

**Gemeente Maashorst**

# **Bestemmingsplan Hoge Randweg tussen 4 en 6**

**Toelichting, regels en analoge verbeelding**

9 februari 2023

Kenmerk 1991-03-T01  
Projectnummer 1991-03



## **Toelichting**



# Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Plangebied	3
2.1.	Geschiedenis	3
2.2.	Bestaande situatie	3
2.3.	Toekomstige situatie	4
2.3.1.	Bouwplan	4
2.3.2.	Landschappelijke inpassing	5
2.3.3.	Verkeer en parkeren	6
3.	Beleid	8
3.1.	Rijksbeleid	8
3.1.1.	Nationale Omgevingsvisie	8
3.1.2.	Ladder voor duurzame verstedelijking	9
3.2.	Provinciaal beleid	10
3.2.1.	Brabantse Omgevingsvisie	10
3.2.2.	Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014	10
3.2.3.	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	12
3.3.	Gemeentelijk beleid	13
3.3.1.	Bestemmingsplan "Partiële herziening Buitengebied 2017"	13
3.3.2.	Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Uden	15
4.	Milieu-aspecten	17
4.1.	Algemeen	17
4.2.	Geluid	17
4.3.	Bodem	18
4.4.	Archeologie en cultuurhistorie	19
4.4.1.	Archeologie	19
4.4.2.	Cultuurhistorie	20
4.5.	Luchtkwaliteit	20
4.6.	Externe veiligheid	21
4.7.	Water	23
4.8.	Flora en fauna	24
4.9.	Bedrijvigheid	26
4.10.	Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen	28
4.11.	Hoogspanningslijnen	28
4.12.	Spuitzones gewasbescherming	28
4.13.	Geur	29
4.14.	Mer-beoordeling	30

5.	Planologisch juridische regeling	32
5.1.	Algemeen	32
5.2.	Analoge verbeelding	32
5.3.	Regels	32
6.	Uitvoerbaarheid	34
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	34
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34

## 1. Inleiding

De eigenaar van een agrarisch perceel aan de Hoge Randweg in Strepen, een buurtschap ten zuiden van Uden, heeft het voornemen om op dit perceel drie ruimte-voor-ruimte woningen te bouwen.

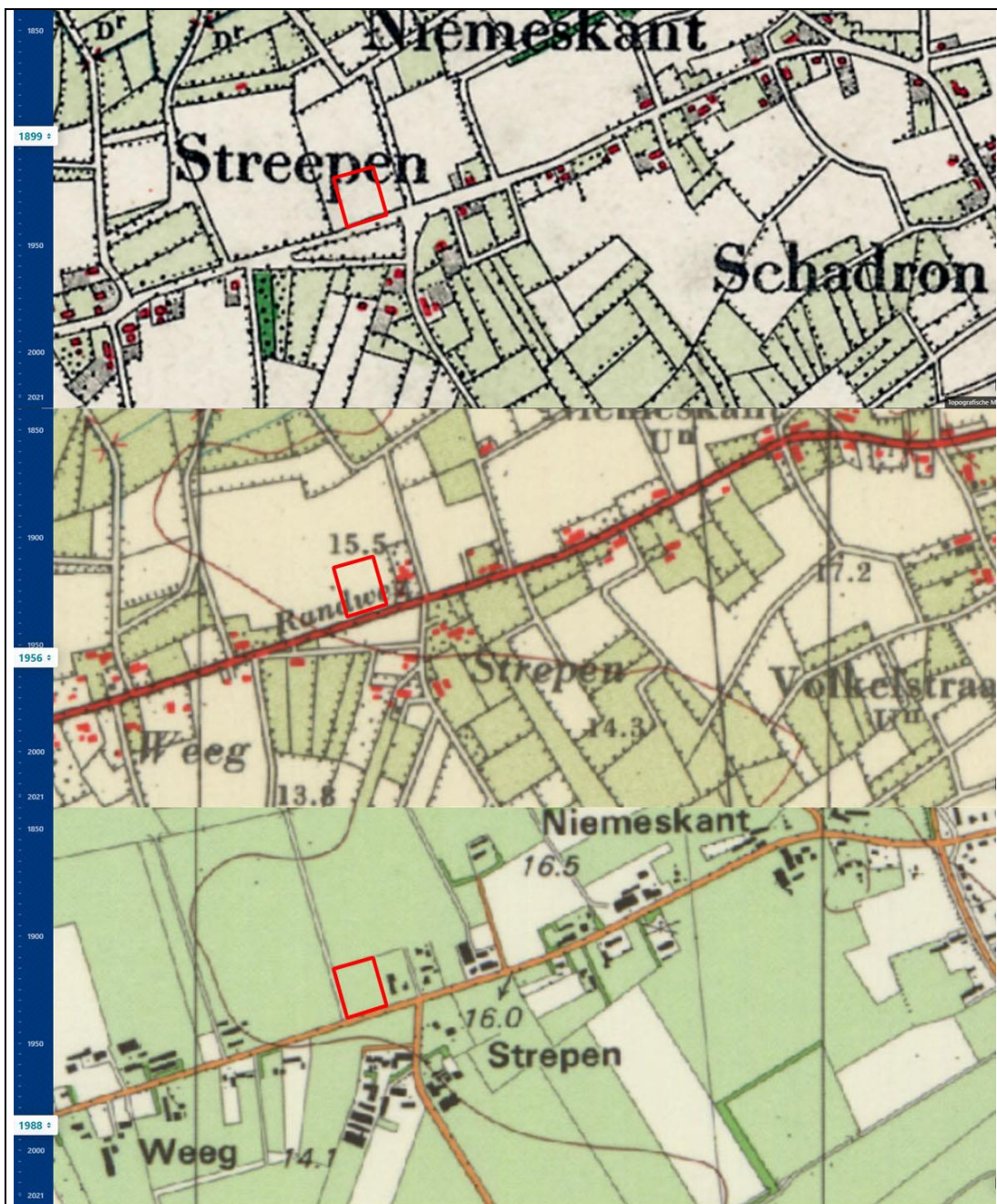
De bouw van ruimte-voor-ruimte woningen is mogelijk op basis van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Het initiatief voldoet aan de voorwaarden uit deze regeling.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Deze bouw van woningen past niet in het vigerende bestemmingsplan. Het perceel heeft de bestemming "Agrarisch". Woningbouw is binnen die bestemming niet toegestaan. Het onderhavige bestemmingsplan dient als basis voor het toestaan van die woningen en voor de beoordeling van aanvragen om omgevingsvergunning en de naleving en handhaving van het gebruik en die vergunningen.

Afbeelding 2: Historische topografie.



Vastgesteld

Gemeente Maashorst – Bestemmingsplan Hoge Randweg tussen 4 en 6



## 2. Plangebied

### 2.1. Geschiedenis

Het plangebied ligt bij het buurtschap Strepen ten zuiden van de kern Uden. De Hoge Randweg verbindt Volkel met de buurtschappen Niemeskant, Strepen en Weeg en loopt door het kampenlandschap. In de laatste decennia bestond dit kampenlandschap in veel gevallen rondom de oude open akkers, uit kleinere akkercomplexes waar wel sprake was van houtsingels op de grenzen van percelen. In de tweede helft van de 20e eeuw zijn de kenmerken van deze kleinschalige kampjes door agrarische ontwikkelingen in de 20e eeuw veranderd. Houtsingels komen nauwelijks meer voor in de mate waarin dat ruim een eeuw geleden nog het geval was. Het bebouwingslint aan weerszijden van de Hoge Randweg is in die tijd steeds verder verdicht.

### 2.2. Bestaande situatie

Het plangebied wordt gevormd door een akkerbouwperceel van 6.312 m<sup>2</sup> aan de noordzijde van de Hoge Randweg. De Hoge Randweg, die het agrarisch gebied ontsluit, heeft aan weerszijden fietssuggestiestroken. Aan beide zijden van de weg staan bomen die een laanbeplanting vormen. De westelijke grens van het perceel wordt gevormd door een houtsingel met een wandelpad richting Uden. Aan de oostzijde ligt een perceel (Hoge Randweg 6) met een vrijstaande woning. Op die perceelsgrens staat verder een transformatorhuisje. Langs de noordzijde van het bijna vierkante perceel staat geen kavelgrensbeplanting. Tussen de Hoge Randweg en het buurtschap Strepen liggen percelen weidegrond.

Afbeelding 3: Bestaande situatie.



De lintbebouwing bestaat grotendeels uit (half)vrijstaande woningbouw op ruime kavels en staat in een variërende rooilijn langs de weg. Op een aantal plaatsen in het lint zijn nog agrarische

bedrijven aanwezig, waaronder aan de Hoge Randweg 4, ruim 125 meter ten westen van het plangebied.

Afbeelding 4: Luchtfoto.



## 2.3. Toekomstige situatie

### 2.3.1. Bouwplan

Het perceel zal worden onderverdeeld in 3 percelen. Aan de westzijde zal een twee-onder-één-kap woning worden gebouwd. Deze woningen krijgen een grondvlak van circa 85,5 m<sup>2</sup> per woning. Om de bestaande structuur met een verspringende voorgevelrooilijn te handhaven, wordt op het oostelijk perceelgedeelte op een wat grotere afstand van de weg een vrijstaande woning gebouwd met een grondvlak van circa 117 m<sup>2</sup>. De twee-onder-één-kap woningen en de vrijstaande woning krijgen een eigen architectuur en bestaan uit één bouwlaag met een kap zoals in het buitengebied veelal gebruikelijk is.

De hoofdgebouwen hebben overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan een inhoud van maximaal 600 m<sup>3</sup> bedragen en een goot- en bouwhoogte van 3,5 en 10 meter. Er mag binnen het bestemmingsplan maximaal 100m<sup>2</sup> aan bijgebouwen worden gerealiseerd met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 6 meter. Daarnaast bestaat er nog vergunningsvrije ruimte conform Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) bijlage II, waardoor de oppervlakte aan bijgebouwen kan worden gemaximeerd tot 150 m<sup>2</sup>.

Afbeelding 5: Indicatieve toekomstige situatie.



Afbeelding 6: Architectuurimpressie.



### 2.3.2. Landschappelijke inpassing

Om een zorgvuldige landschappelijke inpassing te waarborgen, is een inpassingsplan vervaardigd. In dit inpassingsplan is een integrale benadering voor de die zorgvuldige inpassing uitgewerkt. Bij de vervaardiging van dit inpassingsplan is het bestaande kampenlandschap als uitgangspunt gehanteerd. Het kampenlandschap kenmerkte zich door veelal kleinschalige akkers die omzoomd werden door houtsingels en -wallen. Door ontwikkelingen in de agrarische sector is het kampenlandschap in en rondom het plangebied niet meer goed herkenbaar.

#### Vastgesteld

Afbeelding 7: Indicatieve toekomstige situatie.



In het landschappelijk inpassingsplan wordt het oude kampenlandschap hersteld door aan de achter- en zijkanten van het perceel een houtsingel in te planten met gebiedseigen boomsoorten en onderbeplanting (struweel). Hierdoor worden de achtertuinen van de woningen vanuit het open landschap gezien visueel afgeschermd en kunnen de toekomstige bewoners zelf hun tuininrichting bepalen.

### 2.3.3. Verkeer en parkeren

De percelen worden aan de zijde van de Hoge Randweg ontsloten. Voor de vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen bedraagt de maximale etmaalintensiteit respectievelijk 8,6 en 8,2 voertuigbewegingen per etmaal (matig stedelijk, buitengebied). De verkeersaantrekkende werking van de woningbouwontwikkeling bedraagt derhalve 25,0 voertuigbewegingen per etmaal. Bij een spitsuurintensiteit van 10% is er sprake van een toename van één auto per 24 minuten. De Hoge Randweg kan die toename van de verkeersintensiteit verwerken.

Op grond van de Nota Parkeernormen Uden 2018 geldt voor het buitengebied, voor dure woningen (m.u.v. vrijstaande woningen) een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning, waarvan 0,4 voor bezoekers en voor vrijstaande woningen van 2,4 parkeerplaatsen per woning, waarvan 0,4 voor bezoekers. Uit het oogpunt van verkeersveiligheid dienen er geen bomen,

hoge struiken en poorten/muren in de zichtlijn tussen de oprit en de openbare weg te worden geplaatst.

