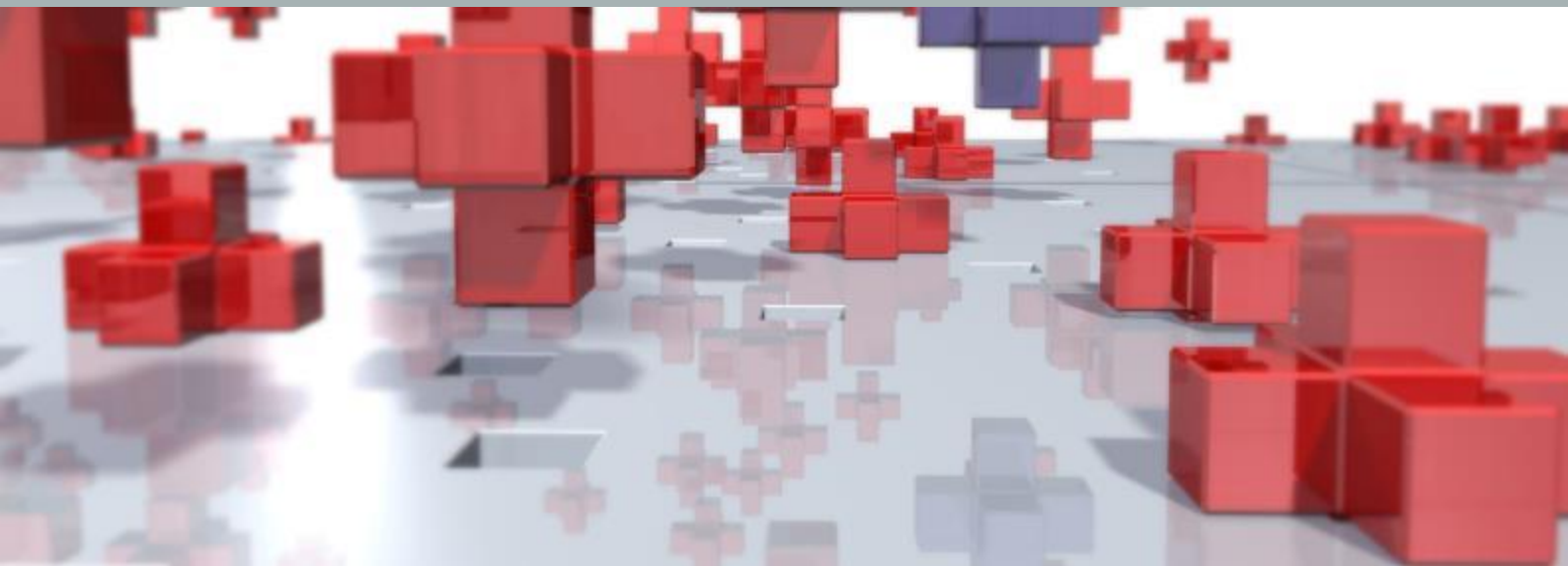


Hoogstraat 11-11A en Lage Randweg (naast nr.  
26) te Uden

**Gemeente Maashorst**

**Vastgesteld**



# Hoogstraat 11-11A en Lage Randweg (naast nr. 26) te Uden

**Gemeente Maashorst**

**Vastgesteld**

Rapportnummer:	P02740
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.1991.BPHoogstr11LRW26-VA01
Datum:	juni 2023
Opdrachtgever:	particulier
Projectteam BRO:	JRi, TAU en JER
Concept:	april 2021, januari 2022
Ontwerp:	december 2022
Vaststelling:	8 juni 2023
Bron foto kaft:	BRO, abstract
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan t.b.v. 2 ruimte-voor-ruimte woningen aan de Lage Randweg ong. (naast 26) en herbestemming van Agrarisch naar Wonen voor de locatie Hoogstraat 11-11A te Uden.

BRO  
Hoofdvestiging  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
E info@bro.nl



## Toelichting

## Inhoudsopgave

pagina

<b>1.INLEIDING</b>	<b>4</b>
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
<b>2.PLANBESCHRIJVING</b>	<b>9</b>
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	10
<b>3.BELEIDSKADER</b>	<b>13</b>
3.1 Rijksbeleid	13
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	13
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	14
3.1.3 Luchthavenbesluit Volkel	15
3.2 Provinciaal beleid	16
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	16
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	17
3.3 Gemeentelijk beleid	20
3.3.1 Omgevingsvisie Uden	20
3.3.2 Volkshuisvestingsbeleid Uden	21
<b>4.OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>23</b>
4.1 Verkeer en parkeren	23
4.1.1 Toetsingskader	23
4.1.2 Conclusie	25
4.2 Geluid	25
4.2.1 Toetsingskader	25
4.2.2 Onderzoek	26
4.2.3 Conclusie	27
4.3 Luchtkwaliteit	27
4.3.1 Toetsingskader	27
4.3.2 Onderzoek	28
4.3.3 Conclusie	29
4.4 Bedrijven en milieuzonering	29
4.4.1 Toetsingskader	29
4.4.2 Onderzoek	30
4.4.3 Conclusie	31

4.5 Geur agrarisch en gezondheid in relatie tot veehouderijen	32
4.5.1 Toetsingskader	32
4.5.2 Onderzoek	33
4.5.3 Conclusie	36
4.6 Kabels en leidingen	36
4.7 Externe veiligheid	37
4.7.1 Toetsingskader	37
4.7.2 Onderzoek	39
4.7.3 Conclusie	40
4.8 Ecologie	40
4.8.1 Toetsingskader	40
4.8.2 Onderzoek	42
4.8.3 Conclusie	45
4.9 Bodem	46
4.9.1 Toetsingskader	46
4.9.2 Onderzoek	46
4.9.3 Conclusie	49
4.10 Water	49
4.10.1 Toetsingskader	49
4.10.2 Onderzoek	50
4.10.3 Conclusie	52
4.11 Archeologie	52
4.11.1 Toetsingskader	52
4.11.2 Onderzoek	52
4.11.3 Conclusie	53
4.12 Cultuurhistorie	53
4.12.1 Toetsingskader	53
4.12.2 Onderzoek	54
4.12.3 Conclusie	56
4.13 M.e.r.-plicht	56
4.14 Spuitzones gewasbescherming	57
<b>5. JURIDISCHE PLANOPZET</b>	<b>58</b>
5.1 Juridische achtergrond	58
5.2 Toelichting verbeelding	58
5.3 Toelichting regels	59
<b>6. UITVOERBAARHEID</b>	<b>60</b>
6.1 Economische uitvoerbaarheid	60
6.1.1 Financieel-economische haalbaarheid	60
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	60

6.2.1 Vooroverleg	61
6.2.2 Vaststellingsprocedure	61
6.2.3 Omgevingsdialoog	61

## **SEPARATE BIJLAGEN**

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek Lage Randweg
- Bijlage 2: Geuronderzoek Lage Randweg
- Bijlage 3: Quickscan flora en fauna Lage Randweg
- Bijlage 4: Quickscan flora en fauna Hoogstraat
- Bijlage 5: Stappenplan gezondheid veehouderijen Hoogstraat
- Bijlage 6: Stappenplan gezondheid veehouderijen Lage Randweg
- Bijlage 7: Bodemonderzoeken Hoogstraat
- Bijlage 8: Formulier historische toets Lage Randweg
- Bijlage 9: Watertoets Hoogstraat
- Bijlage 10: Watertoets Lage Randweg
- Bijlage 11: Landschappelijke inpassing Hoogstraat
- Bijlage 12: Landschappelijke inpassing Lage Randweg
- Bijlage 13: Ruimte-voor-Ruimtedossier
- Bijlage 14: Stikstofberekening AERIUS
- Bijlage 15: Mailcorrespondentie bevestiging 2<sup>e</sup> bedrijfswoning

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om zijn agrarische bedrijfsvoering aan de Hoogstraat 11-11A te Uden te beëindigen. Het agrarische bedrijf in kwestie betreft een varkenshouderij. De stallen die daarbij gesaneerd zullen worden, komen in aanmerking voor deelname aan de Ruimte-voor-Ruimteregeling. Het te slopen staloppervlak is voldoende om te voorzien in twee ruimte-voor-ruimtekavels. Tevens bestaat de wens om de woonboerderij aan de Hoogstraat 11-11A, die nu gesplitst is in twee bedrijfswoningen, zodanig te bestemmen dat beide bedrijfswoningen worden omgezet naar burgerwoningen. Initiatiefnemer is voornemens om op deze locatie twee bestaande bijgebouwen te behouden.

In aanvulling op voorgaande is initiatiefnemer voornemens om in het kader van deelname aan de Ruimte-voor-Ruimteregeling twee ruimte-voor-ruimtekavels te ontwikkelen op eigen terrein op een andere locatie binnen een bebouwingsconcentratie binnen de gemeente Maashorst, namelijk aan de Lage Randweg (naast nr. 26) te Uden. Hier kunnen twee woningen in een aaneen gebouwde boerderijvorm ontwikkeld worden.

Om de voorgenomen ontwikkelingen aan de Hoogstraat 11-11A en de Lage Randweg (naast nr. 26) juridisch-planologisch mogelijk te maken is het noodzakelijk om over te gaan tot een partiële herziening van de voor deze locaties vigerende bestemmingsplannen. Onderhavig plan heeft hierop betrekking. Onderdeel van het plan is het geven van een nieuwe, passende bestemming aan het agrarische perceel aan de Hoogstraat 11-11A. Omdat de ontwikkelingen aan de Hoogstraat 11-11A en die aan de Lage Randweg (naast nr. 26) sterk met elkaar samenhangen en er voor de bouw van de woningen op de locatie Lage Randweg (naast nr. 26) sloop en beëindiging van de veehouderijtak aan de Hoogstraat 11-11A als tegenprestatie wordt ingezet, is de keuze gemaakt om voor de ontwikkelingen voor één bestemmingsplan op te stellen.

## 1.2 Plangebied

Beide in het plan begrepen locaties zijn gelegen in het buitengebied van de gemeente Maashorst. De locatie waar de ruimte-voor-ruimte woningen gerealiseerd zullen worden, ligt aan de Lage Randweg (naast nr. 26) te Uden. Dit perceel staat kadastraal bekend onder gemeente Uden, sectie P, perceelnummer 967 (gedeeltelijk) en 968 (gedeeltelijk). De locatie Lage Randweg (naast nr. 26) ligt ten zuiden van de kern Uden. De omgeving wordt gekenmerkt door burgerwoningen en (agrarische) bedrijven.

De locatie waar de agrarische bedrijfsvoering wordt beëindigd is gelegen aan de Hoogstraat 11-11A in Uden. Dit perceel staat kadastraal bekend onder gemeente Uden, sectie Q, perceelnummer 867. De overige percelen op deze locatie staan kadastraal bekend onder gemeente Uden, sectie Q, perceelnummers 1344, 1345, 1346, 1663, 1664, 1665. Ook delen van de percelen die kadastraal bekend staan onder gemeente Uden, sectie Q, perceelnummers 1325 en 1327 maken (gedeeltelijk) deel uit van het plangebied. De locatie aan de Hoofdweg 11-11A ligt ten zuidwesten van de kern Uden en ten westen van de Rijksweg A50.

Een luchtfoto met daarop een indicatieve aanduiding van de ligging van beide percelen is opgenomen in navolgende figuur 1. In navolgende figuren 2 en 3 is het plangebied voor beide locaties indicatief aangegeven, inclusief aanduiding van de kadastrale percelen.

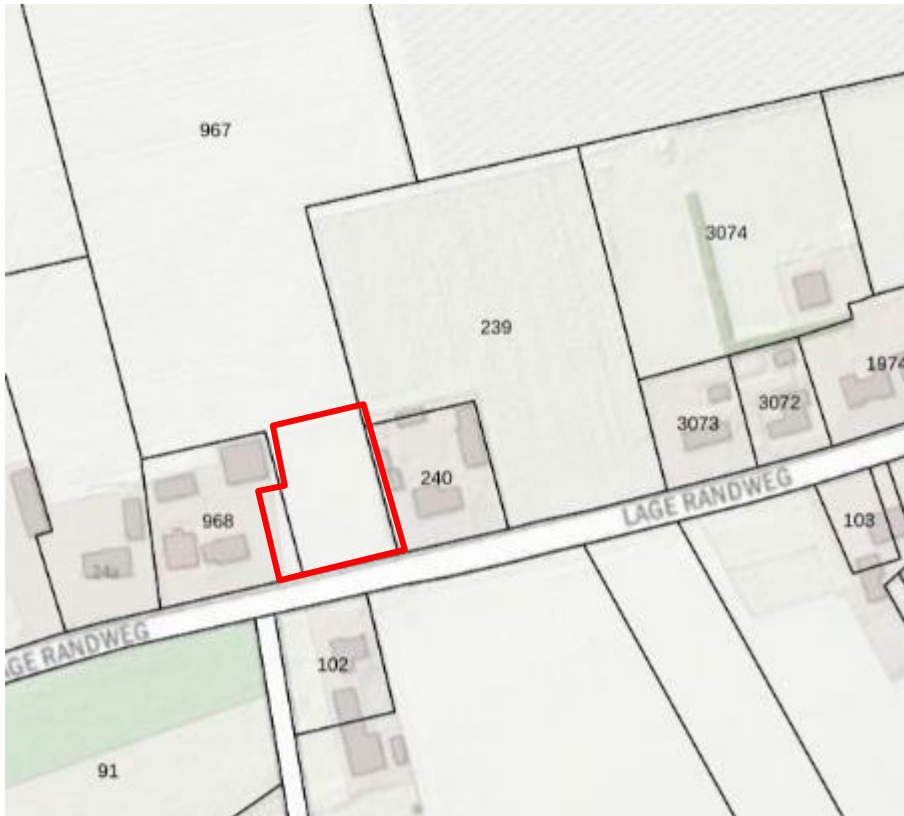


Figuur 1: Luchtfoto met indicatieve aanduiding deel van het plangebied (bron: Google Maps).



Figuur 2: Indicatieve aanduiding plangebied locatie Hoogstraat 11-11A, inclusief aanduiding kadastrale percelen (aangegeven middels rood kader; bron: PDOK Viewer).





Figuur 3: Indicatieve aanduiding plangebied locatie Lage Randweg (naast nr. 26), inclusief aanduiding kadastrale percelen (aangegeven middels rood kader; bron: PDOK Viewer).

### 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Onderhavig plan voorziet in ontwikkelingen op twee verschillende locaties. Om die reden wordt in deze paragraaf niet in zijn algemeenheid maar juist per locatie uitgelicht welk bestemmingsplan vigeert en welke bestemmingen en aanduidingen op grond van deze vigerende bestemmingsplannen van toepassing zijn.

#### **Vigerend bestemmingsplan plangebied Hoogstraat 11-11A**

Ter plaatse van het plangebied aan de Hoogstraat 11-11A vigeert het bestemmingsplan 'Partiele herziening buitengebied 2017' van de gemeente Uden. De raad van deze gemeente heeft dit plan vastgesteld op 22 juni 2017. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is voor het gehele plangebied de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' van toepassing. Binnen deze bestemming zijn enkel bedrijfswoningen en geen reguliere burgerwoningen toegestaan. De omzetting van de bedrijfswoningen naar burgerwoningen is daarom strijdig met de regels van bestemmingsplan 'Partiele herziening buitengebied 2017'. Om de omzetting toch mogelijk te maken zal voor een deel van het plangebied een bestemming 'Wonen' worden opgenomen. Het overige deel behoudt zijn agrarische bestemming (zonder bouwvlak) aangevuld met een bestemming Groen-Landschapselement.

**Vigerend bestemmingsplan plangebied Lage Randweg (naast nr. 26).**

Ook voor het plangebied aan de Lage Randweg (naast nr. 26) vigeert het bestemmingsplan ‘Partiële herziening buitengebied 2017’ van de gemeente Uden. De gronden binnen het plangebied hebben ook hier de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden’, wat betekent dat de gronden agrarisch gebruikt kunnen worden en niet bedoeld zijn voor woningen of tuinen bij een woning. Om de ruimte-voor-ruimte woningen toch mogelijk te maken, zal de geldende bestemming voor een deel van het perceel worden gewijzigd in ‘Wonen’. Een klein deel van het betrokken perceel heeft reeds een woonbestemming.

In navolgende figuren 4 en 5 is per locatie een voor deze locatie relevante uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 4: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan locatie Hoogstraat 11-11A. De locatie in kwestie is aangeduid met een rode marker. De grenzen van het plangebied komen overeen met die voor de functieaanduiding ‘intensieve veehouderij’. Voor deze locatie is bijbehorende legenda weergegeven (bron: ruimtelijkeplannen.nl).



Figuur 5: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan locatie Lage Randweg (naast nr. 26). De locatie in kwestie komt overeen met kadastraal perceel ‘gemeente Uden, thans gemeente Maashorst,, sectie Q, perceelnummer 967 (gedeeltelijk) en 968 (gedeeltelijk). Voor de plaats waar de ruimte-voor-ruimte voorzien zijn is tevens bijbehorende legenda weergegeven (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

## 1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2, waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. Tot slot komt in hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aan de orde. De onderzoeksrapporten van de uitgevoerde onderzoeken zijn als separate bijlagen toegevoegd.

## 2. PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Huidige situatie

#### Huidige situatie Hoogstraat 11-11A

Het te beëindigen agrarische bedrijf is gelegen aan de Hoogstraat 11-11A. De agrarische bebouwing ligt op circa 150 meter afstand van de openbare weg, te weten de Hoogstraat. Het perceel wordt middels een lange oprit vanaf de Hoogstraat ontsloten. Aan de achterzijde sluit het perceel aan op de Pater Visserlaan en Derptweg. De oprit tussen openbare weg en de agrarische bebouwing is afgesloten middels een hekwerk en een poort. Binnen het plangebied bevinden zich op betreffende locatie bebouwing, verharding, gazon en solitaire bomen.



Figuur 6: De locatie Hoogstraat 11-11A gezien vanuit de Hoogstraat. In de verte ligt de gesplitste woonboerderij, thans bestaande uit twee bedrijfswoningen. Beide bedrijfswoningen worden middels onderhavig plan herbestemd tot reguliere woningen. Aan de linkerzijde is de oprit te zien die de locatie ontsluit vanaf de Hoogstraat (bron: Google Street View).

#### Huidige situatie Lage Randweg (naast nr. 26)

De Lage Randweg is een bebouwingslint in het buitengebied van Uden, gemeente Maashorst. De locatie aan de Lage Randweg (naast nr. 26) betreft een onbebouwd perceel ten zuiden van de kern Uden, op circa 400 meter van Uden-Zuid. Het gaat hier om een gemengd bebouwingslint met verschillende typen bedrijvigheid en burgerwoningen. In de omgeving zijn in de afgelopen jaren meerdere (ruimte-voor-ruimte)woningen gerealiseerd. Aan het lint staan daarom huizen in verschillende verschijningsvormen, zowel langgevelboerderijen als moderne woonhuizen. Het perceel aan de Lage Randweg dat onderdeel uitmaakt van het plangebied is thans in gebruik als grasland. Hierop worden een aantal hobbydieren gehouden.