### **3. Beleid**

#### **3.1. Rijksbeleid**

##### **3.1.1. Nationale Omgevingsvisie**

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten de Rijksoverheid stelt bij de inrichting van Nederland en hoe het Rijk keuzes maakt in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven. Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen worden als dat in samenhang gebeurt, het ontwikkelpotentieel van heel Nederland optimaal wordt benut en gezorgd wordt voor een duurzame verbinding van alle delen van Nederland en met de landen om ons heen.

Het beleid in de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het regie voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun omgevingsvisies uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving.

Met de NOVI wordt in beeld gebracht waar kansen liggen. Kansen om de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. Kansen om sociale samenhang, gezondheid en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een circulaire samenleving – stevig te verankeren in onze manier van leven en werken. Daartoe zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond. Ten behoeve van die afweging gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatie-mogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

#### *Planspecifiek*

Vanuit de vier prioriteiten zijn een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied en het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving het belangrijkste uitgangspunt. Door de beëindiging van een aantal agrarisch bedrijven in het kader van de ruimte-voor-ruimte-regeling elders in de voormalige gemeente Uden is er sprake van een kwaliteitsverbetering van de natuurlijke waarden binnen het grondgebied van de voormalige gemeente Uden. Het woon- en leefklimaat zal in de omgeving van die voormalige agrarische bedrijven aanzienlijk verbeteren. Door de sloop van de bebouwing wordt de ruimtelijke kwaliteit op die locaties versterkt. Omdat het bebouwingsareaal aanzienlijk afneemt, is er per saldo sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Op dit aspect wordt nader ingegaan in paragraaf 3.3.2. Van de 21 nationale belangen is, naast een duurzame ontwikkeling, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten, een nationaal belang dat relevant is voor de onderhavige ontwikkeling. De transformatie doet geen afbreuk aan het cultureel erfgoed. De planontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

#### **3.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking**

Om de ruimte zorgvuldig te benutten en overprogrammering te voorkomen, is de "Ladder voor duurzame verstedelijking" opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Sinds 1 juli 2017 dient in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling (trede 1), en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien (trede 2).

Op grond van de jurisprudentie (AbRvS 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4) wordt de bouw van drie woningen niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. In dit geval neemt het woningaantal met drie toe. De ladder is in dit geval derhalve niet van toepassing.

## **3.2. Provinciaal beleid**

### **3.2.1. Brabantse Omgevingsvisie**

Het bestaande stelsel van milieu- en ruimtelijke regels wordt door de invoering van de Omgevingswet volledig herzien. De vele regels worden samengevoegd om zo het geheel overzichtelijker te maken. De provincie wil alvast gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. Daarom is op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld.

De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving 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.

In de omgevingsvisie zijn één basisopgave en vier hoofdopgaven benoemd. De basisopgave is het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. De vier hoofdopgaven zijn:

- werken aan de Brabantse energietransitie;
- werken aan een klimaatproof Brabant;
- werken aan Brabant als slimme netwerkstad;
- werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De onderhavige ontwikkeling levert een weliswaar bescheiden bijdrage aan eerste twee opgaven. De nieuwe woningen zullen aan de duurzaamheidseisen uit het Bouwbesluit voldoen. Nader uitwerking hiervan zal plaatsvinden in het kader van het bouwplan voor de woningen. Daar komt dan ook de verduurzaming van de energie aan bod, bijvoorbeeld door het aanleggen van een eigen energievoorziening. Eén van de onderdelen van een klimaatproof Brabant is het zorgen voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting. Het hemelwater zal worden geïnfilteerd. Ook dit aspect wordt bij het bouwplan nader uitgewerkt. De beide overige hoofdopgaven zijn niet relevant voor de onderhavige ontwikkeling.

De Omgevingsvisie bevat geen concrete beleidsvoornemens die rechtstreeks van toepassing zijn op dit bestemmingsplan. In dit plan is rekening gehouden met het sectorale beleid uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening (zie paragraaf 3.2.2) en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (zie paragraaf 3.2.3).

### **3.2.2. Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014**

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 (SVRO) in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis



voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. In die verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt.

De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Het plangebied zelf heeft de aanduidingen 'gemengd landelijk gebied' en 'zoekgebied verstedelijking'. De laatstgenoemde aanduiding 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. Zolang binnen deze gebieden nog geen verstedelijking heeft plaatsgevonden, is daar feitelijk het perspectief van gemengd landelijk gebied aanwezig.

Afbeelding 8: Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014.



### 3.2.3. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de 'Interim omgevingsverordening Noord-Brabant' vastgesteld. In die verordening staan alle regels over de fysieke leefomgeving bij elkaar en zijn daarin op elkaar afgestemd.

In artikel 3.16 (Externe werking Natuur Netwerk Brabant) is in lid 1 bepaald dat in aanvulling op de Wet natuurbescherming, een bestemmingsplan dat een ontwikkeling toelaat in Landelijk Gebied, die een aantasting geeft van de ecologische waarden en kenmerken in het Natuur Netwerk Brabant, dat de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en de overblijvende, negatieve effecten worden gecompenseerd, overeenkomstig artikel 3.22 Compensatie. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Natuur Netwerk Brabant en er is evenmin sprake van een aantasting van de ecologische waarden.

In artikel 3.79 (Ruimte-voor-ruimte) is bepaald dat in een bestemmingsplan, kan voorzien in een of meerdere ruimte-voor-ruimte kavels in Stedelijk gebied of Landelijk gebied als deze ontwikkeling:

- door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte plaatsvindt, gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit;
- op een aanvaardbare locatie plaatsvindt als bedoeld in artikel 3.78, lid 3: Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit; en
- past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in artikel 3.77.

Ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling zijn van de firma Ruimte voor Ruimte drie ruimte-voor-ruimte-titels aangekocht, waardoor wordt voldaan aan de eerste voorwaarde. Het betreft titels die afkomstig zijn van de sloop van stallen binnen de grenzen van de voormalige gemeente Uden.

Artikel 3.78, lid 3 bepaalt dat sprake is van een aanvaardbare locatie voor de ontwikkeling van een woning als de locatie in een bebouwingsconcentratie ligt of de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie. De nieuwe woningen worden in dit geval in het bebouwingslint langs de Hoge Randweg gebouwd en maken daardoor onderdeel uit van een bebouwingsconcentratie.

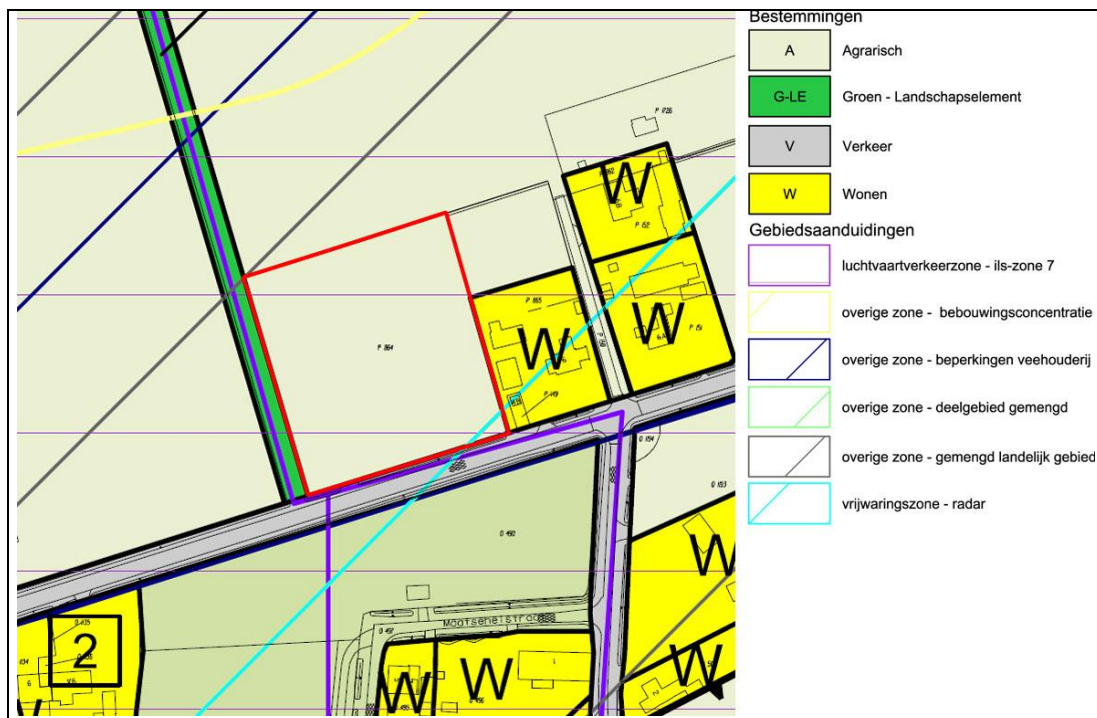
De ontwikkeling past ook in de ontwikkelingsrichting van het gebied als bedoeld in artikel 3.77.

Op grond van dat artikel dient ingegaan te worden op de volgende aspecten:

- welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering passen in de omgeving;
- welke effecten de ontwikkeling van die activiteiten en functies heeft op andere aspecten, waaronder een veilige en gezonde leefomgeving, de te beschermen waarden, bedoeld in Afdeling 3.2 Basis op orde, mobiliteit, agrarische ontwikkeling, stedelijke ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
- op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap; en
- op welke wijze de sloop van overtollige bebouwing wordt gerealiseerd.

Op kaarten bij de 'Interim omgevingsverordening Noord-Brabant' is de noordzijde van de Hoge Randweg aangegeven als 'verstedelijking afweegbaar'. Woningbouw is een functie die gelet op de overheersende woonfunctie op de percelen in de nabije omgeving langs de weg, past in het bebouwingslint langs de Hoge Randweg. In de bestaande situatie betreft dit (half)vrijstaande woningen. In deze toelichting is aangetoond dat door de toevoeging van woningen geen belemmeringen ontstaan voor de agrarische bedrijvigheid in de nabije omgeving. Er is evenmin sprake van onevenredige verkeersaantrekkende werking als gevolg van de toevoeging van drie woningen. De bouw van drie woningen is, zoals elders in deze toelichting is aangegeven, geen stedelijke ontwikkeling, leidt evenmin tot leegstand of een aantasting van de leefbaarheid elders. Op grond van artikel 3.79, lid 3 hoeft niet getoetst te worden aan de kwaliteitsverbetering van het landschap als bedoeld in lid 3.9. Desondanks is echter wel een inrichtingsplan gemaakt om de woningen zorgvuldig in het landschap in te passen. De sloop van de bestaande bebouwing is ten slotte gegarandeerd door de aankoop van drie ruimte-voor-ruimte-titels. De ontwikkeling past daarmee binnen artikel 3.79 (Ruimte-voor-ruimte) uit de Interim Omgevingsverordening.

Afbeelding 9: Fragment kaart Bestemmingsplan Partiële herziening Buitengebied 2017.



### 3.3. Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1. Bestemmingsplan "Partiële herziening Buitengebied 2017"

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Partiële herziening Buitengebied 2017", dat op 22 juni 2017 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Uden is vastgesteld. Het

plangebied heeft de bestemming "Agrarisch". De bouw van woningen binnen die bestemming is niet toegestaan.