Figuur 7: Locatie Lage Randweg (naast nr. 26), gezien vanuit de Lage Randweg. De twee ruimte-voor-ruimte woningen zullen worden gerealiseerd op het grasland aan de rechterzijde van de figuur. De eerste woning aan de rechterkant van de figuur betreft het adres Lage Randweg 26 (bron: Google Street View).

## 2.2 Toekomstige situatie

### Toekomstige situatie Hoogstraat 11-11A

Het huidige agrarische bedrijf aan de Hoogstraat 11-11A te Uden, te weten een varkensbedrijf, zal worden gesaneerd. Onderdeel daarvan is de sloop van de bestaande varkensstallen. De in het plangebied aanwezig twee bedrijfswoningen, die onderdeel uitmaken van de (gesplitste) woonboerderij, worden middels onderhavig plan herbested tot reguliere woningen. Elk van de twee woningen is voorzien van een bijgebouw. Deze bijgebouwen zullen worden behouden. Het bijgebouw behorende bij de woning aan de Hoogstraat 11 heeft in de huidige en toekomstige situatie een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>. Voor de woning aan de Hoogstraat 11A gaat het om een bijgebouw met een oppervlakte van 209 m<sup>2</sup>.

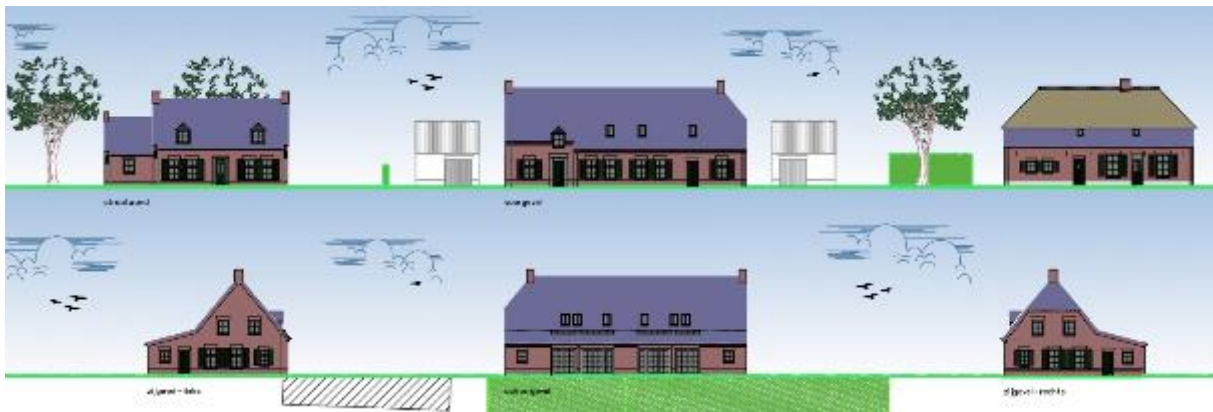
In de regel wordt in bestemmingsplannen per woning 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan. Het bestaande en te behouden bijgebouw behorende bij de woning aan de Hoogstraat 11A heeft echter een grotere oppervlakte, namelijk 209 m<sup>2</sup>. Daarmee is het bijgebouw 109 m<sup>2</sup> groter dan de aan te houden norm van 100 m<sup>2</sup>. Behoud van het gehele bijgebouw zal deels mogelijk worden gemaakt middels toepassing van de sloopbonusregeling vanwege sloop van extra vierkante meters bedrijfsbebouwing welke niet aangewend worden voor de Ruimte-voor-Ruimteregeling (in totaal 295 m<sup>2</sup> te slopen gebouwen waarvan 25%, afgerond 74 m<sup>2</sup>, mag worden aangewend voor het vergroot herbouwen/behouden van bijbehorende bouwwerken) en deels door het slopen van vierkante meters bebouwing elders binnen de gemeente of door het doen van een storting in het gemeentelijke groenfonds.

### Toekomstige situatie Lage Randweg (naast nr. 26)

Het voornemen bestaat om ter plaatse het perceel aan de Lage Randweg (naast nr. 26) te Uden twee ruimte-voor-ruimte woningen met bijbehorende bijgebouwen op te richten. Om realisatie hiervan mogelijk te maken heeft initiatiefnemer de te saneren veehouderij op de locatie 11-11A reeds aangemeld voor deelname aan de Ruimte-voor-Ruimteregeling. Onderdeel van deze regeling is dat voor elke 1.000 m<sup>2</sup> aan agrarische bedrijfsbebouwing die ten dienste staat van een te beëindigen varkens-

pluimveehouderij één ruimte-voor-ruimte-kavel kan worden ontwikkeld. In totaal gaat het voor de te sarenen varkenshouderij in kwestie om een oppervlakte van 2.075 m<sup>2</sup> (exclusief bedrijfswoningen, bestaande bijgebouwen bij bedrijfswoningen en machineloods van 220 m<sup>2</sup>). Hiervan zal 2.000 m<sup>2</sup> worden ingebracht voor het ontwikkelen van ruimte-voor-ruimte-kavels aan de Lage Randweg (naast nr. 26).

In onderstaande figuur is een impressie weergegeven van hoe de hoofdvorm en de gevels van de te realiseren woningen er in hoofdlijnen gaan uitzien. Aan de totstandkoming van de ruimtelijke invulling is een zorgvuldig en intensief ontwerpproces voorafgegaan. Gekeken is naar de heersende rooilijn, bouwvorm en korrelgrootte van het bebouwingslint aan de Lage Randweg. Gelet op de breedte van het perceel en de bouwvorm van de belendingen, zijn twee vrijstaande woningen hier minder passend en is gekozen voor een langgevelboerderij-vorm waar in twee woningen gerealiseerd worden. Een langgevelboerderij kent een vrijstaande, rechthoekige boerderijvorm met een langgerekte, smalle plattegrond en een zadeldak soms met wolfseinden afgeknot. Dit ontwerpprincipe is vastgelegd in de planregels geweest in artikel 6.2.2 onder a. De woningen hebben een inhoudsmaat van maximaal 750 m<sup>3</sup> en per woning zullen er bijgebouwen in de vorm van een garage/berging worden gebouwd.



Figuur 8: Gevelaanzichten van de twee te realiseren woningen. Van links naar rechts en van boven naar beneden gaat het om de straatwand, de voorgevel, de zijgevel aan de linkerzijde, de achtergevel en de zijgevel aan de rechterzijde (bron: bureau voor architectuur aujour'd'hui Boekel).

### Landschappelijke inpassing

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant worden voor beide in dit plan begrepen locaties eisen gesteld ten aanzien van de landschappelijke inpassing. Daarom is voor zowel de locatie aan de Hoogstraat 11-11A als voor locatie aan de Lage Randweg (naast nr. 26) een landschappelijk inpassingsplan (LIP) opgesteld. Hierin wordt tevens ingegaan op de betekenis van de 'Beleidsnota uitwerking landschapsinvesteringsregeling (LIR)' van de gemeente Uden, een beleidsdocument aan de hand waarvan inhoud kan worden gegeven aan de gevraagde investering in de kwaliteit van het landschap. Voor de locatie Lage Randweg geldt dat er uitsluitend sprake hoeft te zijn van een landschappelijke inpassing vanwege het feit dat het hier gaat om ruimte-voor-ruimtetewoningen. Voor de locatie Hoogstraat geldt op grond van de LIR dat er sprake is van een categorie 3 project, waarbij er naast een inpassing ook sprake moet zijn van een kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze LIR-berekening is opgenomen in het LIP voor de locatie Hoogstraat 11-11A. Voor beide landschappelijke inpassingsplannen wordt verwezen naar de bijlagen.

De opgestelde landschappelijke inpassingen zijn gericht op de uitstraling en de verankering van de ontwikkeling richting de omgeving en tevens op de interne ordening en inrichting van het perceel. As-

pecten zoals oriëntatie, ligging, ontsluiting en toe te passen groenelementen worden hierin meegenomen. Centraal in de LIP's staat het bestuderen van de omgeving van het plangebied, om aan de hand van deze studie randvoorwaarden te formuleren voor de planontwikkeling. Als aan deze voorwaarden wordt voldaan kan de te realiseren bebouwing op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren. Op die manier kan worden voorkomen dat een plan afbreuk doet aan de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden in en rondom het plangebied.

#### *Landschappelijke inpassing locatie Hoogstraat 11-11A*

BRO heeft een landschappelijk inpassingsplan (LIP) opgesteld voor de locatie Hoogstraat 11-11A. Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld die op basis van het planvoornemen, de beleidskaders en kennis van het landschap en locatie zijn vormgegeven.

Concreet gezien worden het LIP voor betreffende locatie de volgende ingrepen voorgesteld:

1. Sloop stallen met behoud van loods 209 m<sup>2</sup>;
2. Verwijderen overbodige verhardingen;
3. Struweelhagen (ca. 2m hoog) omzomen het nieuwe erf;
4. Hoogstamfruitbomen op het achtererf zorgen voor een streekeigen, kleinschalig karakter;
5. Gebruik als weide en/ of akkerland;
6. Aanplant houtsingel;
7. Behoud (onverhard) achterpad.

Voor een verdere toelichting en bijbehorende inpassingsschets wordt verwezen naar het LIP voor de locatie Hoogstraat 11-11A, dat is toegevoegd als bijlage bij voorliggende toelichting. Hierin is ook de LIR-berekening opgenomen.

#### *Landschappelijke inpassing locatie Lage Randweg (naast nr. 26)*

BRO heeft ook voor de locatie Lage Randweg (naast nr. 26) een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld die op basis van het planvoornemen, de beleidskaders en kennis van het landschap en locatie zijn vormgegeven. In het LIP worden voor betreffende locatie de volgende ingrepen voorgesteld:

1. Lage knip/scheerhagen (ca. 1 meter hoog) aan de voorzijde van de woningen
2. Op de zij- en achtergrenzen van de percelen gemengde hoge hagen (ca. 2 meter hoog)
3. Grote solitaire bomen op de hoekpunten van de percelen breken het zicht op het nieuwe gebouw.
4. Hoogstamfruitbomen op het achtererf zorgen voor een strekeigen karakter

Tot slot wordt opgemerkt dat een gedeelte van het bestaande woonperceel Lage Randweg 26 wordt toegevoegd aan één van woonpercelen van de 2 beoogde ruimte-voor-ruimtewoningen, zonder dat hiermee afbreuk gedaan wordt aan de kwaliteit of courantheid van het woonperceel aan de Lage Randweg 26.

Voor een verdere toelichting en bijbehorende inpassingsschets wordt verwezen naar het LIP voor de locatie Hoogstraat 11-11A, dat is toegevoegd als bijlage bij voorliggende toelichting.

## 3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in artikel 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van artikel 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

De nationale overheid richt zijn in de NOVI zich op 21 verschillende nationale belangen:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit.
3. waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;



5. zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
6. waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
7. in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
8. waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
9. zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
10. beperken van klimaatverandering;
11. realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO<sub>2</sub>-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
12. waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
13. realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
14. waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
15. waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
16. waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
17. realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
18. ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
19. behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
20. verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
21. ontwikkelen van een duurzame visserij.

### ***Doorwerking plangebied***

De ontwikkelingen waarin wordt voorzien in onderhavig plan zijn niet strijdig met de nationale belangen als geformuleerd in de NOVI. Het realiseren van nieuwe woningen past tevens binnen het nationale belang van het zorg dragen voor voldoende woningen. De taak voor het vormen van beleid inzake de planologische ruimte voor het realiseren van nieuwe woningen wordt neergelegd bij de decentrale overheden. Gemeenten vormen ook beleid over aansluiting op woonbehoeften. Om die reden dient de realisatie van de twee ruimte-voor-ruimtetoningen en de omzetting van twee bedrijfswoningen naar burgerwoningen voornamelijk te worden getoetst aan gemeentelijk beleid.

Middels de voorgenomen ontwikkelingen wordt tevens ingespeeld op de nationale belangen van het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit en het beperken van klimaatverandering, aangezien de woonfunctie minder milieubelastend is dan de intensieve veehouderij, er zal worden geïnvesteerd in landschappelijke inpassing aan de hand van het toepassen van beplanting en vanwege de reductie van de uitstoot van broeikasgassen afkomstig uit de te saneren veehouderij.

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

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de Ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De Ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Het is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is bepaald in artikel 1.1.1 Bro *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of*

zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”. Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn<sup>1</sup>.

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: “*De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.*” (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

### **Doorwerking plangebied**

Uit jurisprudentie blijkt namelijk dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling van indien een bestemmingsplan voorziet in meer dan 11 woningen die, gelet op hun onderlinge afstand, als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, Bro, kunnen worden aangemerkt<sup>2</sup>. Aangezien onderhavig plan voorziet in de ontwikkeling van twee nieuwe woningen en de omzetting van twee bestaande bedrijfswoningen naar reguliere woningen, kan derhalve niet gesproken worden van een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling. Om die reden hoeft de Ladder niet te worden doorlopen.

### **3.1.3 Luchthavenbesluit Volkel**

Al vele decennia vindt er luchtvaart plaats op Vliegbasis Volkel. Het betreft hier met name vliegbewegingen door de militaire luchtvaart en in zeer beperkte mate niet-commerciële burgerluchtvaart. De militaire Vliegbasis Volkel is op de huidige locatie door de Minister van Defensie aangewezen bij besluit van 1 juni 1960 (Staatscourant 112). In de daaropvolgende jaren zijn enkele wijzigingen doorgevoerd in de functies en taken van militaire luchtvaartterreinen. Een toonaangevende ontwikkeling is de sluiting van de militaire vliegbasis Twente in 2007 en het besluit om één van de squadrons F-16-jachtvliegtuigen van Twente te verplaatsen naar vliegbasis Volkel. De jachtvliegtuigen hebben als thuisbases (Main Operating Bases, MOB) de vliegbasis Leeuwarden en Volkel.

Op Vliegbasis Volkel vindt niet enkel militaire luchtvaart plaats. Sinds enkele jaren is er namelijk ook sprake van burgermedegebruik. Dit bestaat uit recreatief burgerluchtverkeer en vluchten met een algemeen maatschappelijk belang. Op 4 september 2015 is daarom een nieuw Luchthavenbesluit genomen. In dit besluit zijn het terrein van de luchthaven (het Luchthavengebied) en het gebied buiten de luchthaven (het Beperkingengebied). Deze beperkingen zijn vastgelegd in verband met de veiligheid van het luchthavenverkeer, internationaal vastgelegd in het ‘NATO Standardization Agreement nr. 3759’ inzake ‘NATO Supplement to ICAO DOC 8168-OPS/611, Volume II, for the preparation of instrument approach and departure Procedures – AATCP-1(B)’.

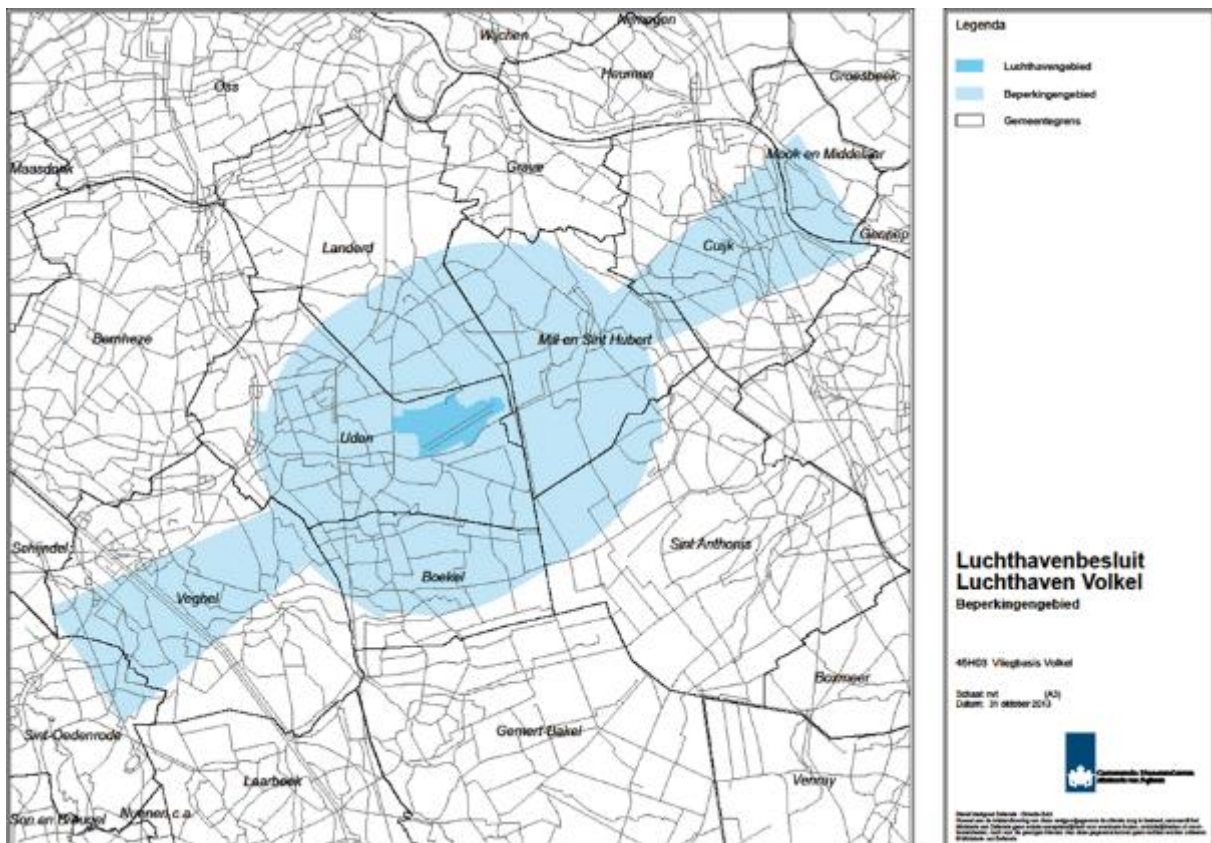
### **Doorwerking plangebied**

Ingevolge het Luchthavenbesluit Volkel ligt het plangebied op de locatie Lage Randweg (naast nr. 26) binnen het beperkingengebied van de vliegbasis (zie onderstaande figuur). Binnen het beperkingengebied kunnen nadere regels worden gesteld omtrent ruimtelijke ontwikkelingen.

---

O.a. ABRvS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRvS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRvS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

<sup>2</sup> Zie overzichtsuitspraak ABRvS, 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724.



Figuur 9: Kaart beperkingengebied Luchthaven Volkel (bron: bijlage 2 Luchthavenbesluit Volkel).

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' met het oog op het Luchthavenbesluit Volkel de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone – radar' opgenomen en de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone – ihcs-zone 6' en 'luchtvaartverkeerzone – ils-zone 8'. Binnen deze zones zijn voor bouwwerken in verband met (het voorkomen van) radarverstoring maximale bouwhoogtes opgenomen. Deze maximale bouwhoogtes vormen geen belemmering voor onderhavig planvoornemen. In het bestemmingsplan worden betreffende gebiedsaanduidingen overgenomen. Al met al vormt het Luchthavenbesluit Volkel geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie *De kwaliteit van Brabant: Visie op de Brabantse Leefomgeving* vastgesteld. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet zal de visie officieel de juridische status van omgevingsvisie krijgen.