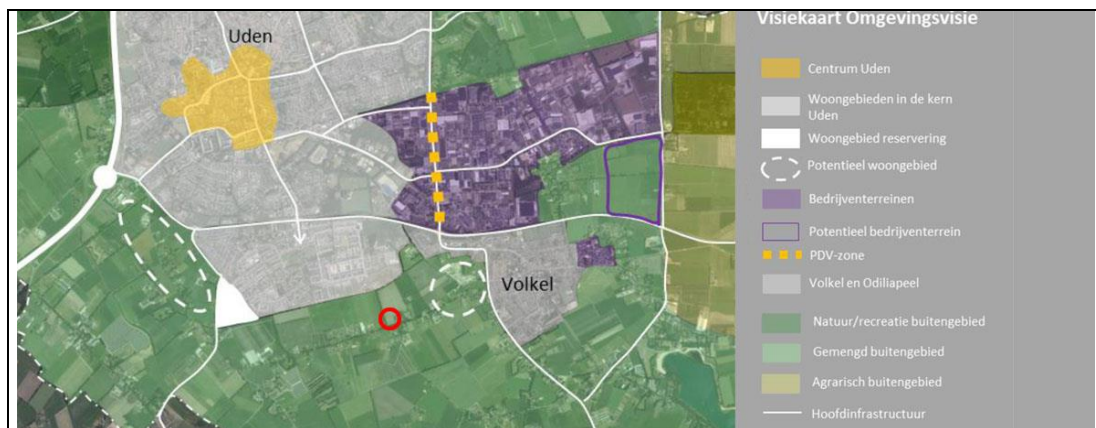
Op de verbeelding zijn vier gebiedsaanduidingen aangegeven, te weten 'overige zone - bebouwingsconcentratie', 'overige zone - beperkingen veehouderij', 'overige zone - deelgebied gemengd' en 'overige zone - gemengd landelijk gebied', die geen gevolgen hebben voor woningbouw. Ook het tweetal aanduidingen in verband met de nabijheid van de vliegbasis Volkel hebben geen consequenties voor de planontwikkeling.

Het plangebied heeft geen archeologische dubbelbestemming. Derhalve is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

### 3.3.2. Omgevingsvisie Uden 2015

Op 17 december 2015 heeft de gemeenteraad van Uden de Omgevingsvisie Uden 2015 vastgesteld. De omgevingsvisie heeft als hoofddoel: een toekomstbestendig Uden: een goed woon- en leefklimaat voor nu en in de toekomst.

Afbeelding 10: Fragment kaart Omgevingsvisie Uden 2015.



Het plangebied is onderdeel van het deelgebied 'Gemengd agrarisch buitengebied'. In dit deel van het buitengebied wordt gestreefd naar het behoud van een multifunctioneel gebruik met overwegend agrarisch grondgebruik zonder het gebied verder te laten verstenen. Nieuwe initiatieven moeten worden gecompenseerd met de sloop van bestaande bebouwing. Het initiatief bestaat uit de realisatie van drie ruimte-voor-ruimte-woningen, waarvoor van de firma Ruimte voor Ruimte drie ruimte-voor-ruimte-titels zijn aangekocht. Dat zijn titels die afkomstig zijn van de sloop van stallen binnen de grenzen van de voormalige gemeente Uden.

Uit paragraaf 4.3 van de Omgevingsvisie blijkt dat rechtstreekse fysieke verevening kan plaatsvinden op afstand van het project, indien er sprake is van een kwaliteitsverbetering van de natuurlijke waarden binnen het grondgebied van de gemeente als gevolg van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

De gemeente Maashorst zal naar aanleiding van de recente herindeling van de gemeenten Uden en Landerd, in de toekomst een Omgevingsvisie opstellen. Onderwerp van gesprek zal worden of in de nieuwe Omgevingsvisie nadrukkelijk zal worden opgenomen dat bij rechtstreekse fysieke verevening sprake moet zijn van een kwaliteitsverbetering van de natuurlijke waarden binnen het grondgebied van de gemeente of dat voldoende is dat sprake is van een kwaliteitsverbetering van de natuurlijke waarden binnen het grondgebied van de Provincie Noord-Brabant. Het is onbekend wanneer de Raad van de nieuwe gemeente Maashorst hierover een besluit neemt.

Met betrekking tot de onderhavige situatie heeft de gemeente contact gelegd met de Provincie Noord-Brabant en met de firma Ruimte voor Ruimte. Door de beide instanties is verklaard dat bij de sloop van stallen binnen de grenzen van de voormalige gemeente Uden 26 ruimte voor ruimte titels zijn ontstaan en dat daarvan tot heden slechts 14 titels zijn benut inclusief de titels ten behoeve van de realisatie van het onderhavige project. Daarmee staat vast dat gebruik is gemaakt van ruimte voor ruimte titels die afkomstig zijn van de sloop van stallen binnen het grondgebied van de voormalig gemeente Uden en dat derhalve sprake is van een kwaliteitsverbetering van de natuurlijke waarden binnen het grondgebied van de voormalige gemeente Uden als gevolg van deze nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. In een e-mail van 23 juni 2022 van de firma Ruimte voor Ruimte aan de gemeente Uden is bevestigd dat voor de onderhavige ontwikkeling 3 ruimte-voor-ruimte bouwtitels zijn aangekocht.

#### *Conclusie*

Het project past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Uden 2015.

### **3.3.3. Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Uden**

Sinds de vuurwerkramp in Enschede en de potentiële ramp in Amersfoort als gevolg van een lekkende spoorwagon staat het onderwerp externe veiligheid hoog op de agenda in (bestuurlijk) Nederland. Inmiddels heeft het Rijk de wetten en regels omtrent dit onderwerp flink aangescherpt. Naast de landelijke wet- en regelgeving laat deze ook ruimte over voor gemeenten om eigen veiligheidsambities te formuleren. De voormalige gemeente Uden beschikt over een beleidsvisie externe veiligheid (Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Uden, vastgesteld: 26 mei 2011). In deze beleidsvisie is gekozen om de planologische kaders af te stemmen op de kans dat een groep mensen in een gebied betrokken wordt bij een incident met gevaarlijke stoffen. Hoe groter de kans, des te nadrukkelijker ruimtelijke keuzes gemaakt en verantwoord moeten worden. De kaders zijn gericht op nieuwe planologische situaties. Steeds zal de locatiespecifieke afweging bepalend zijn.

In de beleidsvisie is het plangebied gesitueerd in een gebied met het gebiedstype 'Woongebied'. De gemeente Uden kiest er voor dit gebiedstype uit te gaan van een hoog beschermingsniveau. Het plaatsgebonden risico moet minimaal zijn. Overschrijding van de richtwaarde is in beginsel niet toegestaan. Overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico is toegestaan mits (bron- en overdrachts)maatregelen tot het reduceren van het risico tot een (be-

stuurlijk) aanvaardbaar niveau verplicht worden gesteld. Tevens zijn Bevi-inrichtingen in beginsel niet toegestaan. Toename van het groepsrisico is binnen dit gebiedstype in beginsel niet acceptabel. In de praktijk is toename van het groepsrisico niet altijd te voorkomen en kan dit samen gaan met een verbetering om andere redenen. In dit gebied bevinden zich immers inbreiding- en uitbreidingsplannen. De gemeente kiest er voor om toename van het groepsrisico in dit gebiedstype alleen na een goede verantwoording en onder voorwaarden toe te staan.

## 4. Milieu-aspecten

### 4.1. Algemeen

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

In dit hoofdstuk is per aspect het uitgevoerde onderzoek samengevat of gemotiveerd waarom voor het desbetreffende aspect geen onderzoek noodzakelijk is. Uit de uitgevoerde onderzoeken zijn geen belemmeringen naar voren gekomen die de planontwikkeling in de weg staan.

### 4.2. Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) is bij de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek vereist naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen vanwege industrielawaai, weg- en railverkeerslawaai. Dit geldt alleen voor (geplande) geluidsgevoelige bestemmingen die binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein liggen. Voor de planontwikkeling is alleen wegverkeerslawaai relevant.

Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar (nieuwe) woningen die in een geluidszone vallen. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

Het plangebied ligt binnen de geluidszones van de Hoge Randweg en de Maatseheistraat. Voor beide wegen geldt een maximumsnelheid van 60 km/uur. Derhalve is een akoestisch onderzoek<sup>1</sup> uitgevoerd. De verkeersgegevens voor dit onderzoek zijn afkomstig uit het BBMA-verkeersmodel, dat is opgesteld door Goudappel Coffeng voor de provincie Noord-Brabant. De verkeersintensiteiten hebben betrekking op het peiljaar 2030 en zijn ten behoeve van de berekening van de geluidbelasting met een groeipercentage van 1% opgehoogd naar het peiljaar 2032.

Omdat er sprake is van een buitenstedelijke situatie, geldt ter plaatse van de te projecteren woningen voor het aspect wegverkeerslawaai een voorkeursgrenswaarde op de gevel van 48 dB  $L_{den}$ , met een maximale ontheffingswaarde van 53 dB  $L_{den}$  conform artikel 83, lid 1 Wgh. Het maximale binnenniveau mag op grond van het Bouwbesluit niet meer bedragen dan 33 dB.

---

<sup>1</sup> GBS Milieuvadvis, Akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaai Nieuw te realiseren woningen Hoge Randweg te Volkel, R2022.003, Breda, 14 januari 2022

Uit het onderzoek blijkt dat hoogste geluidsbelasting als gevolg van de Maatseheistraat 32 dB  $L_{den}$  bedraagt. Voor deze weg wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Voor de Hoge Randweg bedraagt die geluidsbelasting voor de twee-aaneengebouwde woningen 50 dB  $L_{den}$  (inclusief aftrek conform artikel 110g Wgh). De maximale ontheffingswaarde van 53 dB  $L_{den}$  wordt derhalve niet overschreden.

Door de asfaltlaag van de Hoge Randweg te vervangen door bijvoorbeeld een dunnere deklaag, zou een reductie van maximaal 3 dB kunnen worden bereikt. Uit financieel-economische overwegingen is dit geen doelmatige maatregel, omdat de kosten hiervoor circa € 45.000,- bedragen. Verdere maatregelen aan de bron door beperking van de verkeersintensiteit of het veranderen van het snelheidsregime bieden, gezien de functie van de beschouwde weg, geen mogelijkheid om de geluidbelasting op de gevels van de betrokken woningen zodanig te beperken, dat voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB  $L_{den}$ . Bovendien hebben initiatiefnemers hier geen invloed op.

Het plaatsen van een geluidscherm is uit landschappelijk en stedenbouwkundig oogpunt niet aanvaardbaar. Een andere mogelijke overdrachtsmaatregel is het vergroten van de afstand tussen de weg en de twee-aaneengebouwde woningen. In dat geval zou aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB  $L_{den}$  worden voldaan. Er hoeft in dat geval geen hogere waarde procedure te worden doorlopen. Ook deze optie is uit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst, omdat het bebouwingslint, door in één rooilijn te bouwen, een te eenvormige uitstraling zou krijgen.

Gelet op het vorenstaande dient een hogere waarde procedure te worden doorlopen.

Volgens het Bouwbesluit dient de karakteristieke geluidwering van de gevel  $G_{A;K}$  voor verblijfsgebieden in een woning minimaal de in het vastgestelde hogere-waardenbesluit opgenomen hoogst toelaatbare geluidbelasting (zonder aftrek conform artikel 110g Wgh) minus 33 dB te bedragen. Verder wordt ervan uitgegaan dat een gevel bij een normale bouwkundige opzet aan de minimaal vereiste  $G_{A;K}$  van 20 dB voldoet. Gelet op de huidige isolatie-eisen zullen de gevels aan deze geluidwering voldoen.

### 4.3. Bodem

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Derhalve is bodemonderzoek<sup>2</sup> uitgevoerd. Op grond van het vooronderzoek is de locatie als niet verdacht beschouwd. Het onderzoek is uitgevoerd conform de onderzoeksstrategie voor een niet verdachte locatie.

---

<sup>2</sup> Van Oort Bodemonderzoek BV, Verkennend bodemonderzoek Hoge Randweg (ong) te Volkel, HRW.326322, Heesch, 31 januari 2022



Zintuiglijk zijn in de boven- en ondergrond tijdens de uitvoering van de boringen geen verontreinigingen, bijmengingen, afwijkingen of andere bijzonderheden waargenomen. Op basis van het laboratoriumonderzoek zijn de volgende conclusies te trekken:

- in zowel de mengmonsters van de bovengrond als de mengmonsters van de ondergrond zijn ten opzichte van de achtergrondwaarde geen verhoogde gehalten gemeten;
- de boven- en ondergrond zijn niet verontreinigd en voldoen aan de achtergrondwaarde.