Voor het handelen van de provincie zijn kernwaarden geformuleerd. Het gaat achtereenvolgens om de volgende kernwaarden:

- Gaan voor meerwaarde-creatie;
- gaan voor technische én sociale innovatie;
- gaan voor kwaliteit boven kwantiteit;

- gaan voor steeds beter;
- gaan voor proactief en preventief boven gevolgbeperking en herstel.

De provincie heeft tevens een basisopgave opgenomen in haar omgevingsvisie. Centraal hierbij staat het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Hoewel er gesproken wordt over één basisopgave, is deze opgave in feite tweeledig, aangezien voor zowel het jaar 2030 als voor het jaar 2050 een basisopgave geformuleerd is. Een en ander is als volgt geformuleerd:

- Doel 2050: *“Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal”*.
- Doel 2030: *“Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak”*.

De basisopgave ligt – zoals al in de naam besloten ligt – aan de basis van vier hoofdopgaven. De volgende hoofdopgaven worden benoemd:

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

### **Doorwerking plangebied**

Er worden twee ruimte-voor-ruimtetoningen gerealiseerd aan de Lage Randweg (naast nr. 26). Voor de achterblijvende voormalige agrarische locatie aan de Hoogstraat 11-11A is een gewenste en geschikte invulling gevonden. Het gehele plangebied wordt landschappelijk ingepast. De ontwikkelingen hebben geen invloed op de vier opgestelde ambities. Wel moet deze ontwikkeling in lijn zijn met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan. In de volgende hoofdstukken wordt onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op deze drie aspecten en waarom de noodzaak tot behoud van deze aspecten anderzijds geen belemmering vormt voor de ontwikkeling zelf. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat deze omgevingsvisie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

### **3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant**

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld en deze is daarna diverse malen aangevuld, gewijzigd en geconsolideerd. De Interim Omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze die gevraagd wordt in de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot de Interim omgevingsverordening.

Er wordt expliciet gesproken van een interimomgevingsverordening, om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de definitieve omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving, moet aan de wettelijke bepalingen van

die wetgeving voldoen en dient ter vervanging van zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening Ruimte 2014.

### **Doorwerking plangebied**

Beide locaties die onderdeel uitmaken van het plangebied worden in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) aangemerkt als 'Landelijk gebied' en 'Gemengd landelijk gebied'. De locatie aan de Lage Randweg (naast nr. 26) wordt tevens aangemerkt als 'Verstedelijking afweegbaar' en 'Aardkundig waardevol gebied'.

In de IOV is bepaald dat nieuwvestiging van burgerwoningen in het buitengebied niet is toegestaan. Wanneer gebruik wordt gemaakt van de Ruimte-voor-Ruimteregeling wordt een uitzondering op deze regel gemaakt (artikel 3.79 IOV) en is de realisatie van woningen onder voorwaarden mogelijk. Een belangrijke voorwaarde is dat de locatie waar de woningbouw plaatsvindt op een aanvaardbare locatie plaatsvindt (ingevolge artikel 3.78 van de IOV). Er is sprake 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 verordening omschrijft een bebouwingsconcentratie als 'kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster'.

Ingevolge artikel 3.79, eerste lid, van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant kan een bestemmingsplan voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimtekevels indien:

- a. door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte plaatsvindt, gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit ;
- b. op een aanvaardbare locatie plaatsvindt als bedoeld in Artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit , derde Lid ; en
- c. past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 3.77 .

Aangezien de locatie aan de Lage Randweg (naast nr. 26) op grond van de provinciale verordening wordt aangeduid met 'Verstedelijking afweegbaar', moet hier ook gekeken worden aan de eisen uit artikel 3.43 en 3.44 uit de IOV. Deze eisen hebben voornamelijk betrekking op de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Het toevoegen van twee ruimte-voor-ruimtekevels op een aanvaardbare locatie bijt niet met de voorwaarden vanuit de IOV die gesteld zijn aan een gebied waar 'verstedelijking afweegbaar' is. Zo past de typologie (twee-aaneengebouwd in een karakteristieke gevelboerderij-vorm) bij het gebied dat zich kenmerkt door o.a lintbebouwing.

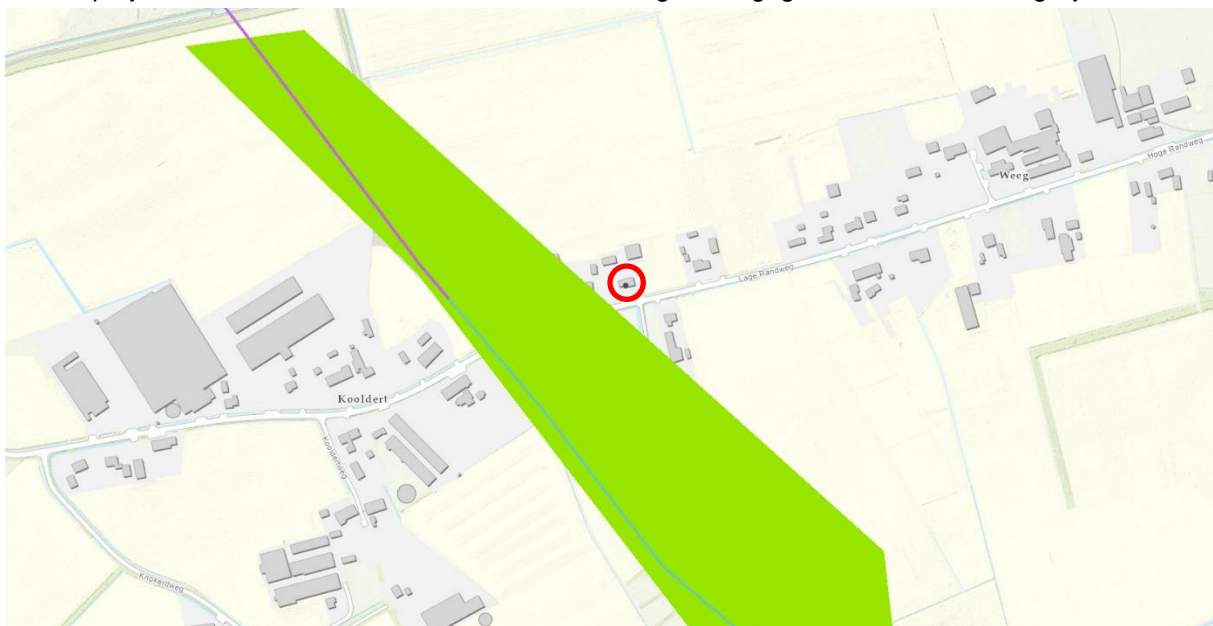
De locatie Lage Randweg (naast nr. 26) is onderdeel van een bebouwingslint tussen Uden en Volkel. Een bebouwingslint wordt in artikel 1.1 van de Interim omgevingsverordening aangeduid als een "*min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing langs een weg, geheel of gedeeltelijk, in Landelijk gebied*". In die zin past de ontwikkeling binnen de regels van de IOV. Oorspronkelijk was er nog geen sprake van een bebouwingslint. De Lage Randweg vormde in het verleden samen met de Hoge Randweg een verbindingzone tussen Uden, de buurtschappen Kooldert, Weeg, Strepen, Nieskant en de kern Volkel. Door uitbreiding van de buurtschappen ontstond in de loop van de tijd een bebouwingslint. Het lokaal verdichten van dit lint past bij de ontwikkelingsrichting voor dit gebied. Voor een verdere toelichting hierop wordt verwezen naar het eerste hoofdstuk van het landschappelijk inpassingsplan voor de locatie Lage Randweg (naast nr. 26). Daarbij is de bebouwingsconcentratie opgenomen in de 'Beleidsnotitie nader begrensde bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Uden'. In de 'Beleidsnotitie nader begrensde bebouwingsconcentraties in het buitengebied van de gemeente Uden' is aangegeven welke gebieden binnen de (voormalige) gemeente Uden in elk geval

kunnen worden aangemerkt als bebouwingsconcentratie. Eén van de hierin opgenomen bebouwingsconcentraties is 'Kooldert-Hoge Randweg'. De bebouwingsconcentratie 'Kooldert-Hoge Randweg' wordt aangemerkt als een bebouwingsconcentratie van type B: een overgang van stedelijk naar landelijk gebied. Dat de locatie 'Lage Randweg' onderdeel uitmaakt van deze bebouwingsconcentratie volgt uit de kaarten als opgenomen op pagina 36 van de beleidsnotitie. Tekstueel wordt in de beleidsnotitie ook nog aangegeven dat de bebouwingsconcentratie 'Kooldert-Hoge Randweg' wordt gevormd door de Hoge en Lage Randweg, een langgerekt afwisselend lint dat eindigt in Volkel. Zoals verwoord in de beleidsnotitie biedt het lint ruimte aan een breed scala aan woningbouw en (agrarische) bedrijvigheid en het gehele lint wordt begeleidt door bomen. Verder is in de beleidsnotitie expliciet aangegeven dat verdichting van het lint aan de noordzijde afweegbaar is. Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt dat ook uit de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' van de (voormalige) gemeente Uden volgt dat voor de locatie aan de Lage Randweg een gebiedsaanduiding 'bebouwingsconcentratie' is opgenomen. De begrenzing hiervan is afgeleid uit de Beleidsnotitie nader begrensde bebouwingsconcentraties in het buitengebied van de gemeente Uden, die is toegevoegd als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014'.

Ook is de locatie aan de Lage Randweg aangemerkt als aardkundig waardevol gebied. Deze aanduiding is mede gericht op behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van aardkundige waarden en kenmerken, zoals beschreven in de Aardkundig Waardevolle Gebiedskaart Noord-Brabant. Het gebied waarbinnen de projectlocatie ligt behoort tot het peelrandbreukstelsel. Het peelrandbreukenstelsel kenmerkt zich door een opvallende terreintrede die plaatselijk tot meer dan 3 meter hoog kan zijn. De projectlocatie ligt op het hoge deel van de peelrandbreuk. Hier komen plaatselijk wijstgronden voor. Deze gronden zijn ontstaan door kwel van ijzerrijke grond dat van de peelhorst afstroomt.

In zijn algemeenheid mogen geen activiteiten plaatsvinden welke zorgen voor negatieve effecten voor de geologische, geomorfologische, bodemkundige en (geo)hydrologische waarden van de breuk.

Uit onderzoek naar de exacte ligging van de breuklijn kan worden vastgesteld dat er met de ontwikkeling geen negatieve effecten zullen optreden op bovengenoemde aspecten. De breuklijn ligt ca. 170 m van de projectlocatie af. Er wordt binnen de ontwikkeling niet afgegraven, waardoor mogelijke reliëf



Figuur 10: peelrandbreuk en wijstgronden, bron: kaartbank Provincie Noord-Brabant

vormen binnen dit landschap niet worden aangetast. Daarnaast ligt de projectlocatie niet op karakteristieke weistgronden, waarover gesproken wordt in de toelichting van de Gebiedskaart van Noord-Brabant. Geomorfologisch en bodemkundig zullen er dan ook geen negatieve effecten optreden.

Om rekening te houden met hydrologische situatie wordt er geadviseerd om extra bouwpeilhoogte (40 à 50 cm boven peil weg) te realiseren. Zie in onderstaande afbeelding de ligging van de peelrand-breuklijn en de wijstgronden.

Ter verzekering van een goede landschappelijke inpassing is voor zowel de locatie 'Hoogstraat 11-11A' als voor de locatie Lage Randweg (naast nr. 26) een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is opgenomen dat het gebruik van en het in gebruik laten nemen van de gronden en bouwwerken op beide locaties niet toegestaan zonder aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in de bijlagen van de planregels opgenomen inpassingsplan. Voor de rapporten betreffende de landschappelijke inpassing (incl. inpassingsschetsen en een LIR-berekening voor de locatie Hoogstraat 11-11A) wordt verwezen naar de bijlagen.

Voor de bewijsstukken dat voldaan wordt aan de Ruimte-voor-Ruimteregeling in de zin van te slopen vierkante meters en de te bereiken milieuwinst, wordt verwezen naar de bijlagen. Het dossier is nog niet geheel compleet. Voor vaststelling van het bestemmingsplan zal aantoonbaar aan deze voorwaarden worden voldaan.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1 Omgevingsvisie Uden**

De raad van de gemeente Uden heeft op 17 december 2015 de 'Omgevingsvisie Uden 2015' vastgesteld. Tot het moment van invoering van de Omgevingswet heeft de visie de juridische status van structuurvisie in de zin van artikel 2.1 Wro. Hierin wordt onder andere ingegaan op trends en ontwikkelingen waarmee de gemeente te maken krijgt en de kernkwaliteiten van de gemeente Uden. Ook wordt voor verschillende deelgebieden binnen de gemeente een visie gepresenteerd die richting dient te geven aan nieuwe initiatieven, zonder dat er vooraf een precieze invulling gegeven wordt aan de gewenste ontwikkelingen. Initiatieven die passen binnen deze visie kunnen volgens de gemeente rekenen op een positieve grondhouding.

Naast de doelen voor de verschillende deelgebieden worden zijn in de Udense omgevingsvisie ook algemene uitgangspunten geformuleerd die gelden voor alle deelgebieden. Deze uitgangspunten zijn als volgt:

- Duurzaam ruimtegebruik: ontwikkelingen moeten duurzaam zijn en passen binnen de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling;
- ruimtelijke kwaliteit: behoud en ontwikkeling van het landschap staat voorop. Voorkomen moet worden dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen negatieve effecten hebben op de kwaliteit van het landschap;
- samenhang: initiatieven moeten in hun onderlinge samenhang worden bekeken en beoordeeld.

In haar omgevingsvisie geeft de gemeente Uden expliciet aan dat ontwikkelingen geen afbreuk mogen doen aan de algemene uitgangspunten.

Onder andere ten aanzien van het deelgebied 'buitengebied' wordt in de omgevingsvisie een specifieke visie gepresenteerd. Binnen het deelgebied 'buitengebied' wordt nog een onderscheid gemaakt in drie verschillende subdeelgebieden: 'natuur/recreatie buitengebied', 'gemengd buitengebied' en 'agrarisches buitengebied'. Uit de 'Visiekaart Omgevingsvisie'<sup>3</sup> blijkt dat beide locaties vallen onder het 'gemengd buitengebied'. Voor het gemengde buitengebied worden de volgende doelen geformuleerd:

- Behoud van een multifunctioneel gebied met overwegend agrarisch grondgebruik;
- een karakteristiek, agrarisch open landschap met een groene dooradering.
- behoud van de ecologische en waterbergende functie van de Leijgraaf;
- de overgang tussen het stedelijk gebied en het buitengebied herkenbaar houden.

Een verdere versterking wordt effectief tegengehouden. Voor nieuwe initiatieven moet gecompenseerd worden met de sloop van bestaande bebouwing. Er wordt alleen ruimte gegeven aan ontwikkelingen die bijdragen aan de versterking van het landschap en er wordt extra aandacht gevraagd voor een landschappelijke inpassing.

De gemeente Uden heeft in haar omgevingsvisie spelregels geformuleerd voor ruimtelijke initiatieven. Eén van de eisen uit de gemeentelijke omgevingsvisie is dat de motivering van een ruimtelijk besluit een verantwoording dient te bevatten dat er een zorgvuldige dialoog, gericht op het betrekken van belanghebbenden van omwonenden bij de ontwikkeling, heeft plaatsgevonden. Op deze manier wordt getoetst of bewoners in de directe omgeving van de gewenste ontwikkeling de betreffende ontwikkeling zien zitten.

### ***Doorwerking plangebied***

De voorgenomen ontwikkelingen passen binnen de kaders van de gemeentelijke omgevingsvisie. Er is allereerst geen sprake van strijdigheid met de algemene uitgangspunten als geformuleerd in de visie. Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is, gelet op de omvang van het initiatief, niet noodzakelijk. Tevens wordt middels een landschappelijk inpassingsplan voor beide locaties voorzien een bijdrage geleverd aan het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit in en rondom beide locaties van het plangebied. Ook worden beide projecten in samenhang met elkaar bekeken.

In aanvulling op voorgaande zijn de voorgenomen ontwikkelingen niet strijdig met de specifieke doelen die gelden voor 'gemengd buitengebied'. De ontwikkelingen zijn dermate kleinschalig en landschappelijke inpassing vindt op zo'n manier plaats dat het landelijke karakter van het buitengebied intact blijft. Er heeft tevens communicatie met de gemeente plaatsgevonden over de landschappelijke inpassing. In deze communicatie heeft de gemeente aangegeven dat voor de locatie Hoogstraat 11-11A gestreefd wordt naar verdichting, om op die manier te streven naar de Hoogstraat (e.o.) als historisch bouwlint.

In het kader van de noodzaak tot het betrekken van burgers en organisaties uit de omgeving heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden. In hoofdstuk 6 van voorliggende toelichting wordt nader ingegaan op de gehouden omgevingsdialoog.

### **3.3.2 Volkshuisvestingsbeleid Uden**

Op 25 juni 2020 heeft de gemeenteraad van de gemeente Uden de 'Woonvisie Uden 2020-2025' ('de woonvisie') vastgesteld. In deze woonvisie heeft de gemeenteraad de ambities van de gemeente

---

<sup>3</sup> Zie 'Omgevingsvisie Uden 2015', p. 12.



Uden op het gebied van wonen en het bijpassende instrumentarium om deze ambities te realiseren vastgelegd. Door vaststelling van de woonvisie heeft de gemeenteraad het college opdracht gegeven om de woonvisie uit te voeren en bijvoorbeeld prestatieafspraken met de woningcorporatie en de huurdersorganisatie te maken.

In de woonvisie staan vier ambities centraal:

1. Gemeente Uden als circulaire parel van de regio: vormgeven van duurzame leefkwaliteit.
2. Een gezonde woningmarkt: accommoderen van stevige groei.
3. Een gezonde woningmarkt: meer diversiteit.
4. De juiste woning op de juiste plek: aandacht voor een inclusieve samenleving en wijken in balans.

De provincie Noord-Brabant hanteert een eigen prognose voor de groei van de woningvoorraad, ook met betrekking tot specifieke gemeenten. Hierbij wordt door de provincie een onderscheid gemaakt tussen een laag en een hoog groeiscenario voor de woningvoorraad. De gemeente Uden heeft ervoor gekozen om in de woonvisie uit te gaan van het hoge groeiscenario voor het vaststellen van de woonbehoefte. Hiervan uitgaande moet de woningvoorraad tot 2030 groeien met minimaal 1.600 woningen.

Er ligt volgens de gemeente in uitdaging in het behouden van een vitaal platteland (buitengebied). Daarom faciliteert de gemeente ruimte-voor-ruimte woningen in aangegeven zoekgebieden en de omschakeling naar plattelandswoningen in daarvoor geschikte gebieden in buitengebied met nabijheid van voorzieningen. De zoekgebieden voor onder andere ruimte-voor-ruimte woningen zijn aangegeven op de kanskaart in figuur 4 van de woonvisie. De gemeente geeft overigens aan dat deze kanskaart alleen als afwegingskader onvoldoende houvast biedt.