Zintuiglijk zijn in het grondwater geen verontreinigingen of andere bijzonderheden waargenomen tijdens het plaatsen van de peilbuis en het bemonsteren van het grondwater. Op basis van het laboratoriumonderzoek zijn de volgende conclusies te trekken:

- in het grondwatermonster zijn ten opzichte van de streefwaarde verhoogde gehalten barium, nikkel en zink gemeten;
- het grondwater is licht verontreinigd met enkele zware metalen. Deze worden regelmatig verhoogd aangetroffen in het grondwater in de regio. Aangenomen is dat de verhoogde gehalten barium, nikkel en zink de lokale achtergrondwaarden benaderen en een natuurlijke oorsprong hebben.

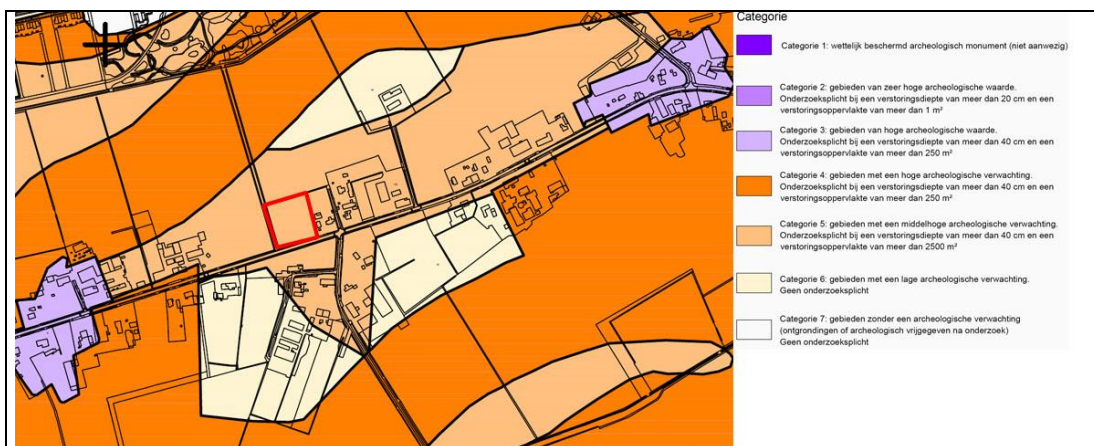
De resultaten van het onderzoek vormen geen aanleiding tot een vervolgonderzoek.

#### 4.4. Archeologie en cultuurhistorie

##### 4.4.1. Archeologie

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

Afbeelding 11: Fragment archeologische beleidskaart.



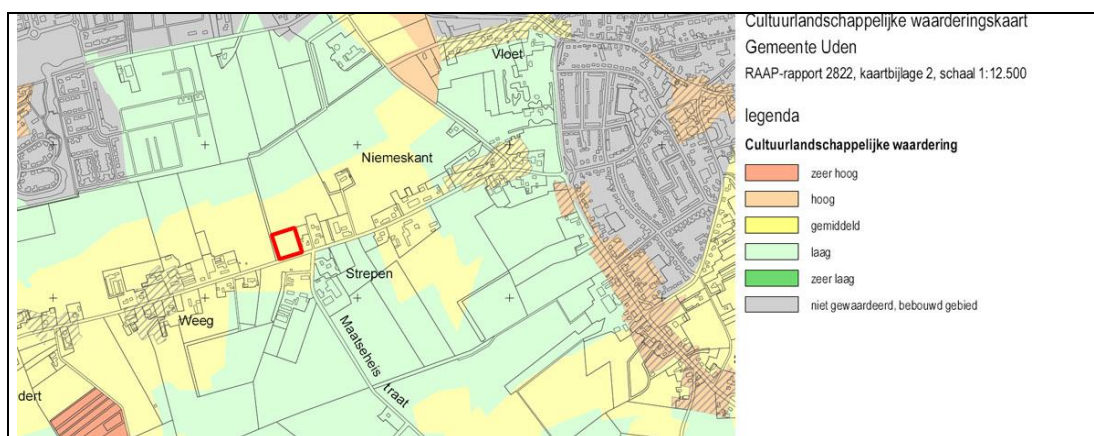
In de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: "de veroorzaker betaalt".

Uit de archeologische beleidskaart van de voormalige gemeente Uden blijkt dat het plangebied een middelhoge archeologische verwachtingswaarde heeft. Hiervoor geldt een onderzoekspllicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2.500 m<sup>2</sup>. Die ondergrens wordt door het onderhavige bouwplan niet overschreden. Derhalve is geen archeologisch onderzoek uitgevoerd.

#### 4.4.2. Cultuurhistorie

De Hoge Randweg heeft op de Cultuurlandschappelijke waarderingskaart van de voormalige gemeente Uden de aanduiding 'gemiddeld'. 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. Door de landschappelijke inpassing wordt die perceelsrandbeplanting voor het onderhavige plangebied als het ware hersteld.

Afbeelding 12: Cultuurlandschappelijke waarderingskaart.



#### 4.5. Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving voor luchtkwaliteitseisen beschreven in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm). Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor fijn stof en NO<sub>2</sub>. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen. Omdat in het plangebied het aantal woningen met 3 toeneemt, kan worden

geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2020, bron: [www.atlasleefomgeving.nl](http://www.atlasleefomgeving.nl)) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (12 microgram per m<sup>3</sup>) en fijn stof (16 microgram per m<sup>3</sup>) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m<sup>3</sup> bevinden. De concentratie zeer fijn stof (9 microgram per m<sup>3</sup>) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m<sup>3</sup>. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

#### *Conclusie*

In de nieuwe situatie blijft de toename van het woningaantal ruimschoots onder de grens van 1.500 woningen zoals die is opgenomen in het besluit NIBM. Op basis van artikel 5.16, lid 1 onder a van de Wet milieubeheer (Wm) kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de planontwikkeling. In het plangebied worden de grenswaarden niet overschreden. Hiermee wordt ook uit dat oogpunt voldaan aan het principe van een goede ruimtelijke ordening.

#### **4.6. Externe veiligheid**

Bij externe veiligheid gaat het onder meer om productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoende afstand aan te houden tussen deze activiteiten en 'gevoelige objecten' wordt voldaan aan de wettelijke normen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Op vergelijkbare wijze zijn de aanvaardbare risico's, verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en het transport door buisleidingen, vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de daarbij behorende regelingen. Het doel wordt in Bevi, Bevt en Bevb vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven,

overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

In Bevi, Bevt en Bevb zijn de risiconormen (plaatsgebonden risicoafstanden) wettelijk vastgelegd. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Beperkt kwetsbare objecten mogen alleen onder zwaarwegende motieven binnen deze risicoafstanden. Er is in Bevi, Bevt en Bevb geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

Tot slot wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wet ruimtelijke ordening) ook getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations' enzovoort.

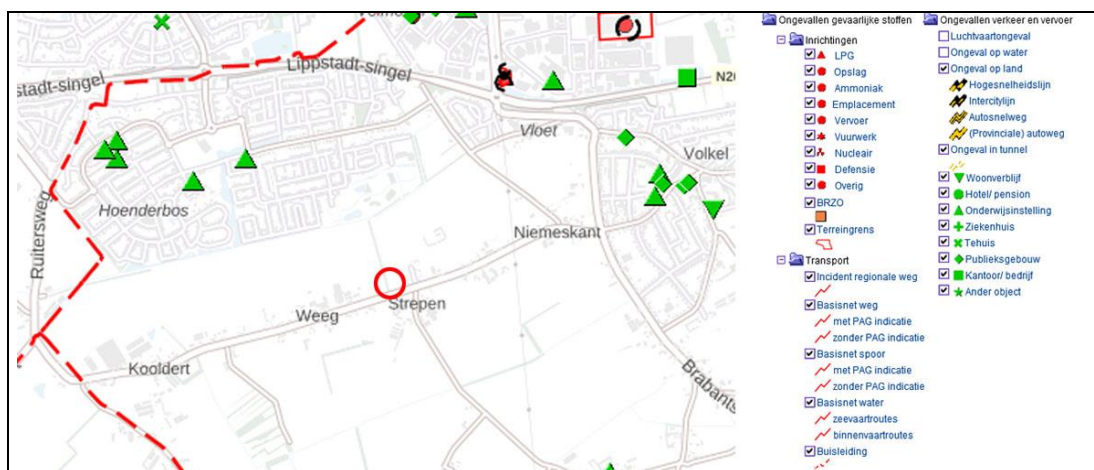
Derhalve is de risicokaart geraadpleegd. De planlocatie ligt niet binnen de invloedsfeer van industriële activiteiten, infrastructuur of buisleidingen die relevant zijn in het kader van het aspect externe veiligheid.

Er wordt ook voldaan aan de veiligheidsafstanden uit overige wet- en regelgeving. In dit geval kan worden voldaan aan de voorwaarden.

#### *Conclusie*

Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er derhalve geen beperkingen voor woningbouw in het plangebied.

Afbeelding 13: Fragment risicokaart.



#### 4.7. Water

Ruimte maken voor water: dat is de kern van het waterbeleid voor de 21e eeuw. Met de ondertekening van de Startovereenkomst Waterbeheer op 14 februari 2001 door Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen, werd de watertoets van toepassing verklaard op ruimtelijke plannen. Vanaf 1 november 2003 is deze juridisch verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). De watertoets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Het doel van de watertoets is het evenwichtig meewegen van de waterbelangen in het ruimtelijke planvormingsproces om te komen tot een veilig, gezond en duurzaam watersysteem. Zowel waterkwantiteits- als waterkwaliteitsaspecten zijn daarbij belangrijk. Het benutten van kansen en het combineren van functies wordt hierbij nagestreefd.

Daarom is op 9 februari 2022 de digitale watertoets uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de normale procedure dient te worden doorlopen.

##### *Bodem*

Er heeft geen specifiek onderzoek plaatsgevonden naar de infiltratiecapaciteit van de bodem. Er is sprake van een zandgrond. Uit de kaart met gevoeligheidsfactoren van het waterschap volgt dat de waterdoorlatendheid redelijk goed is (gevoeligheidsfactor 0,25).

##### *Oppervlaktewater*

Behalve langs de oostrand van het perceel zijn langs de overige randen kavelsloten aanwezig. Deze zullen worden gehandhaafd.

*Grondwater*

Volgens de grondwatertrappenkaart van de provincie Brabant heeft het plangebied grondwatertrap VII 80 - 140 cm meer dan 120 cm.

*Waterschapsbelangen*

Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied waarin waterschapsbelangen een rol spelen, zoals waterkering, waterberging of waterwinning.

*Hemelwater verhard oppervlak*

Door de planontwikkeling neemt het bebouwd oppervlak per perceel met gemiddeld 200 m<sup>2</sup> per woning toe. Daarnaast wordt uitgegaan dat per woning gemiddeld 250 m<sup>2</sup> verharding wordt aangelegd. Derhalve neemt het bebouwd en verhard oppervlak in totaal met 1.350 m<sup>2</sup> toe. Vanuit de Keur van het Waterschap Aa en Maas worden voor de dimensionering van infiltratie/beringsvoorzieningen met afvoer naar oppervlaktewater van 60 mm berging per m<sup>2</sup> gerekend. Het resultaat van deze berekening dient met de gevoeligheidsfactor te worden berekend. Uit die berekening volgt dat een bergingscapaciteit 20,25 m<sup>3</sup> (1.350 m<sup>2</sup> x 0,06 m x 0,25) noodzakelijk is.

In het plangebied zal door middel van infiltratie het hemelwater van het verhard oppervlak worden afgevoerd. Bij de drie woningen zal elk een grindkoffer worden aangelegd die is voorzien van een zandvang, inspectieput en bovengrondse noodoverloop. Die grindkoffers worden aan de achterzijde van de woningen aangelegd.

*Afvalwater*

Uitgangspunt is dat het vuile afvalwater en het schone hemelwater worden gescheiden. Het vuile afvalwater zal op de bestaande riolering in de Hoge Randweg geloosd worden.

*Waterkwaliteit*

Er zijn geen bijzondere maatregelen genomen om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen. Overeenkomstig de eis van het waterschap worden geen uitlogende materialen toegepast.

**4.8. Flora en fauna**

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten'

vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

#### *Gebiedsbescherming*

Gelet op de afstand van 20,8 kilometer tussen de bouwlocatie en het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied Deurnsche Peel & Mariapeel zal de planontwikkeling geen invloed hebben op de instandhoudingsdoelstellingen hiervan. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NatuurNetwerk Nederland (NNN) ligt op ruim 750 meter afstand ten zuidwesten van het plangebied. Bij de NNN is van externe werking geen sprake. Uit het oogpunt van gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

Het Natura2000-gebied Deurnsche Peel & Mariapeel is een voor stikstof gevoelig natuurgebied. Per 1 juli is de Wet stikstofreductie en natuurherstel (Wsn) en het bijbehorende Besluit stikstofreductie en natuurverbetering (Bsn) in werking getreden. Deze wet bevat onder andere een partiële vrijstelling van de bouwsector, waarbij voor tijdelijke stikstofdepositie tijdens de aanleg-/bouwfase niet langer een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is. De aanlegfase hoeft dus niet langer te worden beschouwd. Daarom is met de Aeriusscalculator<sup>3</sup> enkel een AERIUS-berekening uitgevoerd met de emissies als gevolg van de gebruiksfase.

Uit de berekening van de gebruiksfase blijkt dat de stikstofdepositie op Natura2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is dus geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming. Stikstof vormt dus geen belemmering voor het plan.

#### *Soortenbescherming*

In verband met de soortenbescherming is een quickscan<sup>4</sup> uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het plangebied (de te ontwikkelen kavel) niet geschikt is voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met jaarrond beschermde nesten. Nader onderzoek naar deze soorten binnen het plangebied wordt niet nodig geacht. Ook in de aangrenzende bomen nabij het plangebied zijn geen jaarrond beschermde nesten aangetroffen waarop werkzaamheden een negatief effect zouden kunnen hebben. Het plangebied (de beplantingen op- en nabij de te ontwikkelen kavel) is potentieel geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met niet jaarrond beschermde nesten in nestkasten en boomholten. Het plangebied is potentieel ook geschikt voor algemene broedvogels om te broeden. Zij kunnen nestelen in de bomen, hagen en struiken welke aanwezig zijn binnen en nabij het plangebied. Schadelijke effecten op algemene broedvogels door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogel-nesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus). Indien er binnen het broedseizoen gewerkt

<sup>3</sup> Studio SBA, Stikstofdepositieonderzoek thv Hoge Randweg ong. Volkel, Zeeland, 4 februari 2022

<sup>4</sup> BNL advies, Verkennend onderzoek naar de aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde flora en fauna op en rondom de locatie: Hoge Randweg ong. Volkel, 22010.QFF, Venhorst, 20 januari 2022

wordt dient men voorafgaand aan de werkzaamheden een extra controle op de aanwezigheid van nesten uit te voeren. Wanneer nesten aanwezig zijn, dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden tot de jonge vogels uitgevlogen zijn.

De voorgenomen ontwikkelingen leiden niet tot een negatief effect op vleermuizen.

Voor overige habitatrictlijnsoorten is het plangebied (redelijkerwijs) ongeschikt door het ontbreken van geschikte habitat. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk.

In het plangebied zijn geen nationaal beschermde soorten aanwezig, waarvoor géén provinciale vrijstelling geldt, door het ontbreken van een geschikt habitat. Het plangebied is potentieel geschikt voor nationaal beschermde soorten waarvoor in de provincie Noord-Brabant een vrijstelling geldt als egel, konijn en (spits)muizen. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk. Wel geldt te allen tijde de zorgplicht. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijk effect op egel en (spits)muizen zoveel mogelijk dient te worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden.

Door niet alleen te kijken naar 'wat er niet is', is het juist belangrijk om te kijken naar mogelijkheden voor flora en fauna voor- en na de bouw van de nieuwe woningen. Er zijn altijd mogelijkheden om (nieuwe)soorten een kans te geven zich te vestigen of in stand te houden in het gebied door kleine aanpassingen. Te denken valt aan het ophangen van nestkasten voor onder andere huismussen, maar ook voor mezen, en andere soorten is van alles te verkrijgen. Het is ook mogelijk nestkasten voor huismussen en vleermuizen in te metselen in de spouw. Dit heeft geen negatief effect op de isolatiewaarde maar wel een positief effect op de aanwezige soorten in de omgeving. Om vleermuizen een mogelijkheid te bieden zich te vestigen/ in stand te houden in het gebied kunnen vleermuiskasten opgehangen worden tegen de westgevel van de nieuwe woningen of bijgebouwen.

#### *Conclusie*

Uit het oogpunt van de Wet natuurbescherming zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling. Wel geldt altijd voor alle soorten de algemene zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat men bij werkzaamheden met mogelijk negatief effect op planten en dieren, maatregelen dient te nemen (binnen wat redelijkerwijs van men verwacht kan worden) om onnodige schade aan planten of dieren te voorkomen.

#### **4.9. Bedrijvigheid**

In planologische procedures waarin bedrijvigheid in de nabijheid van woningen mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen,



waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven.

Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is enerzijds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen (en andere gevoelige functies) te voorkomen, en anderzijds aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

**Afbeelding 14: Omgevingstype.**

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter

De bedrijven in de VNG-brochure zijn opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de gewenste afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde richtafstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden (verlaging met één afstandsstap) worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Indien aan deze richtafstand kan worden voldaan, kan gesteld worden dat de bedrijven een dusdanige milieubelasting hebben dat hinder bij gevoelige objecten niet hoeft te worden verwacht. Gelet op de omgeving, is de omgeving te kenschetsen als 'rustig buitengebied'.

Aan de Hoge Randweg 4a op ongeveer 190 meter is een plantenkwekerij annex tuincentrum gevestigd. Er is sprake van de (bedrijfs)activiteiten 'Bouwmakten, tuincentra, hypermarkten' (milieucategorie 2) en 'Detailhandel voor zover n.e.g.' (milieucategorie 1). De opslag van seizoens- en andersoortige goederen, antieke voertuigen en aanverwante overige statische goederen (milieucategorie 1) aan de Maatseheistraat 7 ligt op een afstand van ruim 140 meter. Voor het niet-intensieve agrarische bedrijf aan de Hoge Randweg 4 ('Fokken en houden van rundvee' met een milieucategorie 3.2) bedraagt de afstand 125 meter, terwijl de paardenhouderij aan de Maatseheistraat 4 op 115 meter afstand is gesitueerd. De dichtstbijzijnde intensieve veehouderij aan de Hoge Randweg 2 staat op ruim 240 meter van het plangebied. In de omgeving van het plangebied zijn er derhalve geen bedrijven en/of voorzieningen aanwezig waarvan de richtafstand reikt tot het onderhavige plangebied.

Uit het oogpunt van milieuzonering is er daarom geen belemmering voor de planontwikkeling.

#### **4.10. 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. Derhalve is het stappenplan doorlopen.

Uit toetsing op afstanden blijkt dat wordt voldaan aan de endotoxine richtafstanden voor varkens- en/of pluimveehouderijen (stap 1). De planlocatie ligt niet binnen de straal van 2 km van een geitenhouderij (stap 5a). De locatie ligt evenmin binnen een afstand van 1 km van een pluimveebedrijf (stap 5b), maar wel binnen 250 meter van overige veehouderijen aan de Maatseheistraat 4 (paardenhouderij) en Hoge Randweg 4 (stap 5c). Op basis van deze informatie is het stappenplan<sup>5</sup> doorlopen en blijkt dat advies van de GGD nodig is voor de beoogde ontwikkeling.

#### **4.11. Hoogspanningslijnen**

Op een afstand van ongeveer 500 meter ten oosten van het plangebied ligt een 150 kV-hoogspanningslijn. Gelet op de afstand tussen het plangebied en deze lijn vormt dit aspect geen belemmering.

#### **4.12. Spuitzones gewasbescherming**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan het noodzakelijk zijn om een spuitvrije zone aan te houden tussen enerzijds gevoelige bestemmingen en anderzijds percelen met open teelt waarop gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt.

Uit de kaart 'Gewaspercelen (BRP)' van de Atlas Leefomgeving blijkt dat op het perceel direct ten noorden van het plangebied, gelegen binnen de afstand van 50 meter die als vuistregel wordt gehanteerd, het gewas 'Aardappelen, bestrijdingsmaatregel AM' wordt geteeld. Uit informatie van de agrariër die het perceel gebruikt, blijkt dat de aardappelteelt jaarlijks wordt afgewisseld met andere teelten met andere gewassen. Deze agrariër heeft aangegeven geen bestrijdingsmiddelen te gebruiken. Overigens wordt voor akkerbouwteelten een afstand van 3 meter als veilig beschouwd. Gezien op de afstand van de woningen met de terrassen tot de agrarische percelen en het feit dat geen bestrijdingsmiddelen worden gebruikt, kan redelijkerwijs wor-

<sup>5</sup> buRO, Stappenplan Handreiking Veehouderij en Volksgezondheid Oudedijk 67-69 Odiliapeel, Amersfoort, 18 januari 2022

den gesteld dat er binnen het plangebied geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat bestaan en waardoor strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening ontstaat.

#### 4.13. Geur

Het dichtstbij gesitueerde agrarisch bedrijf ligt op 140 meter van het plangebied. Bij veehouderijen die op 2 kilometer afstand zijn gesitueerd kan er sprake zijn dat een veehouderij invloed heeft vormen op geurgevoelige objecten.

De realisatie van 3 woningen tussen Hoge Randweg 4 en 6 beperkt die veehouderijen niet in hun uitbreidingsmogelijkheden, omdat er andere geurgevoelige objecten dichterbij die veehouderijen staan en derhalve maatgevend zijn.

Om inzicht te krijgen in de mate van geurhinder is in principe zowel de voorgrondbelasting als de achtergrondbelasting relevant. De voorgrondbelasting ter plaatse van een geurgevoelig object is de geurbelasting die wordt veroorzaakt door de voor dat geurgevoelig object dominante veehouderij. De achtergrondbelasting is de totale geurbelasting ter plaatse van een geurgevoelig object veroorzaakt door alle veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object. Als vuistregel geldt dat de voorgrondbelasting maatgevend is indien die tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting.

#### *Beleidsregel geur en ruimtelijke plannen 2016 gemeente Uden*

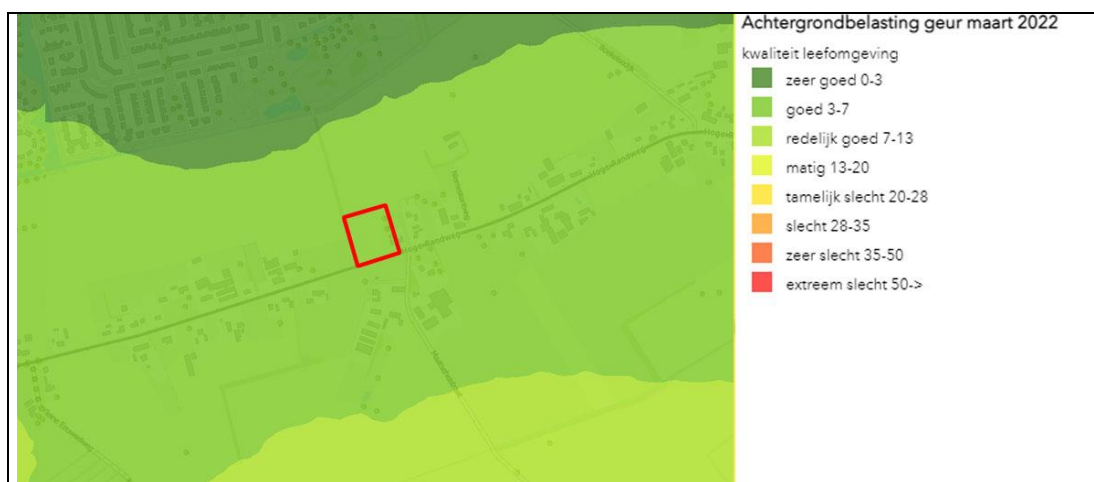
De gemeente Uden heeft in 2016 de 'Beleidsregel geur en ruimtelijke plannen 2016 gemeente Uden' vastgesteld waarmee het woon- en leefklimaat wordt beoordeeld bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarbij worden de volgende toetswaarden per deelgebied gehanteerd:

**Afbeelding 15: Tabel toetswaarden 'Beleidsregel geur en ruimtelijke plannen 2016 gemeente Uden'.**

Gebied	Achtergrondbelasting			Voorgrondbelasting		
	Goed	Afweegbaar	Slecht	Goed	Afweegbaar	Slecht
Woonkernen	0 – 6 ou	6 – 10 ou	>10 ou	0 – 3 ou	3 – 5 ou	>5 ou
Overgangsgebied	0 – 10 ou	10 – 14 ou	>14 ou	0 – 5 ou	5 – 8 ou	>8 ou
Buitengebied	0 – 14 ou	14 – 20 ou	>20 ou	0 – 8 ou	8 – 10 ou	>10 ou
Agrarisch ontwikkelingsgebied	0 – 14 ou	14 – 20 ou	>20 ou	0 – 8 ou	8 – 14 ou	>14 ou

Het plangebied ligt binnen het deelgebied 'Overgangsgebied'. Bij een achtergrondbelasting tot 10 ou is sprake van een goed woon- en leefklimaat; voor de voorgrondbelasting geldt dat 0-5 ou als goed wordt beschouwd. Voor de achtergrondbelasting is de website van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant geraadpleegd. Hieruit blijkt dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. (zie afbeelding 16). Voor de voorgrondbelasting is een geuronderzoek<sup>6</sup> gedaan waarin een berekening gemaakt met het rekenprogramma V-Stacks Vergunning 2020 Release juli 2020. De hoogst berekende voorgrondbelasting als gevolg van de agrarische bedrijven aan de Hoge Randweg 4, de Kooldertweg 3, de Meerkensweg 10 en de Meerkensweg 12 binnen het plangebied bedraagt 2,4 OU<sub>E</sub>/m<sup>3</sup>. Deze waarde voor de voorgrondbelasting komt overeen met een 'goed' woon- en leefklimaat.

Afbeelding 16: Achtergrondbelasting (bron: <https://odzob.nl/kaarten>).



Het aspect geur vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

#### 4.14. Mer-beoordeling

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel bij het nemen van besluiten. Op deze manier krijgt het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een omgevingsvergunningsprocedure. Het plan voor de bouw van drie woningen aan de Hoge Randweg kan ondanks de beperkte omvang worden gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals is bedoeld in het Besluit effectrapportage. De activiteit heeft betrekking op minder dan 2.000 aaneengesloten woningen (categorie D11.2 van het Besluit).

<sup>6</sup> De Roever Omgevingsadvies, Onderzoek geurhinder veehouderijen Hoge Randweg tussen 4 en 6 Volkel, Referentie: 20220827.v01, Schijndel, 29 juni 2022

Aangezien het gaat om de bouw van 3 woningen in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling, wordt het in dit geval op basis van jurisprudentie niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit mer. Er zijn geen milieugevolgen ten gevolge van de onderhavige gebruikswijziging. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsbeslissing danwel een aanmeldnotitie is daarom niet noodzakelijk.

Wellicht ten overvloede kan worden opgemerkt dat uit de samenvatting van de onderzoeken in dit hoofdstuk, volgt dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten.

## **5. Planologisch juridische regeling**

### **5.1. Algemeen**

Het digitale bestemmingsplan Hoge Randweg tussen 4 en 6 is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.BPHRandwtus4en6-VA01) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Vanaf 1 januari 2010 is het toepassen van de digitale standaarden verplicht. Vanaf 1 juli 2013 dient hiervoor het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) te worden toegepast. Deze standaard is gebruikt voor het onderhavige bestemmingsplan.

Bij de redactie van de planregels is zoveel als mogelijk aangesloten bij de regeling in het vigerende bestemmingsplan "Partiële herziening Buitengebied 2017".

### **5.2. Analoge verbeelding**

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Dit digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaartblad (genummerd 1991-03-P01).

### **5.3. Regels**

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2) bepaald.

De Bestemmingsregels bestaan uit één artikel. Het plangebied heeft de bestemming "Wonen" (artikel 3). Net als in het vigerende bestemmingsplan "Partiële herziening Buitengebied 2017" is geen bouwvlak aangegeven waar de woningen gebouwd mogen worden. Door middel van de aanduiding 'gevellijn' is wel bepaald dat de woningen niet voor die 'gevellijn' mogen worden gemaakt, zodat er geen hogere geluidsbelasting op de gevel ontstaat dan in het akoestisch onderzoek is berekend. Binnen de bestemming is wonen toegestaan. Binnen het bestemmingsvlak zijn ook terras, tuinen, erven, terreinen, paden, wegen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en een bed & breakfast toegestaan.

De Algemene regels in hoofdstuk 3 zijn voor zover relevant overgenomen uit het bestemmingsplan "Partiële herziening Buitengebied 2017".

In de Anti-dubbelregel (artikel 4) is bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor bouwen hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

De Algemene bouwregels (artikel 5) bevatten regels ten aanzien van afwijkende bestaande bebouwing en ondergeschikte bouwdelen. Dit artikel bevat tevens de verplichting tot het voorzien

in voldoende parkeergelegenheid, waarbij een verwijzing is opgenomen naar de Nota Parkeernormen Uden 2018.

In de Algemene gebruiksregels (artikel 6) is omschreven welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig met het bestemmingsplan worden aangemerkt, waaronder het gebruik van bouwwerken en terreinen zonder voldoende parkeergelegenheid.

Op de verbeelding een tweetal aanduidingen in verband met de nabijheid van de vliegbasis Volkel. Hiervoor zijn in de Algemene aanduidingsregels (artikel 7) regels opgenomen. Op grond van de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone – ils7' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 61,8 m + NAP. Het perceel ligt op ongeveer 15 m +NAP. De woningen een maximale bouwhoogte van 10 meter. Verder is de aanduiding 'vrijwaringszone – radar verstoringgebied' aangegeven. Ter plaatse van die aanduiding 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. De totale hoogte van de woningen bedraagt 25 m +NAP. Beide aanduidingen hebben daarom geen consequenties voor de planontwikkeling.

In de Algemene afwijkingsregels (artikel 8) is een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Deze afwijkingen betreffen onder meer het overschrijden van de maximaal toegestane maten, afmetingen en percentages.

De Overige regels (artikel 9) bevatten de nadere eisen die burgemeester en wethouders kunnen stellen aan de plaats en afmetingen van bouwwerken.

Hoofdstuk 4 bestaat uit de Overgangs- en slotregels. In artikel 10, het overgangsrecht, zijn regels opgenomen die bepalen dat bestaande legale bebouwing en bestaand legaal gebruik mag worden gehandhaafd. De Slotregel (artikel 11) bevat de citeertitel.

## **6. Uitvoerbaarheid**

### **6.1. Economische uitvoerbaarheid**

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Voor het plan zal derhalve in principe een exploitatieplan vastgesteld dienen te worden. Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

De economische uitvoerbaarheid komt volledig voor de rekening van de initiatiefnemer. De gemeente Maashorst en de initiatiefnemer zullen een exploitatieovereenkomst afsluiten, waarin ook planschadeverhaal is opgenomen, waardoor de gemeente planschadeclaims bij de initiatiefnemer kan verhalen. Voor de gemeente Maashorst zijn er geen financieel-economische gevolgen van de bouw van een appartementengebouw op het perceel.

### **6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

De initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog georganiseerd en de planontwikkeling in een persoonlijk gesprek (per adres) aan omwonenden te informeren. Tijdens die gesprekken zijn geen bezwaren tegen de beoogde ontwikkeling geuit.

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan de Provincie Brabant en aan het Waterschap Aa en Maas. Naar aanleiding van de opmerkingen van de provincie is de samenvatting van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (zie paragraaf 3.2.3) aangepast. De waterparagraaf (paragraaf 4.7) is aangevuld met de wijze waarop in de infiltratie van hemelwater zal worden voorzien.

### **6.3. Ontwerpbestemmingsplan**

Het ontwerp bestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft vanaf donderdag 15 september tot en met woensdag 26 oktober 2022 ter visie gelegen. Tijdens die periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Van die mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.



# Regels

## Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>3</b>
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	9
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>11</b>
Artikel 3	Wonen	11
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>16</b>
Artikel 4	Anti-dubbeltelregel	16
Artikel 5	Algemene bouwregels	17
Artikel 6	Algemene gebruiksregels	18
Artikel 7	Algemene aanduidingsregels	19
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	20
Artikel 9	Overige regels	23
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>25</b>
Artikel 10	Overgangsrecht	25
Artikel 11	Slotregel	26

### Bijlagen bij regels

<b>Bijlage 1</b>	<b>Landschappelijke inpassing</b>
------------------	-----------------------------------

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1 plan

het bestemmingsplan Hoge Randweg tussen 4 en 6, Volkel met identificatienummer NL.IMRO.1991.BPHRandwtus4en6-VA01 van de gemeente Maashorst.

### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

### 1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

### 1.4 aan huis gebonden beroep

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebieden dat door zijn beperkte omvang in een (bedrijfs)woning en bijbehorende bouwwerken met behoud van de hoofdfunctie kan worden uitgeoefend; hieronder dient niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel.

### 1.5 antennedrager

antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

### 1.6 antenne-installatie

installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

### 1.7 bebouwing

gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 1.8 bebouwingspercentage

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwperceel c.q. bouwvlak of bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd met (bij)gebouwen en overkappingen; hierbij worden ondergrondse bouwwerken meegerekend.

### 1.9 bed & breakfast

een overnachtingaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met uitsluitend het serveren van ontbijt.

### **1.10 bedrijf / bedrijfsmatige activiteit**

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan-huis-gebonden beroepen daaronder niet begrepen.

### **1.11 bestaand**

- a. De bebouwing, zoals rechtens aanwezig op het tijdstip waarop het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip verleende omgevingsvergunning.
- b. Het gebruik van grond en bebouwing, zoals rechtens aanwezig op het tijdstip waarop het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen, dan wel het gebruik dat is toegestaan krachtens een voor dat tijdstip verleende omgevingsvergunning.

### **1.12 bestemmingsvlak**

geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### **1.13 bijbehorend bouwwerk**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde bouwperceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of bouwwerk geen gebouw zijnde, met een dak.

### **1.14 bouwen**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

### **1.15 bouwperceel**

aaneengesloten (virtueel) vlak waarop functioneel bij elkaar behorende bebouwing en voorzieningen worden geconcentreerd, bestaande uit een bouwvlak, waarbinnen de gebouwen zijn toegelaten, met de direct daaraan grenzende gronden waar ook bouwwerken geen gebouwen zijnde en vergunningsvrije bouwwerken worden toegestaan.

### **1.16 bouwwerk**

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct of indirect en duurzaam met de aarde is verbonden.

### **1.17 bouwwerk geen gebouw zijnde (ander bouwwerk)**

elk bouwwerk, dat niet toegankelijk is voor mensen, niet overdekt is en geen wanden heeft.

### **1.18 bruto-vloeroppervlak**

de totale vloeroppervlakte van de bouwlagen, met inbegrip van de daartoe behorende bouwconstructies, magazijnen, dienstruimten, bergingen en dergelijke, met uitzondering van ondergrondse parkeervoorzieningen.

### **1.19 detailhandel**

bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

### **1.20 erfbeplanting**

visueel afscherpende, maskerende en/of het landschapsbeeld versterkende en overwegend opgaande (rand)beplanting binnen of direct aansluitend op het bestemmingsvlak of bouwperceel van een bedrijf, een woning of een terrein met een andere functie.

### **1.21 escortbedrijf**

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in een seksinrichting wordt uitgeoefend.

### **1.22 extensief recreatief medegebruik**

extensieve vormen van dagrecreatie die ondergeschikt zijn aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, die een kortstondig karakter hebben en in de openlucht plaatsvinden, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, paramotorvliegen en kleinschalige recreatieve luchtvaart voor zover het starten en landen betreft.

### **1.23 functie**

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van bouwwerken en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

### **1.24 gebouw**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

### **1.25 groenvoorziening**

voorziening voor de inrichting, het onderhoud en het beheer van flora en fauna, zoals boomgeleiders, wortelkratten, bloembakken, drainage- en sproeisystemen, faunatunnels, nestkastjes en dergelijke.