### ***Doorwerking plangebied***

Gelet op de inhoud van de 'Woonvisie Uden 2020-2025' ligt er voor de gemeente een grote opgave met betrekking tot de aanvulling van de woningvoorraad met meer woningen. Daarnaast geeft de gemeente expliciet aan ruimte-voor-ruimte woningen te willen faciliteren in de aangegeven zoekgebieden. Hoewel de locatie Lage Randweg (naast nr. 26) niet als zoekgebied is aangemerkt voor de realisatie van ruimte-voor-ruimte woningen, is wel duidelijk sprake van ligging in een bebouwingsconcentratie. Door de provincie wordt deze locatie zelfs aangemerkt als locatie waar verstedelijking afweerbaar is. Daarom is er aanleiding om, in aanvulling op hetgeen is neergelegd in de kanskaart die onderdeel uitmaakt van de woonvisie, ook de locatie Lage Randweg (naast nr. 26) aan te merken als zoekgebied voor de realisatie van ruimte-voor-ruimte woningen.

## 4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald. Het plan wordt aan deze elementen getoetst. Een en ander dient ter onderbouwing waarom er sprake is van een goede ruimtelijke ordening bij realisatie van de in het plan opgenomen planologische mogelijkheden.

### 4.1 Verkeer en parkeren

#### 4.1.1 Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening<sup>4</sup> dient te worden bepaald wat de verkeersaantrekkende werking van het plangebied is. Om te bepalen wat de effecten van het plan op de verkeersaantrekkende werking van het plangebied zijn, kan gebruik worden gemaakt van de CROW-kengetallen (publicatie 381). Deze kengetallen geven een indicatie van de met het plan gepaard gaande extra verkeersgeneratie. Ook bieden ze richtlijnen voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen. Gemeenten kunnen er echter ook voor kiezen om zelf parkeernormen vaststellen. In artikel 38.4 van het vigerende bestemmingsplan 'Partiele herziening buitengebied 2017' is hierover het volgende opgenomen:

#### **38.4 Parkeernormen**

- a. *Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor een gebruiksverandering moet, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel. Dit betekent dat moet worden voldaan aan de parkeernormen, zoals opgenomen in bijlage 3 opgenomen 'Nota parkeernormen' en dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.*
- b. *Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel.*
- c. *Gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in sub a en b, dienen na de realisering in stand te worden gehouden.*
- d. *Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in sub a en b:*
  1. *indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of*
  2. *voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.*

De in lid a bedoelde bijlage 3 betreft het document 'Nota Parkeernormen (Parkeernormen – Eindrapport)' uit 2006. Er is inmiddels een 'Nota Parkeernormen Uden 2018' vastgesteld. In deze nieuwere parkeernormennota is aangegeven dat het een actualisering van de nota uit 2006 betreft en dat de 'Nota Parkeernormen Uden 2018' de nota uit 2006 vervangt. Conform artikel 38.4, onderdeel a, van bestemmingsplan 'Partiele herziening buitengebied 2017' dient rekening te worden gehouden met deze wijziging in de te hanteren parkeernormen.4.1.2 Onderzoek.

---

<sup>4</sup> Bestemmingsplannen dienen te worden vastgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening (zie artikel 3.1, eerste lid, Wro).

## **Verkeer**

### *Locatie Hoogstraat 11-11A*

Op de locatie Hoogstraat 11-11A zullen twee bedrijfswoningen worden omgezet naar reguliere woningen. Hierbij is geen sprake van een toename in het aantal woningen. Daarom is er geen toename in het aantal verkeersbewegingen te verwachten als gevolg van de ontwikkelingen op deze locatie. Vanwege het beëindigen van de intensieve veehouderij zal het aandeel vrachtverkeer van en naar deze locatie en over het omliggende wegennet behoorlijk gereduceerd worden.

### *Locatie Lage Randweg (naast nr. 26)*

De verkeersgeneratie van de twee te realiseren woningen in het plangebied is berekend aan de hand van de CROW-kencijfers. Bij het hanteren van deze kencijfers is het van belang om de mate van stedelijkheid te bepalen aan de hand van de omgevingsadressendichtheid. Het CBS biedt een overzicht van de omgevingsadressendichtheid voor alle gemeenten in Nederland<sup>5</sup>. Voor de gemeente Uden gold in het jaar 2020 een omgevingsadressendichtheid van 1.007 adressen per km<sup>2</sup>. Daarmee is sprake van een gemeente die valt in de categorie 'matig stedelijk'. Voor de categorie woningen die worden gerealiseerd is uitgegaan van de klasse 'koop, huis, twee-onder-een-kap' en van de locatiecategorie 'buitengebied'.

Voor koopwoningen van het type twee-onder-een-kap in het buitengebied van een matig stedelijke gemeente wordt in de CROW-publicatie een aantal verkeersbewegingen per dag aangehouden van minimaal 7,4 mvt/woning/etmaal en maximaal 8,2 mvt/woning/etmaal. In het kader van zorgvuldigheid en een goede ruimtelijke ordening wordt uitgegaan van een worst-case-scenario waarin sprake is van de maximaal te verwachten verkeersgeneratie van 8,2 mvt/woning/etmaal. De te verwachten maximale verkeersgeneratie van voor de woningen samen is daarmee 16,4 mvt/etmaal.

Gelet op het beperkte aantal te verwachten extra verkeersbewegingen is het aannemelijk dat de wegen in de omgeving van het plangebied dit verkeer moeiteloos kunnen verwerken.

## **Parkeren**

De gemeentelijke parkeernormen van de gemeente Uden zijn vastgelegd in bijlage 2 van de 'Nota Parkeernormen Uden 2018'. Op grond hiervan dient voor eensgezinskoopwoningen in de dure sector (m.u.v. vrijstaande woningen) voorzien te worden in 2,0 pp/woning bij nieuw- of verbouw. In beginsel moeten deze parkeerplaatsen op eigen terrein of binnen het plangebied worden gerealiseerd. Deze specifieke parkeernorm verschilt overigens niet van de parkeernormen uit de 'Nota Parkeernormen (Parkeernormen – Eindrapport)' uit 2006.

### *Locatie Hoogstraat 11-11A*

Voor de locatie aan de Hoogstraat 11-11A is reeds voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Bovendien gaat het niet om nieuw- of verbouw.

### *Locatie Lage Randweg (naast nr. 26)*

Voor de locatie aan de Lage Randweg (naast nr. 26) geldt ook een parkeernorm van 2,0 pp/woning. Om te voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm wordt elk van de twee ruimte-voor-ruimte-woningen voorzien van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Op die manier wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen. Gelet op de afmetingen van de woonpercelen is er op eigen terrein voldoende ruimte om te voorzien in genoeg parkeerplaatsen.

---

<sup>5</sup> Zie <https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/70072ned/table?ts=1601992527862>.

### 4.1.2 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren zorgt niet voor belemmeringen.

## 4.2 Geluid

### 4.2.1 Toetsingskader

#### Wegverkeer

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

#### Breedte geluidszones langs wegen

	Aantal rijstroken	Zone breedte
Stedelijk gebied	1 of 2	200 meter
	3 of meer	350 meter
Buiten stedelijk gebied	1 of 2	250 meter
	3 of 4	400 meter
	5 of meer	600 meter

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

## Maximale ontheffingswaarden

Situatie	Maximale ontheffingswaarde	Artikel
Stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	63 dB	Artikel 83, lid 2 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	68 dB	Artikel 83, lid 5 Wgh
Buiten stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	53 dB	Artikel 83, lid 1 Wgh
• Agrarische bedrijfsbebouwing	58 dB	Artikel 83, lid 4 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	58 dB	Artikel 83, lid 7 Wgh
• Vervangende nieuwbouw* binnen de zone van een autoweg of autosnelweg	63 dB	Artikel 83, lid 6 Wgh

\*Met dien verstande dat de vervanging niet zal leiden tot een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige functie of structuur en een wezenlijke toename van het aantal geluidgehinderden bij toetsing op bouwplanniveau voor ten hoogste 100 woningen.

### 4.2.2 Onderzoek

Woningen zijn geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh). Indien een ruimtelijk plan voorziet in woningen binnen een zone van 250 meter aan weerszijden van een een- of tweebaansweg buiten stedelijk gebied ligt, dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd<sup>6</sup>.

#### *Locatie Hoogstraat 11-11A*

Voor de twee naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoningen aan de Hoogstraat 11-11A is geen sprake van de toevoeging van een geluidsgevoelige functie. Zowel in de huidige als in de toekomstige situatie is sprake van een geluidsgevoelig object. Gezien de afstand van de woningen tot de Hoogstraat en tot de Pater Visserslaan/Derptweg is het niet de verwachting dat er sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

#### *Locatie Lage Randweg (naast nr. 26)*

De te realiseren ruimte-voor-ruimtwoningen aan de Lage Randweg (naast nr. 26) liggen binnen de 250-meterzone van de Lage Randweg. Om die reden is in het kader van dit plan door Amitec een akoestisch onderzoek naar optredende gevelbelastingen ten gevolge van wegverkeer uitgevoerd.

Uit de resultaten van de berekeningen naar de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Lage Randweg kunnen de navolgende conclusies worden getrokken:

- De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt bij de nieuwbouwwoningen ter hoogte van de zuidgevel overschreden;
- de maximale geluidbelasting bedraagt 51 dB. De maximaal te ontheffen waarde van 53 dB wordt niet overschreden.

Ter hoogte van enkele gevels wordt de voorkeurswaarde voor nieuwbouwwoningen overschreden. Dat betekent dat conform de Wet geluidhinder gekeken moet worden naar mogelijkerwijs te treffen maatregelen. Het aanbrengen van een afscherming tussen de woningen en de Lage Randweg is niet mogelijk. Het treffen van maatregelen aan de bron, wat in dit geval concreet gezien het aanbrengen van een andere wegverharding betekent, heeft slechts een beperkt effect. De overschrijding van de

<sup>6</sup> Uitgezonderd wanneer er sprake is van een woonef of van een weg waar een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur (zie artikel 74, tweede lid, onderdelen a en b, Wgh).

voorkeurswaarde wordt hiermee niet teniet gedaan. Het beperkte effect en de hoge kosten die samenhangen met het aanbrengen van andere wegverharding maken dit geen wenselijke oplossing.

Vanwege de overschrijding van de voorkeurswaarde moet de gemeente gevraagd worden een procedure te starten voor het vaststellen van een hogere grenswaarde. Conform het Bouwbesluit 2012 worden in bij een aanvraag van een hogere waarde eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering. Wanneer een hogere waarde wordt verleend, moet voor de nieuwe woningen worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het gestelde in Afdeling 3.1 van het Bouwbesluit. De minimaal vereiste geluidwering is het verschil in geluidbelasting (zonder aftrek artikel 110g Wgh) en 33 dB.

Uit het akoestisch onderzoek komt naar voren dat voor de zuidgevels van de woningen een geluidswering van 23 dB noodzakelijk is. Hiermee kan het maximaal toelaatbare binnenniveau van 33 dB worden gegarandeerd. Voor de overige gevels volstaat een standaardgevelwering van 20 dB.

#### **4.2.3 Conclusie**

Het onderdeel geluid (wegverkeer) zorgt voor belemmeringen, aangezien er ten aanzien van een deel van de rekenpunten sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Vanwege de overschrijding van de voorkeurswaarde moet de gemeente gevraagd worden een procedure te starten voor het vaststellen van een hogere grenswaarde. De zuidgevels van de woningen aan de Lage Randweg (naast nr. 26) zullen daarbij moeten worden voorzien van een geluidswering van (minimaal) 23 dB.

### **4.3 Luchtkwaliteit**

#### **4.3.1 Toetsingskader**

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan (minstens) één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt op zichzelf niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties niet in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project zorgt voor een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> (1,2µg/m<sup>3</sup>).

### 4.3.2 Onderzoek

#### NIBM

##### *Locatie Hoogstraat 11-11A*

Onderhavig plan voorziet niet in de ontwikkeling van functies die extra verkeersgeneratie met zich meebrengen ten opzichte van de huidige situatie. Om die reden is per definitie sprake van niet in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging. Door de beëindiging van de veehouderij zal de luchtkwaliteit ter plaatse verbeteren.

##### *Locatie Lage Randweg (naast nr. 26)*

Het voorziene project is een project als bedoeld in de lijst met categorieën van gevallen die is opgenomen in Bijlage 3A van de Regeling NIBM. Het aantal te realiseren woningen ligt met 2 woningen namelijk ver beneden de grens van 1500 woningen per woningbouwlocatie die genoemd wordt in Bijlage 3A van deze regeling. Dat houdt in dat het project in kwestie niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Om die reden is het niet noodzakelijk om ten behoeve van vaststelling van het bestemmingsplan eerst te bepalen of voldaan wordt aan de gestelde norm voor de toename van de jaargemiddelde concentratie NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> van 3%. De NIBM-tool wordt dan ook buiten toepassing gelaten.

#### **Aanvaardbaar woon- en leefklimaat**

##### *Locatie Hoogstraat 11-11A*

Op de locatie Hoogstraat 11-11A zullen geen nieuwe milieubelastende of milieugevoelige functies gerealiseerd worden. Aangezien ter plaatse van de huidige bedrijfswoningen ook al sprake dient te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan een verdere onderbouwing op dit vlak achterwege blijven.

##### *Locatie Lage Randweg (naast nr. 26)*

Ook wanneer een project niet in betekenende mate bedraagt aan luchtverontreiniging, moet met het oog op hetgeen bepaald is in artikel 3.1, eerste lid, Wro, alsnog aannemelijk worden gemaakt dat er in het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In dit artikel staat bepaald dat een bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt vastgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Het beginsel van een goede ruimtelijke uitgangspunten is van toepassing op alle ruimtelijke projecten en ten aanzien van alle aspecten die kleven aan een project – en dus ook met betrekking tot luchtkwaliteit. Om die reden wordt in deze subparagraaf een beknopte onderbouwing gegeven voor waarom sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Over luchtkwaliteit kunnen uitspraken gedaan worden aan de hand van achtergrondwaarden voor NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2.5</sub>. Die waarden kunnen bepaald worden middels de NSL-monitoringstool. Hierbij zijn de waarden van een aantal van de dichtstbijzijnde punten meegenomen.

Id	NO <sub>2</sub> µg/m <sup>3</sup>	PM <sub>10</sub> µg/m <sup>3</sup>	PM <sub>10</sub> over- schrijdings- dagen	PM <sub>2.5</sub> µg/m <sup>3</sup>
40955	16.6	18.5	6.6	11.3
40956	16.5	18.5	6.6	11.2
41426	16.7	18.6	6.6	11.3
41427	16.8	18.6	6.6	11.3
42201	15.0	18.4	6.5	11.2
42199	15.0	18.4	6.5	11.2
<b>Norm</b>	40	40	35	25

Uit bovenstaande tabel kan worden opgemaakt dat de achtergrondwaarden significant lager zijn dan de gestelde normen. Hiermee is aannemelijk gemaakt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied. De toename in verkeersbewegingen zal, mede gelet op de beperkte omvang van het voorziene project, dusdanig beperkt zijn dat de geldende normen niet overschreden zullen worden wanneer het project gerealiseerd is.

#### 4.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit zorgt niet voor belemmeringen.

## 4.4 Bedrijven en milieuzonering

### 4.4.1 Toetsingskader

Milieuzonering is het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling moet rekening gehouden worden met milieuzonering om zo de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Daarnaast moeten bedrijven echter ook voldoende zekerheid hebben dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

#### *Richtafstanden*

Bij milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'<sup>7</sup>. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

<sup>7</sup>

'Bedrijven en milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.



### *Omgevingstype*

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

#### **4.4.2 Onderzoek**

##### **Effecten plangebied op omgeving**

De reden om milieuzonering toe te passen is om een voldoende grote ruimtelijke scheiding aan te houden tussen functies die zich niet verdragen. Aangezien er op beide locaties geen milieubelastende functie wordt toegevoegd, is er geen extra milieubelasting op nabijgelegen milieugevoelige bestemmingen te verwachten.

##### **Effecten omgeving op plangebied**

###### *Locatie Hoogstraat 11-11A*

Een bedrijfswoning wordt net zoals een reguliere woning beschermd tegen de eigen inrichting. Ten opzichte van de eigen inrichting is daarmee geen sprake van een milieugevoelige functie. Bedrijfswoningen genieten echter wel bescherming tegen andere inrichtingen dan de eigen inrichting. Om die reden geldt voor de huidige bedrijfswoningen aan de Hoogstraat 11-11A op dit moment een gelijkwaardig beschermingsniveau als voor reguliere woningen. Wanneer deze bedrijfswoningen worden omgezet naar reguliere woningen is er daarom geen sprake van een ander beschermingsniveau. De eigen inrichting, namelijk de intensieve veehouderij wordt bovendien gesaneerd. Daarom is er geen bescherming meer nodig tegen de eigen inrichting. Een extra toelichting ten aanzien van bedrijven en milieuzonering is voor de locatie Hoogstraat 11-11A daarom niet noodzakelijk. Het aspect geur wordt afzonderlijk behandeld in paragraaf 4.5. Overige niet-agrarische bedrijven bevinden zich niet in de directe omgeving van deze planlocatie.

###### *Locatie Lage Randweg (naast nr. 26)*

De locatie Lage Randweg (naast nr. 26) is onderdeel van een bebouwingslint in het buitengebied, bestaande uit (agrarische) bedrijvigheid afgewisseld met woningen. Omdat direct naast woningen andere functies zoals bedrijvigheid voorkomen, wordt het plangebied aangemerkt als gelegen in het omgevingstype gemengd gebied. Aangezien aangenomen wordt dat een gemengd gebied al een hogere milieubelasting kent dan een rustig woongebied worden de richtafstanden van de VNG met één afstandsstap verlaagd. Dat betekent bijvoorbeeld dat voor bedrijven uit milieucategorie 1 geen richtafstand meer van toepassing is en dat voor bedrijven uit milieucategorie 2 in beginsel een richtafstand van 10 meter tot milieugevoelige bestemmingen dient te worden aangehouden.

Voor de locatie Lage Randweg (naast nr. 26) zijn de volgende bedrijven in de omgeving van belang:  
Lage Randweg 24

Op een afstand van zo'n 85 meter van het plangebied is een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan. Het gaat hier op dit moment om een champignonkwekerij. Een champignonkwekerij (zonder mestfermentatie) is een bedrijf van milieucategorie 2. Hiervoor geldt in gemengd gebied een richtafstand van 10 meter. Voor champignonkwekerijen met mestfermentatie is milieucategorie 3.2 van toepassing. In gemengd gebied geldt hiervoor een richtafstand van 50 meter. Het plangebied daarmee op een grotere afstand dan de aan te houden richtafstand, ongeacht van welk type champignonkwekerij sprake is.

#### Lage Randweg 19A

In de omgeving van het plangebied is een aardbeienplantenkwekerij gelegen, namelijk op circa 220 meter van het plangebied. Akkerbouw en fruitteelt valt in milieucategorie 2, waarvoor in gemengd gebied een richtafstand van 10 meter dient te worden aangehouden. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de aan te houden richtafstand.