### **1.26 hoofdfunctie**

een functie waarvoor het hoofdgebouw en/of gronden als zodanig mag worden gebruikt.

### **1.27 hoofdgebouw**

een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een bouwperceel en, indien meer gebouwen op het bouwperceel aanwezig zijn, gelet op de bestemming het belangrijkste is.

### **1.28 landschapsinvesteringsregeling**

de gemeentelijke uitwerking van de Verordening ruimte waarin verplicht wordt gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Deze zogenaamde landschapsinvesteringsregeling (LIR) is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend.

Indien deze beleidsregel gedurende de planperiode wordt gewijzigd, dient rekening te worden gehouden met de wijziging.

### **1.29 milieuhygiënische uitvoerbaarheid**

overkoepelend begrip voor milieuaspecten zoals geluid, bodem, geurhinder, luchtkwaliteit, externe veiligheid etcetera aan welke bijbehorende wettelijke kaders getoetst dient te worden, onder andere zodat voor woningen sprake is van aanvaardbaar woon- en leefklimaat en omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

### **1.30 NAP**

Nieuw Amsterdams Peil.

### **1.31 nadere eis**

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening.

### **1.32 nevenfunctie**

een activiteit die niet rechtstreeks de bedrijfs- of functie-uitoefening overeenkomstig de bestemming betreft en die van een zodanige (beperkte) bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang is dat de functie waaraan zij wordt toegevoegd, qua aard, omvang en ruimtelijke verschijningsvorm, als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar is en als zodanig ook functioneel aanwezig blijft.

### **1.33 nutsvoorziening**

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.

### **1.34 omgevingsvergunning**

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

### **1.35 ondergronds bouwen**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een bouwwerk onder het ter plaatse vastgestelde peil.

**1.36 onderkomen**

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, kampeerauto's, als ook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van recreatief buitenverblijf voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

**1.37 paardenbak**

een onoverdekte voorziening bedoeld voor het berijden, africhten en laten bewegen van paarden.

**1.38 parkeervoorziening**

elke al dan niet overdekte stallingsgelegenheid ten behoeve van voertuigen.

**1.39 ruimtelijke ontwikkeling**

bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor een wijziging van het planologisch regime nodig is.

**1.40 uitbreiding**

vergroting van een bestaand bouwperceel of bestaand bestemmingsvlak.

**1.41 vestiging**

mogelijk maken van een ruimtelijke ontwikkeling, die op grond van het geldende planologische regime niet is toegelaten, op het bouwvlak van een bestaand bouwperceel.

**1.42 voorgevel**

de gevel van een hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie, dan wel gelet op de uitstraling ervan als voorgevel kan worden aangemerkt.

**1.43 voorgevelrooilijn**

de denkbeeldige lijn waarin de oorspronkelijke voorgevel van een bouwwerk is gelegen, alsmede het verlengde daarvan voor zover gelegen binnen het bouwvlak.

**1.44 vrijwaringszone**

gebied waar beperkingen gelden ten aanzien van het bouwen en/of gebruik ten behoeve van een goed functioneren van bijvoorbeeld een weg.

**1.45 waterhuishoudkundige voorzieningen**

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede waterkering, wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, waterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan infiltratievoorzieningen (zoals infiltratiekragen, wadi's, infiltratiegreppels, doorlatende bestrating en infiltratie- en transportriolen), dijken, dammen, grondwallen, duikers, stuwen, gemalen, inlaten en dergelijke.

**1.46 weg**

een voor het openbaar verkeer openstaande weg of pad, met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten.

**1.47 woning**

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één huishouden.

**1.48 wonen**

het houden van verblijf, het huren en tevens (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een huis/woning, evenwel met uitzondering van woonvormen met een maatschappelijk karakter met intensieve begeleiding, met dien verstande dat kamerhuur in een pand beperkt is en blijft tot een huishouden plus maximaal twee personen of maximaal vier personen die geen huishouden vormen.



## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens:

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de (zijdelingse) perceelsgrens.

### 2.2 bebouwingspercentage

het oppervlak van een bouwperceel dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

### 2.3 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### 2.4 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### 2.5 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

### 2.6 hoogte van een windmolen

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windmolen.

### 2.7 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

Voor de inhoud van een bouwwerk wordt de ondergrondse bebouwing niet meegerekend.

### 2.8 lengte, breedte en diepte bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsmuren).

### 2.9 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

### **2.10 oppervlakte van een bouwwerk**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### **2.11 peil**

- a. voor onbebouwde terreinen: de hoogte van de kruin van de aan het bouwperceel grenzende weg;
- b. voor bebouwde terreinen als het peil van een bestaand hoofdgebouw afwijkt van het onder a bedoelde peil: het peil van het bestaande hoofdgebouw;
- c. in andere gevallen: het door of namens het college van burgemeester en wethouders vast te stellen peil.

### **2.12 ondergeschikte bouwdelen**

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt en de hoogte niet meer dan 3 m bedraagt.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Wonen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. terras, tuinen, erven en terreinen;
- c. (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen op eigen terrein;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. extensief recreatief medegebruik;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. bed & breakfast in woningen;
- i. aan huis gebonden beroepen.

#### 3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels.

##### 3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd, die ten dienste staan van de bestemming.

##### 3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan, met dien verstande dat de voorgevel ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' of daarachter dient te worden gebouwd;
- b. de maatvoering van gebouwen binnen dient te voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Soort bouw- werk	Max. goot- hoogte	Max. bouw- hoogte	Dakhellin- g bij afdekkin- g met kap		Max. oppervl akte dan wel inhoud	Min. afstand tot zijdelings e en achterste perceel- grenzen	Overige regels
			min	max			
woning	3,5 m	10 m	12	55	600 m <sup>3</sup>	5 m	<p>nadat de eerste woning op het perceel, waarvoor omgevingsvergunning is verleend, is gerealiseerd, is nieuwbouw, met uitzondering van vervangende nieuwbouw, niet toegestaan</p> <p>bij vervangende nieuwbouw dient de woning voor minimaal 30% op het geheel van de plaats van de bestaande fundering te worden gesitueerd, met dien verstande dat de afstand tot de weg niet mag worden verkleind, tenzij is aangetoond dat de geluidsbelasting wegverkeerslawaai op de gevel van de nieuw te bouwen woning voldoet aan de voorkeursgrenswaarde Wet geluidhinder. indien de bestaande inhoud al groter is dan 600 m<sup>3</sup> geldt die grotere inhoud als maximum</p> <p>indien de woning deel uitmaakt van een bouwmassa met meerdere woningen waarvan de totale inhoud al meer bedraagt dan 600 m<sup>3</sup> geldt die grotere inhoud als maximum</p>
bijbehorende bouwwe- rken bij de woning	3 m	6 m			100 m <sup>2</sup>	0 m	<p>bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevel- rooilijn van de woning te worden gebouwd.</p> <p>de afstand van vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot de woning mag niet meer bedragen dan 15 m.</p>

### 3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de maatvoering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dient te voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Soort bouwwerk	Max. bouw- hoogte	Overige regels
erf- terreinafscheidingen	2 m	de bouwhoogte voor de voorgevel van de woning bedraagt maximaal 1 m
reclamemasten	6 m	
overige bouwwerken	3 m	de bouwhoogte voor de voorgevel van de woning bedraagt maximaal 1 m

### 3.3 Nadere eisen

- a. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde indien dit noodzakelijk is ten behoeve van het behoud van en ter voorkoming van de aantasting van de bodemkwaliteit, waterhuishouding, cultuurhistorische, ecologische, aardkundige en/of landschappelijke waarden, mits de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.
- b. De onder a genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld indien zulks noodzakelijk is ten behoeve van zorgvuldig ruimtegebruik en/of ruimtelijke kwaliteit en mits de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

### 3.4 Afwijken van de bouwregels

#### 3.4.1 Afwijking algemene bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in:

- a. 3.2.2 voor het bouwen van gebouwen op een afstand minder dan 15 meter respectievelijk 20 meter tot de as van de weg, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is, milieuhygiënisch uitvoerbaar is, en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.
- b. 3.2.2 voor het bouwen op een kortere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mits:
  1. dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is;
  2. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

#### 3.4.2 Afwijking bouwregels woningen en bijbehorende bouwwerken bij woningen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in:

- a. 3.2.2 voor het bouwen van woningen met een hogere goothoogte tot maximaal 7,5 meter en/of een hogere bouwhoogte tot maximaal 12 meter, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.
- b. 3.2.2 voor het herbouwen van de woning op een andere locatie, mits:
  1. dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is;
  2. dit milieuhygiënisch uitvoerbaar is;
  3. de omliggende bedrijven niet onevenredig in de uitoefening van hun bedrijfsvoering worden geschaad;

- c. 3.2.2 voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken met een hoogte van 6 meter mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.
- d. 3.2.2 voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk op een afstand van meer dan 15 meter van het hoofdgebouw mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is, de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad en dit noodzakelijk is in verband met een doelmatige inrichting van het perceel.

### **3.4.3 Afwijking bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in:

- a. 3.2.3 voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen met een hoogte van 2 meter vóór de voorgevelrooilijn mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is, de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.
- b. 3.2.3 voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hogere hoogte tot maximaal 6 meter, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.
- c. 3.2.3 voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op een afstand minder dan 15 meter respectievelijk 20 meter tot de as van de weg, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is, milieuhygiënisch uitvoerbaar is, de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.

## **3.5 Specifieke gebruiksregels**

### **3.5.1 Strijdig gebruik**

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. Het gebruik van gronden ten behoeve van opslag.
- b. Het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van en/of de uitoefening van nevenfuncties en/of verbrede landbouw.

### **3.5.2 Bed & breakfast**

Bed & breakfast is toegestaan bij woningen onder de volgende voorwaarden:

- a. Voorzieningen voor bed & breakfast zijn uitsluitend toegestaan binnen de bestaande woning.
- b. De exploitatie wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner van de woning.
- c. De woonfunctie van de woning blijft behouden.
- d. Parkeren geschiedt op eigen terrein.
- e. Het aantal slaapplekken mag niet meer bedragen dan 4 verdeeld over maximaal 2 kamers.

### **3.5.3 Beroepen aan huis**

In een woning en/of een bijbehorend bouwwerk bij een woning is de uitoefening van beroepen aan huis toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke bruto-vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. De activiteiten mogen niet ondergronds plaatsvinden;
- c. Parkeren geschiedt op eigen terrein;
- d. Detailhandel is niet toegestaan;
- e. De activiteiten dienen te worden uitgevoerd door een bewoner van de woning.

## **3.6 Afwijken van de gebruiksregels**

### **3.6.1 Afwijking strijdig gebruik**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 3.5.1 onder b voor het uitoefenen van ondergeschikte nevenfuncties bij de woonfunctie, met dien verstande dat:

- a. De woonfunctie op het perceel dient als hoofdfunctie aanwezig en herkenbaar te blijven.
- b. De omvang van de nevenfunctie dient zodanig te zijn dat sprake is en blijft van een ondergeschikte nevenfunctie bij de woonfunctie.
- c. De nevenfunctie mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben.
- d. De nevenfunctie mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
- e. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- f. Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.
- g. De ontwikkeling is milieuhygiënisch uitvoerbaar.

## **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

### **Artikel 4    Anti-dubbelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.



## **Artikel 5 Algemene bouwregels**

### **5.1 Ondergrondse werken en werkzaamheden**

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden gelden, behoudens de in de navolgende regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

### **5.2 Ondergronds bouwen**

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens de elders in deze regeling opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

- a. Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan daar waar bovengronds gebouwd mag worden.
- b. De ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 m onder peil.

### **5.3 Bestaande afstanden en maten**

- a. Indien afstanden tot, hoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer respectievelijk minder bedragen dan in gevolge het in hoofdstuk 2 en 3 bepaalde mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In het geval van (her)bouw van gebouwen is het bepaalde onder a alleen van toepassing indien de (her)bouw geschiedt op dezelfde plaats.

## **Artikel 6 Algemene gebruiksregels**

### **6.1 Strijdig gebruik**

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. Het gebruik van bijbehorende bouwwerken bij een woning als zelfstandige woningen.
- c. Het gebruik van gronden ten behoeve van paardenbakken;
- d. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor speelautomatenhal, bingoal, discotheek of dancing;
- e. De buitenopslag van goederen en producten voor de voorgevel;
- f. Het niet in stand laten van voldoende parkeerplaatsen ten behoeve van een bepaalde functie.

### **6.2 Voorwaardelijke verplichting**

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van de gronden en bouwwerken ten behoeve van het wonen als bedoeld in Artikel 3 zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in bijlage 1 weergegeven inrichtingsschets, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing binnen een periode van 1 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

## **Artikel 7 Algemene aanduidingsregels**

### **7.1 Luchtvaartverkeerzones**

#### **7.1.1 Luchtvaartverkeerzone - ILS-zone**

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - ils-zone' mag de maximaal toelaatbare hoogte van objecten in, op of boven de grond niet meer bedragen dan:
- b. 61,8 m + NAP ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - ils-zone 7';
- c. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a voor het bouwen van hogere objecten in, op of boven de grond ten behoeve van de overige bestemmingen van deze gronden, mits deze geen belemmering opleveren voor het functioneren van het Instrument Landing System van vliegbasis Volkel. Hiertoe dient advies te worden ingewonnen bij de beheerder van het betrokken ILS.

### **7.2 Vrijwaringszone - radar**

#### **7.2.1 Bouwregels**

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. Indien de bouwhoogte van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan groter is dan 49 m + NAP, dan geldt deze bouwhoogte als de maximale bouwhoogte.

## Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

### 8.1 Afwijking bouwregels

#### 8.1.1 Algemeen

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels een omgevingsvergunning kan worden verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan, is het bevoegd gezag bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van de desbetreffende bepalingen van het plan voor:

- a. Het afwijken van de in het plan voorgeschreven maten, afmetingen, oppervlakten en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.
- b. Het toestaan van geringe overschrijdingen van bouwgrenzen en bestemmingsgrenzen, mits het overschrijdingen betreft ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan, waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding.
- c. Overschrijdingen van de krachtens de bepalingen in dit plan toegelaten hoogte van bouwwerken, voor de bouw van dakopbouwen voor technische installaties, zoals liftinstallaties, luchtbehandelingsinstallaties, ventilatiesystemen, afzuigsystemen en soortgelijke bouwwerken, die anders hun functie niet kunnen vervullen.
- d. Het oprichten van antenne-installaties, met inachtneming van de volgende bepalingen:
  1. de aanvrager dient aan te tonen dat voor het oprichten van de betreffende antenne geen gebruik gemaakt kan worden van reeds bestaande antennedragers;
  2. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit als gevolg van het oprichten van de antenne-installatie mag niet worden aangetast;
  3. de bouwhoogte van een nieuwe mast ten behoeve van de antenne-installatie mag maximaal 40 m bedragen;
- e. Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 m onder peil, onder de voorwaarden dat:
  1. de waterhuishouding niet onevenredig wordt verstoord/aangetast, dan wel voldoende maatregelen worden getroffen in het belang van de gewenste waterhuishouding ter plaatse en in de directe omgeving;
  2. geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan eventuele archeologische waarden ter plaatse.
- f. Het bevoegd gezag kan bij de verlening van de omgevingsvergunning voor het afwijken voorwaarden ten aanzien van de situering van voorzieningen als bedoeld in sub d en sub e stellen teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing van de voorzieningen ten opzichte van de omgeving te waarborgen. Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het afwijken wordt tevens getoetst aan het algemene toetsingskader, zoals opgenomen in 9.1.

#### 8.1.2 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:

- a. Ten behoeve van kunstwerken (zoals beelden, etc.), geen gebouwen zijnde, tot maximaal 20 m.
- b. Ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 m.
- c. Voldaan wordt aan het bepaalde in 9.1.

## 8.2 Afwijking gebruiksregels

### 8.2.1 Paardenbakken

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van de bestemmingsregels ten behoeve van paardenbakken, met dien verstande dat:

- a. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 800 m<sup>2</sup>.
- b. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2 m.
- c. Bedrijfsmatig gebruik is niet toegestaan.
- d. Lichtmasten zijn niet toegestaan.
- e. De belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- f. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- g. Er dient te worden voldaan aan de landschapsinvesteringsregeling.
- h. Voldaan wordt aan het bepaalde in 9.1.

### 8.2.2 Aan huis gebonden bedrijven

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor de uitoefening van aan huis gebonden bedrijven dan wel kapsalons in een (bedrijfs)woning en/of bijbehorend bouwwerk, met dien verstande dat:

- a. De woonfunctie in overwegende mate behouden blijft.
- b. Bedoeld gebruik milieuhygiënisch uitvoerbaar is en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
  1. geen omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, die onder artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
  2. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
  3. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de (bedrijfs)woning of bijbehorend bouwwerk uitvoert, tevens de gebruiker van de (bedrijfs)woning is;
  4. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
  5. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten dan wel de uitoefening van een kapsalon in of bij het hoofdgebouw;
  6. maximaal 40% van het bruto-vloeroppervlak van de (bedrijfs)woning en de e bijbehorend bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten dan wel een kapsalon in gebruik mag zijn, zulks met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
  7. bedoeld gebruik niet ondergronds mag plaatsvinden.

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het afwijken wordt tevens getoetst

aan het algemene toetsingskader, zoals opgenomen in 9.1.

### **8.2.3 Bed & breakfast in bijbehorende bouwwerken**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor realiseren van een bed & breakfast in bijbehorend bouwwerken, met dien verstande dat:

- a. Voorzieningen voor bed & breakfast zijn uitsluitend toegestaan binnen de bijbehorend bouwwerken.
- b. De exploitatie wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner van de woning.
- c. De woonfunctie van de woning blijft behouden.
- d. Parkeren geschiedt op eigen terrein.
- e. Het aantal slaappleaatsen mag niet meer bedragen dan 4 verdeeld over maximaal 2 kamers.
- f. De vestiging van de bed & breakfast mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
- g. De afwijking is aanvaardbaar uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.

## Artikel 9 Overige regels

### 9.1 Algemeen toetsingskader afwijkingen en wijzigingen

Voldaan wordt aan het bepaalde in 9.1.

- a. Ten aanzien van de stedenbouwkundige en beeldkwaliteit kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
  1. de verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
  2. de verhouding tussen de hoogte en de breedte van de gebouwen;
  3. de samenhang van de bouwvorm, bouwmassa, hoogte en breedte van gebouwen
  4. de situering van de gebouwen op het bouwperceel.
- b. Ten aanzien van de milieuhygiënische uitvoerbaarheid kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
  1. de mate van hinder voor de omliggende functies;
  2. de gevolgen voor de externe veiligheid; hieronder wordt verstaan het overlijdensrisico als gevolg van activiteiten met gevaarlijk stoffen;
  3. de gevolgen van de aanwezigheid van gevoelige functies voor de hinderlijke functies;
  4. de gevolgen voor flora en fauna in relatie met de omgeving;
  5. de gevolgen voor de bodem- en grondwaterkwaliteit.
- c. Ten aanzien van de verkeersveiligheid kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
  1. de mate van toename van de verkeersintensiteit als gevolg van het gebruik van de gronden;
  2. de aansluiting van in- en uitritten op de openbare weg;
  3. de gevolgen voor het zicht op de openbare weg c.q. fiets- en voetpaden;
  4. de aanwezigheid van voldoende laad- en losruimte;
  5. de aanwezigheid van voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein.
- d. Ten aanzien van de sociale veiligheid kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
  1. de mogelijkheden voor de verbetering van toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een sociaal onveilige plek;
  2. de mate waarin het toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een openbare ruimte wordt ingeperkt.
- e. Ten aanzien van de brandveiligheid en rampenbestrijding kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
  1. de aanwezigheid van vluchtwegen;
  2. de bereikbaarheid van de bouwwerken;
  3. de beschikbaarheid en bereikbaarheid van adequate blusmiddelen.
- f. Ten aanzien van het woon- en leefklimaat kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
  1. de toename van het verkeer en de parkeerbehoefte;
  2. overlast door lawaai, stank en/of trillingen;
  3. de bezonning;
  4. het uitzicht;
  5. privacy.
- g. Ten aanzien van parkeren dient rekening te worden gehouden met de 'Nota parkeernormen' zoals opgenomen in Bijlage 2 van deze regels.

## **9.2 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen**

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.



## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 10 Overgangsrecht

#### 10.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 10.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 11 Slotregel**

Deze regels kunnen worden aangehaald als:  
Regels van het bestemmingsplan 'Hoge Randweg tussen 4 en 6, Volkel'

## **Bijlagen bij regels**

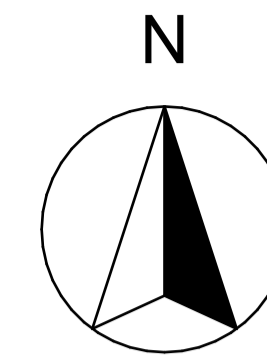


# **Bijlage 1**

## **Landschappelijke inpassing**







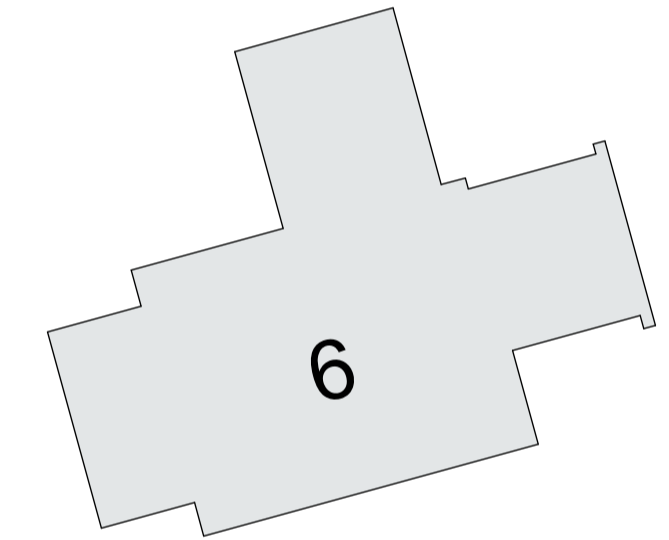
6B



### KADASTER

Gemeente: Uden  
Sectie: P  
Perceel: 864

-  inheems struweel, locatie indicatief
-  beukenhaag, locatie indicatief
-  inheemse boomsoorten, locatie indicatief
-  inheemse struiksoorten, locatie indicatief



**SBA** *van visie naar ontwerp,  
van ontwerp naar realisatie,  
van realisatie naar beleving\**

**Studio SBA**  
Voederheil 18b, 5411 RK, Zeeland  
tel: +31 (0)4 13 24 34 40

info@studio-sba.nl  
www.studio-sba.nl  
mob: +31 (0)6 30 67 33 59

opdrachtgever: Familie van der Zanden			
project: Nieuwbouw 2x RvR woningen Hoge Randweg Volkel			
betreft: Landschappelijke inpassing		datum tekening: 30-06-2022	
onderdeel: Definitief ontwerp tweekapper		datum vorige tekening: 03-06-2022	
afmeting: A1	schaal: 1:200	werknnummer: RS-21-63	tekeningnummer: DO-02



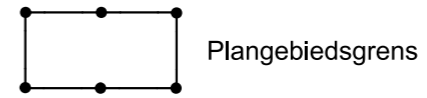


# **Analoge verbeelding**

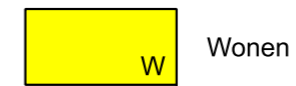




### Plangebied



### Bestemmingen



### Aanduidingen



### Verklaringen



Gemeente Maashorst

Bestemmingsplan Hoge Randweg tussen 4 en 6, Volkel  
analoge verbeelding



**buRO**  
bureau voor ruimtelijke ordening en advies

Brabantsestraat 17      telefoon 033 465 45 31  
3812 PJ Amersfoort      e-mail info@bu-ro.nl

projectnummer: 1991-03

tekeningnummer: 1991-03-P01

IDN: NL.IMRO.1991.BPHRandwtus4en6-VA01

datum: 9 februari 2023

schaal: 1:1000

status: vastgesteld

formaat: A3