#### Knokerdweg 2

Aan de Knokerdweg 2 bevindt zich een bedrijf in metaalbewerking. Dit bedrijf bevindt zich op een afstand van circa 370 meter van het plangebied. Een dergelijk bedrijf valt in milieucategorie 3.2. Hiervoor moet in gemengd gebied in beginsel een richtafstand van 50 meter worden aangehouden. Gelet op de daadwerkelijke afstand tussen betreffend bedrijf en het plangebied wordt voldaan aan de richtafstand.

In de omgeving van het plangebied liggen tevens een aantal paarden- en veehouderijen. Het aspect geur agrarisch, dat betrekking heeft op geuruitstraling door deze functies, wordt separaat beschouwd in paragraaf 4.5. De onderdelen stof en geluid worden onderbouwd in onderstaande alinea's.

#### Kooldertweg 3

Aan de Kooldertweg 3, op een afstand van ongeveer 400 meter tot het plangebied, bevindt zich een varkenshouderij. Varkenshouderijen zijn bedrijven van milieucategorie 4.1. Voor de aspecten stof en geluid gelden voor deze deelaspecten in gemengd gebied richtafstanden van respectievelijk 10 en 30 meter. Aan de aan te houden richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

#### Overige veehouderijen

In de omgeving van het plangebied liggen nog een aantal paarden- en veehouderijen. Voor paardenhouderijen geldt voor de onderdelen stof en geluid in gemengd gebied een richtafstand van 10 meter. Ook voor melkveehouderijen geldt ten aanzien van de aspecten stof en geluid in gemengd gebied een richtafstand van 10 meter. Voor andere veehouderijen geldt in gemengd gebied een maximale richtafstand voor stof van 30 meter en 30 meter voor geluid – of minder, afhankelijk van het type veehouderij. Alle paarden- en veehouderijen in de omgeving van het plangebied liggen op een grotere afstand dan de genoemde richtafstanden.

### **4.4.3 Conclusie**

Het aspect bedrijven en milieuzonering zorgt niet voor belemmeringen.

## 4.5 Geur agrarisch en gezondheid in relatie tot veehouderijen

### 4.5.1 Toetsingskader

#### Geur agrarisch

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en de Regeling geurhinder veehouderij (Rgv). De hierin opgenomen geurnormen hebben betrekking op de toevoeging van veehouderijen in de buurt van geurvoelige objecten. Bij nieuwe planologische projecten anders dan veehouderijen dient in het kader van de Wet ruimtelijke ordening te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. Daarbij moeten twee zaken worden aangetoond:

- Er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de toegevoegde geurvoelige objecten; en
- veehouderijen worden niet onevenredig in hun belangen wordt geschaad.

Bij een en ander moet worden uitgegaan van de cumulatie van geurhinder van alle veehouderijen in de omgeving. Daarnaast is het niet automatisch zo dat wanneer geurnormen overschreden worden, er geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat – en vice versa. Een gemeente zal per geval moeten beoordelen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissienormen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een veehouderij en een geurvoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

Gemeenten hebben de mogelijkheid om middels een eigen geurverordening af te wijken van de in de Wgv gestelde normen. De gemeente Uden hanteert in dit kader de 'Verordening geurhinder en veehouderij 2016 gemeente Uden'. Voor de gevallen waarin deze verordening voorziet dient uit te gaan van de gemeentelijke normen als vastgesteld in betreffende verordening. Voor de overige gevallen dient te worden uitgegaan van hetgeen bepaald is in de Wgv. Daarnaast hanteert de gemeente Uden de 'Beleidsregel geur en ruimtelijke plannen 2016'. Deze beleidsregel wordt toegepast bij de beoordeling van het woon- en leefklimaat in het kader van de Wro, als bepaald in artikel 1 van de beleidsregel.

#### Gezondheid in relatie tot veehouderijen

In het kader van gezondheid in relatie tot veehouderijen dient gekeken te worden naar de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0'. In deze handreiking is een stappenplan opgenomen met betrekking tot veehouderijen. Het stappenplan kan ook gebruikt worden met betrekking tot de zogenoemde omgekeerde werking. Dat laatste houdt in dat wordt gekeken naar wat de eventuele effecten zijn van een toevoeging van milieugevoelige functies in de buurt van een veehouderij.

## 4.5.2 Onderzoek

### Geur agrarisch

#### *Locatie Hoogstraat 11-11A*

Voor de locatie Hoogstraat 11-11A is sprake van de omzetting van bedrijfswoningen behorende bij een te saneren veehouderij naar burgerwoning. Bedrijven in de omgeving worden hierdoor niet extra beperkt ten opzichte van de huidige situatie, aangezien zowel in de huidige als in de toekomstige situatie sprake van geurgevoelige objecten die gelijke bescherming genieten op basis van de Wgv tegen geurhinder afkomstig van andere dan de eigen veehouderij.

#### *Locatie Lage Randweg (naast nr. 26)*

Aangezien het plan voorziet in geurgevoelige objecten en in de omgeving van deze geurgevoelige objecten veehouderijen gelegen zijn, heeft Amitec onderzocht of er redelijkerwijs sprake kan zijn van te ervaren geurhinder van één of meerdere veehouderijen op de ruimte-voor-ruimzewoningen waarin onderhavig plan voorziet. In het vervolg van deze subparagraaf zijn de belangrijkste resultaten conclusies uit dit onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar de bijlagen.

Rondom het plangebied zijn veehouderijen gelegen waar dieren worden gehouden, behorende tot een diercategorie waarvoor in de ministeriële regeling geen geuremissiefactor is vastgesteld. Hier geldt de minimaleafstandseis uit de 'Verordening geurhinder en veehouderij 2016 gemeente Uden'. Ten zuidoosten van de onderzoekslocatie, namelijk ter plaatse van de Lage Randweg 27A, ligt de dichtstbijzijnde veehouderij. Hier worden koeien, schapen, kippen en paarden gehouden. Conform de geurverordening van de gemeente Uden dient de afstand tussen de toekomstige woningen en de dierenverblijven in dit geval minimaal 50 meter te bedragen. De daadwerkelijke afstand tussen het bouwblok van de veehouderij en de perceelsgrens van de onderzoekslocatie ruim 160 meter. Overige veehouderijen met dieren behorende tot een diercategorie waarvoor in de ministeriële regeling geen geuremissiefactor is vastgesteld bevinden zich op meer dan 300 meter van de onderzoekslocatie. Daarmee is in alle gevallen per definitie sprake van een voldoende grote afstand<sup>8</sup>.

De normen op grond van de Wgv gelden voor de geurbelasting van een individuele veehouderij. De (hoogste) geurbelasting van een individuele veehouderij op een geurgevoelig object wordt ook wel voorgrondbelasting genoemd. Voor de veehouderijen aan Dorshout 5, Goordonksedijk 29, Hoge Randweg 2, Kraanmeer 20, Kooldertweg 3, Meerkensweg 9 en 10, Ruitenweg 1 de geurbelastingen op het plangebied berekend. Uit deze berekeningen blijkt dat de veehouderij op de locatie Kooldertweg 3 de meeste geurbelasting op het plangebied veroorzaakt. Deze locatie is gebruikt voor de bepaling van de voorgrondbelasting. De maximale voorgrondbelasting op de toekomstige woningen bedraagt 3,2 ouE /m<sup>3</sup>.

De geurbelasting van alle veehouderijen samen op enige locatie wordt 'achtergrondbelasting' genoemd. In de Wgv zijn hiervoor geen normen opgenomen. Bij vaststelling van een bestemmingsplan beoordeelt de gemeenteraad of in een bepaald geval sprake is van een acceptabele situatie ten aanzien van de te verwachten achtergrondbelasting. In het geuronderzoek is ook bepaald wat de te verwachten achtergrondbelasting is. Hierin zijn alle veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer van het plangebied betrokken. De hoogst berekende geurbelasting ter plaatse van de beoogde woningen bedraagt 4,94 ouE /m<sup>3</sup>.

---

<sup>8</sup> De grootst mogelijke afstand op grond van de 'Verordening geurhinder en veehouderij 2016 gemeente Uden' dient te worden aangehouden is 230 meter (zie artikel 4, tabel 1).

Om te bepalen of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot het aspect geur agrarisch is gebruik gemaakt van de 'Beleidsregel geur en ruimtelijke plannen 2016' van de gemeente Uden. Artikel 2 van deze beleidsregel dient te worden gebruikt om te bepalen hoe goed de geursituatie binnen het plangebied is. Welke beleidsnormen uit dit artikel gelden is afhankelijk van het type gebied waarbinnen een locatie ligt. De gemeente Uden maakt hierbij een onderscheid tussen vier verschillende gebieden (woonkern, overgangsgebied, agrarisch ontwikkelingsgebied en buitengebied). Voor elk gebied gelden andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting. De locatie Lage Randweg (naast nr. 26) bevindt zich in een overgangsgebied. Dat blijkt uit de 'Gebiedsindeling behorende bij de beleidsregel geur en ruimtelijke plannen 2016 gemeente Uden', een kaart die opgenomen is in de beleidsregel in kwestie. Uitgaande van de brekende voor- en achtergrondbelasting en hetgeen bepaald is in artikel 2 van de beleidsregel is sprake van een goede geursituatie. In artikel 4, tweede lid, van de beleidsregel staat bepaald dat in dit geval geen nadere afweging noodzakelijk is.

Bovenstaande kan worden bevestigd aan de hand van gegevens uit de kaart 'Achtergrond geurbelasting'<sup>9</sup>. Deze kaart is afkomstig van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. Een uitsnede van de kaart voor de het plangebied en omgeving is opgenomen in navolgende figuur 10. Te zien is dat de kwaliteit van de leefomgeving voor wat betreft geurbelasting ter plaatse van het plangebied op dit moment als goed wordt beoordeeld. Er is daarom geen reden om aan te nemen dat ter plaatse van het plangebied geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot het aspect geur agrarisch.



Figuur 11: Achtergrondbelasting geur (plangebied gelegen binnen blauwe ovaal; bron: Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant).

<sup>9</sup> Zie <https://atlas.odzob.nl/portal/apps/webappviewer/index.html?id=504c14413ebc4c3e89640fd2be05d167>.

## **Gezondheid in relatie tot veehouderijen**

### *Locatie Hoogstraat 11-11A*

Voor de locatie Hoogstraat 11-11A is het stappenplan uit de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' doorlopen. De volledige uitwerking hiervan is opgenomen in de bijlagen. In navolgende alinea wordt deze uitwerking in samengevatte vorm weergegeven.

Er is geen sprake van vestiging van een varkenshouderij of pluimveehouderij. Er wordt voldaan aan de endotoxine richtafstanden voor varkens- en/of pluimveehouderijen (stap 1). De ontwikkeling leidt daarnaast niet tot een toename van emissies voor geur, fijnstof of ammoniak, mede omdat de intensieve veehouderij zal worden gestaakt en de vergunning wordt ingetrokken (stap 2). Er is sprake van een afstand die groter is dan 100 meter tussen het plangebied en omliggende veehouderijen. Wel is het aannemelijk dat de gezondheidskundige normen (in het buitengebied een voorgrondbelasting van maximaal 5 ouE /m<sup>3</sup> en een achtergrondbelasting van 10 ouE /m<sup>3</sup>) worden overschreden (stap 3 en 4).

Geitenhouderijen liggen op meer dan 2 kilometer afstand. Pluimveehouderijen wel binnen 1 kilometer afstand. Deze afstand komt voort uit conclusies uit het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO), waaruit bleek dat in de jaren 2009-2013 er sprake was van een verhoogd voorkomen van longontstekingen onder omwonenden die binnen een straal van 1 kilometer van een pluimveehouderij woonden. In de jaren daaropvolgend (2014-2016) werd dat verband niet meer gevonden. Om die reden wordt door de GGD geen advies meer gegeven met betrekking tot het criterium 'wonen binnen een straal van 1 kilometer van een veehouderij'.

Overige veehouderijen liggen buiten 250 meter afstand (stap 5). Er is geen sprake van mestbe- of verwerking bij omliggende (agrarische) bedrijven (al dan niet als nevenactiviteit) (stap 6). Vanuit de omgeving is verder niet naar voren gekomen dat er sprake is van ongerustheid over de volksgezondheid (stap 7). Het stappenplan is hiermee doorlopen. Hieruit volgt dat een advisering van de GGD niet noodzakelijk wordt geacht voor de locatie Hoogstraat 11-11A.

### *Locatie Lage Randweg (naast nr. 26)*

Voor de locatie Lage Randweg (naast nr. 26) is het stappenplan uit de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' doorlopen. De volledige uitwerking hiervan is opgenomen in de bijlagen. In navolgende alinea wordt deze uitwerking in samengevatte vorm weergegeven.

Er is geen sprake van vestiging van een varkenshouderij of pluimveehouderij. Er wordt voldaan aan de endotoxine richtafstanden voor varkens- en/of pluimveehouderijen (stap 1). De ontwikkeling leidt daarnaast niet tot een toename van emissies voor geur, fijnstof of ammoniak (stap 2). Er is tevens sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat, aangezien sprake is van een geurbelasting < 6 ouE/m<sup>3</sup>. Ook is sprake van een afstand die groter is dan 100 meter tussen het plangebied en omliggende veehouderijen (stap 3 en 4).

Geitenhouderijen liggen op meer dan 2 kilometer afstand. Pluimveehouderijen wel binnen 1 kilometer afstand. Deze afstand komt voort uit conclusies uit het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO), waaruit bleek dat in de jaren 2009-2013 er sprake was van een verhoogd voorkomen van longontstekingen onder omwonenden die binnen een straal van 1 kilometer van een pluimveehouderij woonden. In de jaren daaropvolgend (2014-2016) werd dat verband niet meer gevonden. Om die reden wordt door de GGD geen advies meer gegeven met betrekking tot het criterium 'wonen binnen een straal van 1 kilometer van een veehouderij'.

Er is geen sprake van mestbe- of verwerking bij omliggende (agrarische) bedrijven (al dan niet als nevenactiviteit) (stap 6). Vanuit de omgeving is verder niet naar voren gekomen dat er sprake is van ongerustheid over de volksgezondheid (stap 7). Het stappenplan is hiermee doorlopen. Hieruit volgt dat een advisering van de GGD niet noodzakelijk wordt geacht voor de locatie Lage Randweg (naast nr. 26).

#### 4.5.3 Conclusie

Aannemelijk is dat ter plaatse van de Hoogstraat 11-11A sprake is van een overschrijding van de gezondheidkundige normen (in het buitengebied een voorgrondbelasting van maximaal 5 ouE /m<sup>3</sup> en een achtergrondbelasting van 10 ouE /m<sup>3</sup>). Dat werkt echter niet belemmerend, omdat de omzetting van bedrijfswoningen naar woningen geen verandering in het beschermingsniveau tegen geur afkomstig van andere agrarische bedrijven dan het eigen bedrijf met zich meebrengt. Het beschermingsniveau tegen geur afkomstig van veehouderijen (anders dan de eigen veehouderij) is dus gelijk in de huidige en de nieuwe situatie. Bovendien wordt met onderhavig plan niet voorzien in fysieke aanpassingen aan de woningen aan de Hoogstraat 11-11A, waardoor niet de feitelijke maar enkel de juridisch-planologische situatie ter plaatse van deze woning wordt gewijzigd. Ook de wijze van bewoning, namelijk permanente bewoning door mensen, zal niet veranderen. Daarom dient redelijkerwijs te worden afgezien van het vormen van een nieuw oordeel over de aanvaardbaarheid van de geurbelasting op de woningen aan de Hoogstraat 11-11A.

Het aspect geur agrarisch en gezondheid in relatie tot veehouderijen zorgt niet voor belemmeringen.

## 4.6 Kabels en leidingen

Uit de Netkaart kan worden opgemaakt dat er geen planologisch gezien relevante hoogspanningslijnen door het plangebied lopen. In de omgeving van het plangebied bevindt zich echter wel één 150 kV-hoogspanningslijn (lijjnaam: Uden – Aarle-Rixtel). Op grond van de Netkaart ten aanzien hiervan uitgegaan van een indicatieve magneetveldzone van 60 meter aan weerszijden van de hoogspanningslijn. De feitelijke afstand tot deze hoogspanningslijn is ongeveer 4350 meter. Daarmee ligt de locatie Hoogstraat 11-11A ruim buiten betreffende indicatieve magneetveldzone.

Aan de hand van de Netkaart<sup>10</sup> van het RIVM kan achterhaald worden of het plangebied zich bevindt in een magneetveldzone<sup>11</sup> van hoogspanningslijnen. Een uitsnede van het voor het plangebied relevante deel van deze kaart is weergegeven in navolgende figuur.

---

<sup>10</sup> Zie <https://geodata.rivm.nl/netkaart.html>.

<sup>11</sup> Een magneetveldzone is het gebied waar het magneetveld van een hoogspanningslijn waar het magneetveld over een jaar gemiddeld sterker is dan 0,4 microtesla.



Figuur 12: Netkaart (locaties plangebied aangegeven met blauwe ster; bron: RIVM).

#### *Locatie Hoogstraat 11-11A*

Uit de Netkaart kan worden opgemaakt dat er geen planologisch gezien relevante hoogspanningslijnen door het plangebied lopen. In de omgeving van het plangebied bevindt zich echter wel één 150 kV-hoogspanningslijn (lijjnaam: Uden – Aarle-Rixtel). Op grond van de Netkaart ten aanzien hiervan uitgegaan van een indicatieve magneetveldzone van 60 meter aan weerszijden van de hoogspanningslijn. De feitelijke afstand tot de hoogspanningslijn is ongeveer 4500 meter. Daarmee ligt de locatie Hoogstraat 11-11A ruim buiten betreffende indicatieve magneetveldzone.

#### *Locatie Lage Randweg (naast nr. 26)*

Uit de Netkaart kan worden opgemaakt dat er geen planologisch gezien relevante hoogspanningslijnen door het plangebied lopen. In de omgeving van het plangebied bevindt zich echter wel één 150 kV-hoogspanningslijn (lijjnaam: Uden – Aarle-Rixtel). Op grond van de Netkaart ten aanzien hiervan uitgegaan van een indicatieve magneetveldzone van 60 meter aan weerszijden van de hoogspanningslijn. De feitelijke afstand tot de hoogspanningslijn is ongeveer 1300 meter. Daarmee ligt de locatie Lage Randweg (naast nr. 26) ruim buiten betreffende indicatieve magneetveldzone.

In paragraaf 4.7 over het omgevingsaspect externe veiligheid zal aandacht geschonken worden aan de eventuele aanwezigheid van relevante gas- en/of olieleidingen. Planologisch gezien relevante elektriciteitsleidingen leveren in elk geval geen belemmeringen op. Indien nodig zal in een later stadium van onderhavig project een KLIC-melding worden gedaan.

Het aspect kabels en leidingen zorgt niet voor belemmeringen.

## **4.7 Externe veiligheid**

### **4.7.1 Toetsingskader**

#### **Wettelijk toetsingskader**

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.



In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

### **Beleidsvisie externe veiligheid**

Sinds de vuurwerkrampe in Enschede en de potentiële ramp in Amersfoort als gevolg van een lek-kende 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 landelijke wet- en regelgeving bestaat er ook ruimte voor gemeenten om eigen veiligheidsambities te formuleren. In de 'Beleidsvisie Externe Veiligheid Gemeente Uden' en de 'Signaleringskaart externe veiligheid gemeente Uden' staan deze ambities vastgelegd.

De gemeente Uden kiest voor een gebiedsgericht beleid waarin genuanceerd en met inachtneming van lokale aspecten wordt aangegeven hoe de gemeente Uden omgaat met haar verantwoordelijkheid inzake externe veiligheid. Op 26 mei 2011 is door de Raad van de gemeente Uden de Beleidsvisie externe veiligheid, gemeente Uden vastgesteld.

In de beleidsvisie worden per gebiedstype voorwaarden gesteld op het gebied van externe veiligheid. Onderhavige locatie is gelegen in landelijk gebied. Hieronder zijn de voorwaarden weergegeven.

<i>Niet-gebiedstype afhankelijke voorwaarden:</i>	
PR	Overschrijding grenswaarde is niet acceptabel
GR	Objecten voor verminderd zelfredzame personen zijn niet toegestaan binnen de 100% letaliteitcontouren van Bevi-inrichtingen en buisleidingen. Bij transportassen geldt dit voor het (plasbrandaandachts)gebied tot 30 meter vanaf de rand van de weg.
<i>Gebiedstype afhankelijke voorwaarden:</i>	
Overschrijding richtwaarde PR	Acceptabel voor bestaande situaties mits goed gemotiveerd
Overschrijding OW	Niet acceptabel
Toename GR	In beginsel niet acceptabel, tenzij VGR en onder strikte voorwaarden
Niet toegestaan	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nieuwe Bevi inrichtingen, uitgezonderd propaantanks onder strikte voorwaarden</li> </ul>

#### 4.7.2 Onderzoek

BRO heeft voor het onderdeel externe veiligheid een quickscan uitgevoerd. Dat is noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening, aangezien woningen vallen onder de categorie van kwetsbare objecten in de zin van het Besluit externe veiligheid (Bevi). De resultaten daarvan worden omschreven in deze paragraaf. De locatie van risicovolle inrichtingen kan worden achterhaald middels de zogenoemde Risicokaart<sup>12</sup>. Een uitsnede van de Risicokaart voor het plangebied en omgeving is in onderstaande figuur 12 weergegeven. De met betrekking tot het plangebied relevante risicovolle inrichtingen worden in het vervolg van deze paragraaf besproken.



Figuur 13: Uitsnede risicokaart (ligging locaties plangebied aangegeven middels blauwe cirkels; bron: risicokaart.nl)

<sup>12</sup> Zie <https://www.risicokaart.nl/>.

#### *Locatie Hoogstraat 11-11A*

De dichtstbijzijnde risicobron is een bovengrondse propaantank. De PR10<sup>-6</sup>-contour hiervoor bedraagt 45 meter. De propaantank ligt op een afstand van minstens 150 meter van het plangebied aan de Hoogstraat 11-11A. Daarmee ligt de locatie niet binnen betreffende risicocontour.

De Rijksweg A50 (wegvak B139: afrit 13 (Volkel) - afrit 12 (Veghel Noord)) op een afstand van circa 700 meter. Over dit wegvak worden gevaarlijke stoffen vervoerd van de categorieën LF1, LF2, LT1 en LT2. Hiervoor geldt een invloedsgebied van 880 meter. Het plangebied valt hier binnen. Er vindt echter geen toevoeging van woningen plaats, waardoor er geen sprake is van een toename in de persoonsdichtheid op de locatie Hoogstraat 11-11A. De ontwikkeling op deze locatie heeft derhalve geen invloed op het groepsrisico. Er hoeft geen verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Er wordt tevens voldaan aan de voorwaarden die gesteld worden in de gemeentelijke Beleidsvisie externe veiligheid.

#### *Locatie Lage Randweg (naast nr. 26)*

De dichtstbijzijnde risicobron is een buisleiding van de Gasunie (Z-542-01). Deze bevindt zich op een afstand van minstens 650 meter van de locatie Lage Randweg (naast nr. 26). Het invloedsgebied van deze gasleiding is tussen de 70 meter en 100 meter. De locatie ligt ruim buiten het invloedsgebied.

De Rijksweg A50 (wegvak B139: afrit 13 (Volkel) - afrit 12 (Veghel Noord)) op een afstand van circa 2400 meter. Over dit wegvak worden gevaarlijke stoffen vervoerd van de categorieën LF1, LF2, LT1 en LT2. Hiervoor geldt een invloedsgebied van 880 meter. De locatie Lage Randweg (naast nr. 26) valt hier niet binnen. Er hoeft geen verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Er wordt tevens voldaan aan de voorwaarden die gesteld worden in de gemeentelijke Beleidsvisie externe veiligheid.

### **4.7.3 Conclusie**

Het aspect externe veiligheid zorgt niet voor belemmeringen.

## **4.8 Ecologie**

### **4.8.1 Toetsingskader**

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wnb geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

### **Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming**

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de gehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

### **Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid**

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

### **Soortenbescherming**

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

#### **4.8.2 Onderzoek**

BRO onderzoek uitgevoerd met betrekking tot het aspect flora en fauna. Voor het subaspect wettelijke gebiedsbescherming kon volstaan worden met een kwalitatieve onderbouwing. Ten aanzien van het subaspect planologische gebiedsbescherming kon worden volstaan met bureauonderzoek. Met betrekking tot soortenbescherming is per locatie een ecologische quickscan uitgevoerd. Voor de volledige onderzoeksresultaten wordt verwezen naar de ecologische quickscans in de bijlagen. In navolgende alinea's worden de belangrijkste uitkomsten uit de uitgevoerde onderzoeken beschreven.

##### **Wettelijke gebiedsbescherming**

###### *Locatie Hoogstraat 11-11A*

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, 'Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek', bevindt zich op circa 18 kilometer afstand ten westen van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten.

Aangezien de er sprake zal zijn van de sloop van varkensstallen, is een toename aan stikstofuitstoot te verwachten. Gezien de afstand tot het Natura 2000-gebied is een toename aan stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied redelijkerwijs niet aan de orde, waardoor een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied is uitgesloten.

Op de locatie Hoogstraat 11-11A vindt geen realisatie van nieuwe gebouwen of bouwwerken plaats. Ook zal er geen sprake zijn van een verandering in het feitelijke gebruik van de twee naar burgerwoningen om te zetten bedrijfswoningen. Daarom is aannemelijk dat tijdens de gebruiksfase in de nieuwe situatie niet meer stikstof wordt uitgestoten dan in de huidige situatie het geval is voor de twee woningen. Daar komt nog bij dat aannemelijk is dat de sanering van de varkensstallen gepaard gaat met een significante reductie in stikstofuitstoot op de locatie Hoogstraat 11-11A. De sloop van deze stallen vindt plaats vóór vaststelling van het bestemmingsplan en is dus al uitgevoerd op het moment van vergunningverlening voor de woningbouw op de locatie Lage Randweg (naast nr. 26).

###### *Locatie Lage Randweg (naast nr. 26)*

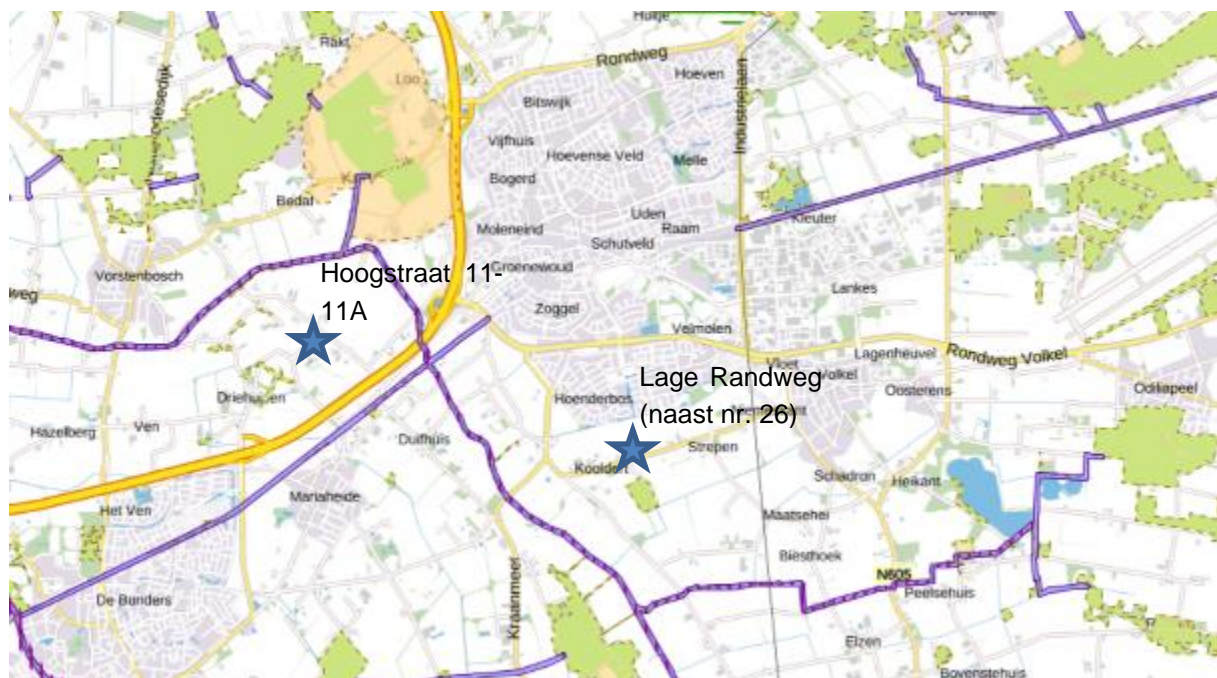
Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, 'Deurnsche Peel & Mariapeel', bevindt zich op circa 21 kilometer afstand ten zuidoosten van het plangebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten.

Gezien de ruime afstand tot het Natura 2000-gebied is een toename aan stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied niet de verwachting. Zorgvuldigheidshalve is een berekening uitgevoerd voor de bouw- en gebruiksfase van de woningen. Deze berekeningen zijn opgenomen in de bijlagen. Uit de Aerius-berekeningen blijkt dat zowel bij de bouwfase als bij de gebruiksfase geen depositie ontstaat hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Negatieve effecten op Natura 2000-gebieden zijn dan ook uit te sluiten.

### Planologische gebiedsbescherming

Op grond van artikel 1.12, tweede lid, Wnb wijzen gedeputeerde staten van de provincie gebieden in hun provincie aan die behoren tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De gedeputeerde staten van de provincie Noord-Brabant hebben in dat kader het Natuurnetwerk Brabant (NNB) aangewezen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. In deze verordening is in artikel 3.16 tevens geregeld dat er een externe werking uitgaat van het NNB. Dat betekent dat regelingen met betrekking tot NNB-gebieden niet alleen in acht moeten worden genomen bij ontwikkelingen in de NNB-gebieden maar mogelijk ook bij ontwikkelingen buiten deze gebieden. Dat laatste is het geval wanneer er sprake is van een aantasting van ecologische waarden en kenmerken van NNB-gebied.

In onderstaande figuur is de ligging van de locaties Hoogstraat 11-11A en Lage Randweg (naast nr. 26) ten opzichte van het NNB afgebeeld.



Figuur 14: Ligging van het plangebied ten opzichte van gebieden die deel uitmaken van het NNN/NNN (aangegeven in groen, met verbindingzones aangeduid in paars (locaties plangebied aangegeven met blauwe ster; bron: ruimtelijkeplannen.nl)

#### *Locatie Hoogstraat 11-11A*

De locatie Hoogstraat 11-11A is niet gelegen binnen het NNB (zie figuur 13). Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNB ligt ongeveer 290 meter ten zuidwesten van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNB wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

#### *Locatie Lage Randweg (naast nr. 26)*

De locatie Lage Randweg (naast nr. 26) is niet gelegen binnen het NNB (zie figuur 13). Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNB ligt ongeveer 290 meter ten zuiden van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNB wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

### **Soortenbescherming**

#### *Locatie Hoogstraat 11-11A*

BRO heeft voor de locatie Hoogstraat 11-11A een quickscan flora en fauna uitgevoerd, bestaande uit een bureauonderzoek en een verkennend veldbezoek. Het veldonderzoek is uitgevoerd door een ecooloog van BRO die het plangebied op 20 april 2021 tussen 16.00 uur en 17.00 uur heeft bezocht. Tijdens het veldbezoek is gelet op de potentiële aanwezigheid van beschermde soorten op basis van het aanwezige habitat en nest-/verblijfsmogelijkheden. Daarnaast is aan de hand van verspreidingsatlassen, soortgerichte literatuur, NDFF-gegevens en op basis van expert judgement nagegaan welke beschermde planten- en diersoorten er voor kunnen komen binnen en nabij het plangebied. Omtrent gebiedsbescherming zijn gegevens van de provincie Noord-Brabant geraadpleegd.

Aan de hand van het verkennende onderzoek is uiteindelijk beoordeeld welke beschermde soorten daadwerkelijk (kunnen) voorkomen binnen het plangebied. Tevens is een inschatting gemaakt van de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling op beschermde natuurwaarden. In het vervolg van deze subparagraaf over soortenbescherming met betrekking tot de locatie Hoogstraat 11-11A zullen de uitkomsten van de toetsing aan wetgeving ten aanzien van soortenbescherming worden samengevat. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Bij uitvoering van de plannen gaan geen nestlocaties van soorten met een jaarrond beschermde status verloren. Het verloren gaan van nesten die niet jaarrond zijn beschermd kan tevens redelijkerwijs worden uitgesloten. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen. Bij twijfel over de aan/afwezigheid van een vervroegd of verlaat broedgeval (bijvoorbeeld van een houtduif) dient een controle hieromtrent zekerheid te bieden. De voorgenomen plannen zullen geen afname van essentieel broedhabitat veroorzaken van een vogelsoort. Inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van lokale populaties is dan ook uitgesloten.

Ook met betrekking tot andere beschermde soorten is er geen sprake van een nadelige gevolgen. Het plangebied bevat geen potentiële rust- en verblijfplaatsen voor een vleermuis. Bij uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling zal er geen sprake zijn van (potentiële) overtreding met betrekking tot vaste rust- of verblijfplaatsen, vliegroutes of foerageergebied voor vleermuisen.

Ten aanzien van grondgebonden zoogdieren geldt dat er geen (essentieel) leefgebied en verblijfplaatsen voor soorten verloren gaan binnen het plangebied. In het kader van de zorgplicht is het echter wel

noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor (incidenteel) aanwezige individuen. Negatieve effecten en overtredingen ten aanzien van reptielen zijn op voorhand uitgesloten. Hetzelfde geldt voor negatieve effecten met betrekking tot reptielen, amfibieën, vissen, ongewervelde soorten en vaatplanten.

#### *Locatie Lage Randweg (naast nr. 26)*

BRO heeft voor de locatie Lage Randweg (naast nr. 26) een quickscan flora en fauna uitgevoerd, bestaande uit een bureauonderzoek en een verkennend veldbezoek. Het veldonderzoek is uitgevoerd door een ecoloog van BRO die het plangebied op 4 februari 2020 tussen 14.00 uur en 15.00 uur heeft bezocht. Tijdens het veldbezoek is gelet op de potentiële aanwezigheid van beschermde soorten op basis van het aanwezige habitat en nest-/verblijfmogelijkheden. Daarnaast is aan de hand van verspreidingsatlassen, soortgerichte literatuur, NDFG-gegevens en op basis van *expert judgement* nagegaan welke beschermde planten- en diersoorten er voor kunnen komen binnen en nabij het plangebied. Omtrent gebiedsbescherming zijn gegevens van de provincie Noord-Brabant geraadpleegd.

Aan de hand van het verkennende onderzoek is uiteindelijk beoordeeld welke beschermde soorten daadwerkelijk (kunnen) voorkomen binnen het plangebied. Tevens is een inschatting gemaakt van de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling op beschermde natuurwaarden. In het vervolg van deze subparagraaf over soortenbescherming met betrekking tot de locatie Lage Randweg (naast nr. 26) zullen de uitkomsten van de toetsing aan wetgeving ten aanzien van soortenbescherming worden samengevat. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Bij uitvoering van de plannen gaan geen nestlocaties van soorten met een jaarrond beschermde status verloren. Het verloren gaan van nesten die niet jaarrond zijn beschermd kan tevens redelijkerwijs worden uitgesloten. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen. Bij twijfel over de aan/afwezigheid van een vervroegd of verlaat broedgeval (bijvoorbeeld van een houtduif) dient een controle hieromtrent zekerheid te bieden. De voorgenomen plannen zullen geen afname van essentieel broedhabitat veroorzaken van een vogelsoort. Inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van lokale populaties is dan ook uitgesloten.

Ook met betrekking tot andere beschermde soorten is er geen sprake van een nadelige gevolgen. Het plangebied bevat geen potentiële rust- en verblijfplaatsen voor een vleermuis. Bij uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling zal er geen sprake zijn van (potentiële) overtreding met betrekking tot vaste rust- of verblijfplaatsen, vliegroutes of foerageergebied voor vleermuisen.

Ten aanzien van grondgebonden zoogdieren geldt dat er geen (essentieel) leefgebied en verblijfplaatsen voor soorten verloren gaan binnen het plangebied. In het kader van de zorgplicht is het echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor (incidenteel) aanwezige individuen. Negatieve effecten en overtredingen ten aanzien van reptielen zijn op voorhand uitgesloten. Hetzelfde geldt voor negatieve effecten met betrekking tot reptielen, amfibieën, vissen, ongewervelde soorten en vaatplanten.

### **4.8.3 Conclusie**

Het aspect ecologie zorgt niet voor belemmeringen.



## 4.9 Bodem

### 4.9.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

### 4.9.2 Onderzoek

#### *Locatie Hoogstraat 11-11A*

Amitec heeft in het kader van onderhavig plan een historisch bodemonderzoek uitgevoerd conform NEN 5725 (d.d. december 2021). Doel van het vooronderzoek was het nagaan of de aanwezige bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie geschikt is voor het huidige of toekomstige gebruik van de bodem. Als uitgangspunt is hierbij genomen dat een eventueel aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico mag opleveren voor de gebruikers van de bodem. Het onderzoek is niet bedoeld om de exacte aard en omvang van een eventuele verontreiniging vast te stellen.

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat ter plaatse van de locatie Hoogstraat 11-11A vóór 1914 een boerderij aanwezig was. In 1914 wordt op deze plek een woonhuis met stal opgericht. Vervolgens worden in de jaren 80 van de vorige eeuw twee varkensstallen opgericht ten zuiden van de woning aan de Hoogstraat 11. In 1997 worden de stallen in zuidwestelijke richting uitgebreid naar de huidige omvang. De laatste relevante ontwikkeling die heeft plaatsgevonden is het oprichten van een loods in het jaar 2003.

Amitec heeft bij de Omgevingsdienst Brabant Noord (ODBN), de provincie Noord-Brabant, het Brabants Historisch Informatie Centrum en initiatiefnemer navraag gedaan over of er relevante gegevens beschikbaar zijn over uitgevoerde bodemonderzoeken op of rondom de locatie Hoogstraat 11-11A. Hieruit is naar voren gekomen dat deze informatie niet beschikbaar is.

In het verleden heeft Amitec een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Hoogstraat 11-11A<sup>13</sup>. Dat is gebeurd in het kader van de uitbreiding van de twee stallen in het jaar 1997. Hieruit volgde de volgende conclusie:

*“In de bovengrond is een streefwaarde-overschrijding voor de parameter minerale olie aangetroffen. In de onderzochte ondergrond zijn geen overschrijdingen van de geanalyseerde parameters aangetroffen. In het grondwater zijn streefwaarde-overschrijdingen voor de parameters chroom, zink en cadmium aangetroffen. De streefwaarde-overschrijding van de parameter minerale olie kan worden verklaard door de aanwezigheid van organisch materiaal, die de bepaling van de concentratie minerale olie gestoord heeft”.*

---

<sup>13</sup> Conform NVN5740 (kenmerk VO/97180/V1, 30 juni 1997).

Op de onderzoekslocatie zijn ten behoeve van de verwarming van de stallen ter plaatse van de stallen twee bovengrondse HBO-tanks in een lekbak, aanwezig. De daken van de stallen zijn afgewerkt met golfplaten, waarvan een deel asbesthoudend is. Onder 'landbouwgrondzijde' van deze daken zijn geen regengoten gemonteerd.

De door de ligging van de stallen ten opzichte van de woonhuizen kon de veehouderij alleen via de Pater Visserslaan worden bereikt. Er kan worden geconcludeerd dat de bedrijfsactiviteiten van de varkenshouderij op het zuidwestelijk deel van de onderzoekslocatie plaatsvonden. De onderzoekslocatie globaal in twee gedeelten worden verdeeld, namelijk een bedrijfsgedeelte waarop de veehouderij zich bevindt en een onverdacht gedeelte bestaande uit gronden die worden gebruikt voor wonen en akkerland.

Het onverdachte gedeelte omvat de aanwezige woonhuizen en het akkerland op het zuidoostelijke deel van de onderzoekslocatie. Tijdens het historische onderzoek zijn er verder geen aanwijzingen gevonden die erop duiden dat er op betreffende deellootatie potentieel verdacht is. Naar aanleiding van het vooronderzoek kan geconcludeerd worden dat de bodem ter plaatse van de woonhuizen en het akkerland als onverdacht beschouwd mag worden.

Het bedrijfsgedeelte omvat de varkensstallen en de bovengrondse brandstoftanks op het zuidwestelijke deel van de onderzoekslocatie. Aangezien hier bedrijfsactiviteiten plaatsvonden, dient dit deel van de onderzoekslocatie als een verdachte locatie te worden beschouwd. Na de bedrijfsbeëindiging dient voor deze deellootatie de eindsituatie worden vastgelegd middels een eindsituatiebodemonderzoek. Aangezien er geen regengoten onder de asbestverdachte golfplaten op de 2 schuurtjes aanwezig is, dient de druppelzone onder deze schuurtjes als een asbestverdachte locatie beschouwd te worden. De druppelzones dienen tijdens een verkennend bodemonderzoek worden onderzocht waarbij de top-laag dient te worden onderzocht op de parameters asbest en PCB's.

In onderstaande figuur is inzichtelijk gemaakt welk deel van de onderzoekslocatie wordt aangemerkt als verdacht (bedrijfsgedeelte) en welk deel wordt gezien als onverdacht.



Figuur 15: Uitsnede situatietekening, met aanduiding verdachte deellocatie (bedrijfsgedeelte) en overdachte deellocatie (overige deel onderzoekslocatie) en bijbehorende legenda (bron: Amitec).

Ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkeling dienen een tweetal bodemonderzoeken worden uitgevoerd:

- In het kader van de voorgenomen beëindiging van de bedrijfsactiviteiten van de varkenshouderij aan de Hoogstraat 11a te Uden dient de eindsituatie te worden vastgelegd;
- In het kader van de functiewijzing van de bestemming ter plaatse van het woongedeelte, dient te worden aangetoond dat bodemkwaliteit voldoet aan de toekomstige functie.

Ten behoeve van het eindsituatie bodemonderzoek, is op 16 december 2021 een werkopzet voorgelegd aan de gemeente Uden. Deze is door de Omgevingsdienst Brabant Noord beoordeeld en is na aanvulling op 23 februari 2022 akkoord bevonden. In de rapportage van 7 februari 2023 (kenmerk: 22.732-EIND.01) zijn de resultaten van het eindsituatie-onderzoek vastgelegd. Ter plaatse van de onderzocht, verdacht locaties zijn zowel in de bodem als grondwater geen verontreinigingen aangetroffen die een belemmering vormen voor het onderhavige plan.

Voor de functiewijziging is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (kenmerk: 22.704-NEN.01). Hieruit blijkt dat de hypothese “onverdacht terrein” op basis van de gemeten concentraties in de grond en grondwater aangenomen kan worden. Er zijn in de onderzochte grondlagen, en het grondwater, zijn geen overschrijdingen van de geanalyseerde parameters aangetroffen.

#### *Locatie Lage Randweg (naast nr. 26)*

Dit planvoornemen behelst planologisch-juridisch gezien de wijziging van een agrarische bestemming (zonder bouwvlak) naar een woonbestemming. Omdat de functie van de gronden conform het Besluit bodemkwaliteit gevoeliger wordt is het in het kader van het bestemmingsplan een bodemonderzoek noodzakelijk. Een deel van de gronden is in gebruik als tuin bij de woning aan de Lage Randweg 24. Ook is er in het verleden bijvoorbeeld geen sprake geweest van de vestiging van een agrarisch bedrijf.

Derhalve is door initiatiefnemer het formulier 'Historische toets t.b.v. vrijstelling bodemonderzoek' van de Omgevingsdienst Brabant Noord ingevuld (zie bijlagen) en ingediend. Hieruit volgt dat de locatie niet verdacht is en dat er geen aanleiding is om te veronderstellen dat de grond niet geschikt is voor het beoogde woongebouw, inclusief gebruik van een deel van de gronden als tuin.

#### **4.9.3 Conclusie**

Het aspect bodem zorgt niet voor belemmeringen. Het vastleggen van de eindsituatie conform NEN 5740 zal plaatsvinden in het kader van de sanering van de varkensstallen.

### **4.10 Water**

#### **4.10.1 Toetsingskader**

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Dat wordt gedaan middels een watertoets. De resultaten uit de watertoets landen vervolgens in een waterparagraaf.

Verschillende overheden hebben beleidskaders opgesteld aan de hand waarvan ze streven naar een duurzaam watersysteem. Dat gebeurt op Europees, rijks-, provinciaal, gemeentelijk en waterschapsniveau. De beleidskaders op waterschaps-, provinciaal en gemeentelijke niveau worden hieronder geschetst.

#### **Waterschap Aa en Maas**

Sinds maart 2015 is bestaat er een gezamenlijke Keur die opgesteld is door de Brabantse Waterschappen. Voor waterschap Aa en Maas, waaronder Uden valt, zijn de regels uit deze gezamenlijke keur formeel ondergebracht in de 'Keur Waterschap Aa en Maas 2015' (Keur). Op grond van de Keur zijn algemene regels ('Algemene regels Waterschap Aa en Maas'; Algemene Regels) en een aantal beleidsdocumenten opgesteld. Relevant voor woningbouw is de kwestie van het afvoeren van hemelwater naar oppervlaktewateren. In artikel 3.6 van de Keur is een verbod opgenomen om zonder vergunning over te gaan tot het afvoeren van hemelwater naar oppervlaktewater ingeval van een toename in verharding of het afkoppelen van bestaand oppervlak. In artikel 15 van de Algemene Regels is vervolgens een bepaling opgenomen aan de hand waarvan in bepaalde gevallen vrijstelling kan worden verleend van het in artikel 3.6 van de Keur vastgelegde verbod.

Naast bovengenoemde is voor ruimtelijke ontwikkelingen relevant dat het uitgangspunt is dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal moeten worden uitgevoerd. Dit is als zodanig vastgelegd in het beleidsdocument 'Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater' van waterschap Aa en Maas. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding of afkoppelen van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd. In dit kader wordt door waterschappen in zijn algemeenheid de volgende voorkeursvolgorde aangehouden met betrekking tot hemelwater dat op verharde oppervlakten, waarbij de eerste optie het meest en de vijfde optie het minst wenselijk wordt bevonden:

1. hergebruik
2. vasthouden / infiltreren
3. bergen en afvoeren

4. afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect)
5. afvoeren naar de riolering.

Op grond van artikel 2.1 uit van de 'Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater' (Hydrologische uitgangspunten) hoeven geen voorzieningen te worden getroffen bij een toename in verharding tot 500 m<sup>2</sup>. In artikel 2.2 van de Hydrologische uitgangspunten geldt dat wanneer ook een gemeente een grenswaarde hiervoor heeft vastgesteld, de strengste eis prevaleert.

### **Provincie Noord-Brabant**

De provincie Noord-Brabant heeft het 'Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021' (PMWP) opgesteld. In dit document verwoordt de provincie hoe ze de komende jaren gaat werken aan een veilig en gezond milieu. Hierbij wordt een integrale aanpak gehanteerd waarbij gekeken wordt naar de duurzame fysieke leefomgeving als één geheel. Schone bodem, water en lucht worden onderkend als fundament van een gezonde leefomgeving en van een natuur die rijk is aan planten- en diersoorten. Van belang hierbij is dat het PMWP allen bindend is voor de provincie zelf.

### **Gemeente Uden (thans gemeente Maashorst)**

In het gemeentelijke waterbeleid ('Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Plus Uden 2017-2021') wordt voorgeschreven dat het uitgangspunt bij ontwikkelingen hydrologisch neutraal ontwikkelen is, wat in de kern betekent dat hemelwater dat op daken en verhardingen valt in eerste instantie niet versneld mag worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Elke toename in verharding dient te worden gecompenseerd. Perceeleigenaren dienen in nieuw- en herbouwsituaties – wat zoveel inhoud als bij uit- en inbreidingen – hun hemelwater redelijkerwijs zelf te kunnen verwerken. Meer specifiek houdt in dat aan een bergingseis van 60 mm/m<sup>2</sup>/24 uur moet worden voldaan. Ten aanzien van de omgang met hemelwater hanteert de gemeente dezelfde voorkeursvolgorde als het waterschap ('rits' bestaande uit vijf stappen).

#### **4.10.2 Onderzoek**

Amitec heeft voor zowel de locatie Hoogstraat 11-11A als de locatie Lage Randweg (naast nr. 26) een watertoets uitgevoerd. Betreffende toetsen zijn opgenomen in de bijlagen behorende bij de toelichting van onderhavig bestemmingsplan. In deze paragraaf worden de belangrijkste conclusies vermeld.

#### *Locatie Hoogstraat 11-11A*

##### **Hemelwater**

Er is sprake van de sanering van stallen en de omzetting van twee bedrijfswoningen naar reguliere woningen. Daardoor zal er geen sprake zijn van een toename in verharding. Door het verdwijnen van de stallen behorende bij het te beëindigen agrarische bedrijf is juist sprake van een (significante) afname in verhard oppervlak. Meer specifiek gaat het om een afname van 2.075 m<sup>2</sup> als gevolg van de sloop van de stallen en een afname van 220 m<sup>2</sup> als gevolg van de sloop van de machineloods. Vanaf de bebouwing op de locatie Hoogstraat 11-11A zal niet-verontreinigd hemelwater naar de aanwezige kavelsloot worden geleid, waar het water gebufferd en doorgeleid wordt naar een secundaire watergang. Bij extreme buien kan deze kavelsloot als noodoverstort dienen.

##### **Afvalwater**

In de openbare weg ten noordoosten van het plangebied ligt een rioelstelsel (drukriool). Afval wordt hierdoor afgevoerd naar de rioelwaterzuiveringsinstallatie (RWZI). De naar burgerwoningen om te zetten bedrijfswoningen zijn aangesloten op dit rioleringsstelsel. Aangezien er geen sprake is van een

wijziging in het feitelijke gebruik van de woningen is geen toename in de afvalwaterafvoer te verwachten. Vanwege de beëindiging van de veehouderij ligt een afname van de afvalwaterafvoer eerder voor de hand.

*Locatie Lage Randweg (naast nr. 26)*

### **Hemelwater**

Op de locatie Lage Randweg (naast nr. 26) worden twee ruimte-voor-ruimtetoningen gerealiseerd op thans onverhard terrein. De realisatie hiervan gaat gepaard met een toename van circa 380 m<sup>2</sup> aan bebouwing en een toename van ongeveer 280 m<sup>2</sup> aan (overige) verhardingen. In totaal wordt hiermee circa 660 m<sup>2</sup> aan verharding toegevoegd. Gelet op artikel 15, eerste lid, onderdeel e van de Algemene regels van waterschap Aa en Maas dient bij deze toename in verharding een bergingscapaciteit van 39,6 m<sup>3</sup> gecreëerd te worden<sup>14</sup>. Dit betekent dat per woning 19,8 m<sup>3</sup> aan hemelwater opgevangen en geïnfiltreerd dient te worden.

Gesteld kan worden dat het terrein beperkte mogelijkheden biedt voor verschillende vormen van infiltratievoorziening. Gezien de GHG van 60 cm -maaiveld<sup>15</sup> wordt gekozen voor een bovengrondse voorziening (wadi, zaksloot) die een bovengrondse overloop op de sloot langs de Lage Randweg. Deze sloot watert af richting de westelijk gelegen secundaire watergang (code 00823) en primaire watergang (code 2111500).

Ondergrondse infiltratieberging ligt, gezien de gemiddeld hoogste grondwaterstand van 60 cm -mv, minder voor de hand. Wel kan eventueel direct rondom de woning een ondiepe infiltratieberging worden gerealiseerd. Hierin kan het dakwater direct wordt gebufferd.

De oppervlakte van de definitieve verharding en uitvoering van de benodigde voorziening zullen bij de omgevingsaanvraag voor de activiteit bouwen nader moeten worden uitgewerkt. In dat kader wordt geadviseerd om een infiltratiemeting uit te voeren op de definitief vastgestelde locatie van de bergingsvoorziening.

Dit perceel is gelegen vlak naast de Peelrandbreuk, welke westelijk van de locatie Lage Randweg (naast nr. 26) is gelegen, waardoor er van nature hoge grondwaterstanden en kwel kunnen voorkomen. Geadviseerd wordt om extra bouwpeilhoogte (40 à 50 cm boven peil weg) te realiseren. Het huidige terrein heeft, volgen het Actueel Hoogtebestand Nederland, een gemiddelde hoogte van 13,05 m +NAP.

### **Afvalwater**

In de openbare weg ten zuiden van het plangebied ligt een rioolstelsel (drukriool). Het afvalwater wordt middels dit riool afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI). Voor de twee ruimte-voor-ruimtetoningen zullen op dit bestaande rioolstelsel worden aangesloten. Gelet op het beperkte aantal toe te voegen huizen zal er sprake zijn van een (zeer) beperkte hoeveelheid extra afvalwater dat door dit rioolstelsel zal moeten worden verwerkt. Daarom is de verwachting dat dit stelsel deze (zeer beperkte) toename moeiteloos kan verwerken.

---

<sup>14</sup> Op grond van artikel 15, eerste lid, onderdeel e van de Algemene regels van waterschap Aa en Maas dient de volgende formule aangehouden te worden om de benodigde compensatie te berekenen: benodigde compensatie (in m<sup>3</sup>) = toename verhard oppervlak (in m<sup>2</sup>) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m). Uit de 'Kaarten voor beschermde gebieden' (Keurkaarten) van waterschap Aa en Maas blijkt dat de gevoeligheidsfactor voor de locatie Lage Randweg (naast nr. 26) 1 is. De ingevulde formule voor de locatie Lage Randweg (naast nr. 26 is als volgt: (660 x 1 x 0,06) = 39,6 m<sup>3</sup>.

<sup>15</sup> Dinoloket Peilbuis B45H0181-001 (Hoge randweg) / B45H0106-001 (Hoge randweg) / B45H0105-001 (Kraanmeer).

### 4.10.3 Conclusie

Het aspect water zorgt niet voor belemmeringen, waarbij wel het voorbehoud geldt dat op de locatie Lage Randweg (naast nr. 26) wordt voorzien in voldoende bergingscapaciteit op eigen terrein.

## 4.11 Archeologie

### 4.11.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

De gemeente Uden heeft een nota waarin het gemeentelijk beleid is opgenomen ten aanzien van archeologie, namelijk de ‘Nota archeologiebeleid 2017 Gemeente Uden’. In deze nota is ook de ‘Archeologische beleidskaart’ van de gemeente Uden opgenomen.

Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

### 4.11.2 Onderzoek

#### *Locatie Hoogstraat 11-11A*

Voor de locatie Hoogstraat 11-11A geldt op grond van het vigerende bestemmingsplan, ‘Partiële herziening buitengebied 2017’, geen archeologische dubbelbestemming. Op de Archeologische beleidskaart van de gemeente Uden is echter wel aangegeven dat voor deze gronden een hoge archeologische verwachting. Aangezien er echter geen nieuwbouw gepleegd wordt is er geen reden om aan te nemen dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Er is in het bestemmingsplan een dubbelbestemming opgenomen conform de Archeologische beleidskaart<sup>16</sup>.

#### *Locatie Lage Randweg (naast nr. 26)*

Gronden die onderdeel uitmaken van de locatie Lage Randweg zijn niet bestemd met een archeologische dubbelbestemming op grond van het plan ‘Partiële herziening buitengebied 2017’. Op de Archeologische beleidskaart van de gemeente Uden is echter wel aangegeven dat voor deze gronden een hoge archeologische verwachting geldt (zie navolgende afbeelding 15). Daarbij hoort een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m<sup>2</sup><sup>17</sup>.

---

<sup>16</sup> Zie ook stappenschema uit ‘Nota archeologiebeleid 2017 Uden’, p. 55.

<sup>17</sup> Zie ook ‘Nota archeologiebeleid 2017 Uden’, p. 28.



Figuur 16: Uitsnede Archeologische beleidskaart (ligging plangebied binnen groene cirkel; bron: Archeologische beleidskaart gemeente Uden, thans gemeente Maashorst).

Van belang is om in de gaten te houden dat het centrale instrument voor het opleggen van een onderzoeksplicht betreffende archeologisch onderzoek het vigerende bestemmingsplan is. Of er daadwerkelijk archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd is met name afhankelijk van de verstoringsdiepte en de verstoringsoppervlakte van het nieuwe bouwplan. De funderingwijze is hierbij vaak het meest bepalende. Er is in het bestemmingsplan een dubbelbestemming opgenomen conform de Archeologische beleidskaart<sup>18</sup>. Mogelijkerwijs geldt er dus een verplichting tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek. Er zal in het kader van de aanvraag van een omgevingsvergunning voor bouwen moeten worden bekeken of archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

#### 4.11.3 Conclusie

Het aspect archeologie zorgt niet voor belemmeringen. Indien noodzakelijk zal in het kader van de aanvraag van een omgevingsvergunning voor bouwen archeologisch onderzoek worden verricht.

## 4.12 Cultuurhistorie

### 4.12.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a, Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

<sup>18</sup> Zie ook stappenschema uit 'Nota archeologiebeleid 2017 Uden', p. 55.



De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouw- kunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel be- schermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

#### 4.12.2 Onderzoek

Aan de hand van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan en de Cultuurhistorische Waar- denkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant<sup>19</sup> is bepaald of in en rondom het plangebied rele- vante cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. De voor het beide locaties relevante uitsneden hier- van zijn weergegeven in onderstaande figuren.



Figuur 17: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart locatie Lage Randweg (indica- tie plangebied weergegeven middels rode cirkel; bron: Cultuurhistorische Waarden- kaart Noord-Brabant).

<sup>19</sup> Zie <https://noord-brabant.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html>



Figuur 18: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart locatie Hoogstraat 11-11A (indicatie plangebied weergegeven middels rode cirkel; bron: Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant).

Uit de CHW blijkt dat zich binnen het plangebied voor de locaties Hoogstraat 11-11A en Lage Randweg (naast nr. 26) geen cultuurhistorische waarden bevinden die mogelijk anderszins zouden kunnen worden aangetast door de voorgenomen ontwikkelingen.

Wat wel uit de CHW blijkt is dat zich direct ten zuiden van de locatie Lage Randweg (naast nr. 26) een bommenrij bevindt die wordt aangemerkt als 'lijn van redelijk hoge waarde'. Deze bommenrij, die zich aan weerszijden van de weg uitstrekt en die een redelijk hoge cultuurhistorische waarde wordt echter niet aangetast tijdens de realisering van de voorgenomen ontwikkelingen. Om die reden is onderzoek ten aanzien van dit aspect niet noodzakelijk.

Ook op grond van de verbeeldingen van de plannen 'Partiële herziening buitengebied 2017' en 'Buitengebied 2014' van de gemeente Uden blijkt niet dat zich binnen het plangebied voor de locaties Hoogstraat 11-11A en Lage Randweg (naast nr. 26) cultuurhistorische waarden bevinden die mogelijk anderszins zouden kunnen worden aangetast door de voorgenomen ontwikkelingen. Zo zijn er geen molenbiotopen aanwezig in de directe omgeving en worden er geen gebouwen van cultuurhistorische waarde gesloopt.

De gemeente Uden hanteert tevens de 'Cultuurlandschappelijke waarderingskaart'<sup>20</sup>. Op deze kaart is aangegeven welke cultuurlandschappelijke waardering van toepassing is voor gronden binnen de gemeente Uden. Voor de locatie Hoogstraat 11-11A is deze waardering hoog. De locatie Lage Randweg (naast nr. 26) heeft een gemiddelde waardering. Er is geen reden om aan te nemen dat deze cultuurlandschappelijke waarden worden aangetast door de voorgenomen ontwikkelingen. Middels een gepaste landschappelijke aanpassing wordt een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit passend bij het landschap en het occupatiepatroon.

<sup>20</sup> Zie [https://www.uden.nl/data/downloadables/2/0/6/7/ra2822\\_udear3\\_cultuurhistorie-kb2.pdf](https://www.uden.nl/data/downloadables/2/0/6/7/ra2822_udear3_cultuurhistorie-kb2.pdf).



Figuur 19: Uitsnede 'Cultuurlandschappelijke waarderingskaart' locatie Hoogstraat 11-11A (locatief indicatief rood omcirkeld; bron: gemeente Uden, Cultuurlandschappelijke waarderingskaart).



Figuur 20: Uitsnede 'Cultuurlandschappelijke waarderingskaart' locatie Lage Randweg (naast nr. 26; locatie indicatief rood omcirkeld; bron: gemeente Uden, Cultuurlandschappelijke waarderingskaart).

#### 4.12.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie zorgt niet voor belemmeringen. Met de plannen wordt een bijdrage geleverd aan de versterking van de landschaps- en occupatiestructuren op beide locaties.

#### 4.13 M.e.r.-plicht

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een

project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden is het opstellen van een milieueffectrapport (MER) dan nodig.

#### ***Doorwerking projectgebied***

Gezien de beperkte schaal van het project wordt de ontwikkeling niet aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Daarom is er geen sprake van een project in de zin van onderdeel D 11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Ook is er geen sprake van een project dat anderszins voorkomt op de C- of D-lijst van deze bijlage. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is daarom niet aan de orde.

### **4.14 Spuitzones gewasbescherming**

Voor afstanden tot locaties waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt gelden geen wettelijk vastgelegde eisen. In de jurisprudentie wordt echter uitgegaan van een spuitzone van 50 meter<sup>21</sup>. Binnen deze zone mag in beginsel geen gevoelige functie worden gerealiseerd. Ingevolge vaste rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State kan gemotiveerd worden afgeweken van de richtafstand van 50 meter op grond van locatiespecifiek onderzoek<sup>22</sup>.

Er is geen sprake van gebruik van gewasbeschermingsmiddelen binnen een straal van 50 meter rondom de nieuwe ruimte-voor-ruimte woningen aan de Lage Randweg.

---

<sup>21</sup> Zie bijvoorbeeld ABRvS 23 september 2009 (ECLI:NL:RVS:2009:BJ8308), ABRvS 16 december 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:3018), ABRvS 30 maart 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:855) en ABRvS 18 december 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:4299).

<sup>22</sup> Dit wordt bijvoorbeeld expliciet aangegeven door de ABRvS in een uitspraak van 18 december 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:4299).

## 5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling van dit bestemmingsplan.

### 5.1 Juridische achtergrond

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan (ook: wijzigingsplan) in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan de toepassing van afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen betreffende de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

Bij bestemmingsplannen gaat het om de belangen van burgers en bedrijven. Zij dienen zich snel en op eenvoudige wijze een juist beeld te kunnen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meerdere locatie(s). Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Hierbij kan gedacht worden aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling en het monitoren van beleid.

De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels. Voor wijzigingsplannen, zoals dit plan, is het verplicht de regels van de SVBP te volgen.

### 5.2 Toelichting verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. Voor de benaming van de bestemmingen en aanduidingen is aangesloten bij het moederplan bestemmingsplan 'Partiele herziening buitengebied 2017' (vastgesteld 22 juni 2017). Voor het overige wordt aangesloten bij het SVBP.

### 5.3 Toelichting regels

De regels behorende bij dit bestemmingsplan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. Hieronder wordt een toelichting gegeven op de bestemmingen.

#### **Agrarisch en Agrarisch met waarden - landschapswaarden**

Voor de locatie Hoogstraat zijn de gronden ten zuiden van de woningen een agrarische bestemming opgenomen. Binnen deze bestemming zijn de gronden o.a. bestemd voor agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende agrarische voorzieningen en de aanleg en instandhouding van groenvoorzieningen, waaronder de groenvoorzieningen bedoeld in bijlage 1 en bijlage 2 van de regels. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

#### **Groen – Landschapselement**

Deze gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden en natuurwaarden, zoals brede landschappelijke structuren, zoals bedoeld in Bijlage 1 opgenomen landschappelijke inpassingsplan.

#### **Wonen**

De bestaande woningen op de locatie Hoogstraat 11-11A en de ruimte-voor-ruimte woningen aan de Lage Randweg krijgen de bestemming 'Wonen'. Op beide locaties is op de verbeelding aangeduid hoeveel woningen zijn toegestaan. Voor de ruimte-voor-ruimte woningen is een specifieke regeling voorzien qua bouwwijze (aaneengebouwd) en bouwvolume opgenomen om daarmee de ruimte-voor-ruimte woningen aan te duiden.

Gebouwen dienen gerealiseerd te worden binnen het bouwvlak. Voor maatvoeringen is een onderscheid gemaakt tussen de bestaande woningen en de nieuw te realiseren ruimte-voor-ruimte woningen. De standaard inhoudsmaat van de woningen bedraagt 600 m<sup>3</sup>, indien de bestaande inhoudsmaat groter is dan geldt de bestaande maat als maximum. Voor de ruimte-voor-ruimte woningen geldt een maximum inhoudsmaat van 750 m<sup>3</sup>. De omvang van bijbehorende bouwwerken bij de woning bedraagt maximaal 100 m<sup>2</sup>, tenzij op de verbeelding een andere maatvoering is opgenomen. Dit geldt voor de locatie woning Hoogstraat 11A.

Er zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen die de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen borgen. Tevens is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die de sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen op de locatie Hoogstraat 11-11A regelt. De sloop is gekoppeld aan het mogen bouwen van de ruimte-voor-ruimte woningen op de locatie Lage Randweg ong. (naast 26).

#### **Waarde – Archeologie**

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van de (eventuele) aanwezige archeologische waarden.

## 6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

#### 6.1.1 Financieel-economische haalbaarheid

Onderhavig bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk dat is bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. Op grond daarvan is de gemeenteraad verplicht om voor het wettelijk kostenverhaal een exploitatieplan vast te stellen in de zin van artikel 6.12, eerste lid, Wro. De raad kan besluiten daarvan af te zien wanneer het wettelijk kostenverhaal wordt verzekerd met een anterieure grond exploitatieovereenkomst zoals bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, Wro juncto artikel 6.24 Wro.

De uitvoering van de ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van initiatiefnemer. Met deze initiatiefnemer heeft de gemeente een anterieure grondexploitatieovereenkomst gesloten zoals bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, Wro juncto artikel 6.24 Wro. Met die overeenkomst is verzekerd dat alle wettelijk te verhalen kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Op grond daarvan kan de gemeenteraad afzien van het vaststellen van een exploitatieplan, omdat het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven.

Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Vooroverleg;
- Omgevingsdialoog;
- Vaststellingsprocedure.

### 6.2.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties zijn in kennis gesteld van dit bestemmingsplan. De provincie Noord-Brabant heeft opmerkingen geplaatst over de thema's. In cursief is daar een reactie op gegeven, zie onderstaand:

- Ruimte-voor-ruimte dossier: *de opmerkingen worden voor kennisgeving aangenomen. Gekoerst wordt op een vlotte procedure en het bestemmingsplan is voor 1 januari 2023 ter inzage gelegd. De zekerstelling van de ruimte-voor-ruimte titels zullen voor vaststelling van het bestemmingsplan plaatsvinden.*
- Ligging in aardkundig waardevol gebied: *In paragraaf 3.2.2 is aandacht besteed aan dit aspect. Conclusie is dat er geomorfologisch en bodemkundig geen negatieve effecten zullen optreden.*
- Kwaliteitsverbetering landschap: *dit onderdeel is in nauw overleg met gemeente Maashorst tot stand gekomen en de gekozen inpassing voldoet aan het gemeentelijke beleid. Er is sprake van een forse kwaliteitsverbetering vanwege de sloop van stallen. Op de locatie Lage Randweg komt een relatief klein areaal aan bebouwing terug in de vorm van een langgevelboerderij. De balans tussen rood en groen achten wij aanvaardbaar.*
- Bebouwingsconcentratie: *In paragraaf 3.2.2 is hierop nader ingegaan.*
- 2<sup>e</sup> bedrijfswoning Hoogstraat 11-11A: *In de toelichting is uitgegaan van twee (bestaande) bedrijfswoningen welke worden omgezet naar twee burgerwoningen. Mogelijk dat abusievelijk in het vigerend bestemmingsplan niet het juiste aantal is opgenomen, maar aanvullend is in de bijlage (15) correspondentie opgenomen waaruit volgt dat op het perceel sprake is van twee bedrijfswoningen.*

### 6.2.2 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure heeft het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken (vanaf woensdag 28 december 2022 t/m dinsdag 7 februari 2023) ter inzage gelegen voor zienswijzen. Gelijktijdig met de plaatsing van de kennisgeving is het ontwerpbestemmingsplan langs elektronische weg toegezonden aan de reeds betrokken gemeenten, provincie, waterschappen en uitvoeringsdiensten van het Rijk. In deze periode zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is de toelichting op enkele onderdelen verduidelijkt, zijn de bodemonderzoeken voor de locatie Hoogstraat 11-11a aangepast en is het plangebied uitgebreid met de inrit naar de woonboerderij 11-11a. Deze inrit is meegenomen binnen de woonbestemming.

### 6.2.3 Omgevingsdialoog

Met een omgevingsdialoog wordt getoetst of bewoners en organisaties in de directe omgeving van de gewenste ontwikkeling de betreffende ontwikkeling zien zitten. Hierbij worden mensen (en organisaties) uit de omgeving in een vroeg stadium betrokken bij de planontwikkeling. Normaal gesproken kan een omgevingsdialoog worden georganiseerd in de vorm van een-op-eengesprekken (keukentafelgesprekken) en/of bijeenkomsten die bezocht worden door een groep mensen.

Vanwege de aanwezigheid van het coronavirus er is echter voor gekozen om de dialoog in eerste instantie op een niet-fysieke manier te organiseren. Daartoe hebben omwonenden van beide locaties



een brief ontvangen met daarin een beschrijving van de voorgenomen ontwikkelingen, een beschrijving van de gevolgde ruimtelijke procedure en een beschrijving van wat een omgevingsdialogoog waarvan betreffende brief onderdeel uitmaakt inhoudt. Voor elk van de twee locaties is een brief opgesteld waarin de specifieke voornemens voor een locatie beschreven staan. Hierin is tevens beschreven dat sprake is van een landschappelijke inpassing. Het voor een locatie relevante landschappelijk inpassingsplan (LIP) is toegevoegd als bijlage bij de brieven.

Op de informerende brieven is ruimte gelaten om de brief 'voor gezien' te ondertekenen. Tevens is de mogelijkheid gegeven om per e-mail aan initiatiefnemer te laten weten dat men een gesprek wenst over de voorgenomen ontwikkelingen.

## **SEPARATE BIJLAGEN:**

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek Lage Randweg**
- Bijlage 2: Geuronderzoek Lage Randweg**
- Bijlage 3: Quickscan flora en fauna Lage Randweg**
- Bijlage 4: Quickscan flora en fauna Hoogstraat**
- Bijlage 5: Stappenplan gezondheid veehouderijen Hoogstraat**
- Bijlage 6: Stappenplan gezondheid veehouderijen Lage Randweg**
- Bijlage 7: Bodemonderzoeken Hoogstraat**
- Bijlage 8: Formulier historische toets Lage Randweg**
- Bijlage 9: Watertoets Hoogstraat**
- Bijlage 10: Watertoets Lage Randweg**
- Bijlage 11: Landschappelijke inpassing Hoogstraat**
- Bijlage 12: Landschappelijke inpassing Lage Randweg**
- Bijlage 13: Ruimte-voor-Ruimtedossier**
- Bijlage 14: Stikstofberekening AERIUS**
- Bijlage 15: Mailcorrespondentie bevestiging 2<sup>e</sup> bedrijfswoning**

**Hoogstraat 11-11A en Lage Randweg (naast 26), Uden**

# Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>4</b>
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	16
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>18</b>
Artikel 3	Agrarisch	18
Artikel 4	Agrarisch met waarden - landschapswaarden	21
Artikel 5	Groen - Landschapselement	23
Artikel 6	Wonen	25
Artikel 7	Waarde - Archeologie	32
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>35</b>
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	35
Artikel 9	Algemene bouwregels	36
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	37
Artikel 11	Algemene aanduidingsregels	38
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	41
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels	44
Artikel 14	Overige regels	45
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>47</b>
Artikel 15	Overgangsrecht	47
Artikel 16	Slotregel	48
<b>Bijlagen bij regels</b>		<b>49</b>
Bijlage 1	Landschappelijke inpassing Hoogstraat 11-11A	50
Bijlage 2	Landschappelijke inpassing Lage Randweg ong. (naast 26)	66
Bijlage 3	Schetsplan RvR woningen Lage Randweg	80

## Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1 Plan

Het bestemmingsplan Hoogstraat 11-11A en Lage Randweg (naast 26), Uden met identificatienummer NL.IMRO.0856.BPHoogstr11LRW26-VA01 van de gemeente Maashorst

### 1.2 Bestemmingsplan

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

### 1.3 Aanduiding

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

### 1.4 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.5 Aan huis gebonden bedrijf

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend; hieronder dient niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel.

### 1.6 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.

### 1.7 Aardkundige waarden en kenmerken

Waarden en kenmerken van een gebied die vanwege geologische, geomorfologische, bodemkundige en (geo)hydrologische verschijnselen en processen en vanwege de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van de bodem van belang zijn.

### 1.8 Afstand van een (bijbehorend) bouwwerk tot een gebouw

De kortste afstand van enig punt van een (bijbehorend) bouwwerk tot de gevel van een gebouw.

## **1.9 Agrarisch bedrijf**

Inrichting die tot een, krachtens artikel 1.1, derde lid, Wet milieubeheer, aangewezen categorie behoort en die is gericht op het voortbrengen van producten door het telen van gewassen of door het houden van dieren, zijnde: een (vollegronds)teeltbedrijf, een veehouderij, een glastuinbouwbedrijf of een overig agrarisch bedrijf.

## **1.10 Antenne-installatie**

Installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

## **1.11 Antennedragers**

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

## **1.12 Bebouwing**

Gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## **1.13 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.

## **1.14 Bed & breakfast**

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

## **1.15 Bedrijfsgebouw**

Een gebouw dat geschikt is voor bedrijfsmatige activiteiten, waaronder ook maatschappelijke- en sportgerelateerde activiteiten worden gerekend.

## **1.16 Bedrijfsvloeroppervlak**

De totale vloeroppervlak die wordt gebruikt voor bedrijfsmatige functies.

## **1.17 Bedrijfswoning**

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bedrijfsvoering noodzakelijk is.

## **1.18 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.

#### **1.19 Bestemmingsgrens**

De grens van een bestemmingsvlak.

#### **1.20 Bestemmingsvlak**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

#### **1.21 Bewoning**

Het verblijf of gebruik als woonruimte inclusief nachtverblijf, voor de huisvesting van een huishouden zonder dat elders aantoonbaar over een hoofdverblijf wordt beschikt.

#### **1.22 Bijbehorend bouwwerk**

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk, met een dak.

#### **1.23 Boom- en vaste plantenteelt**

- a. Boomteelt: de tak van tuinbouw die zich bezig houdt met het telen van houtige gewassen en planten voor tuinen en groenvoorzieningen.
- b. Plantenteelt: het winnen van plantaardige voortbrengselen zonder het verzamelen van producten uit een wilde begroeiing;

#### **1.24 Bouwen**

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

#### **1.25 Bouwgrens**

De grens van een bouwvlak.

#### **1.26 Bouwlaag**

Doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd.

#### **1.27 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.

#### **1.28 Bouwvlak**

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.



### **1.29 Bouwwerk**

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

### **1.30 Bouwwerk geen gebouw zijnde (ander bouwwerk)**

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

### **1.31 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.

### **1.32 Cultuurhistorische waarden en kenmerken**

Waarden en kenmerken van een gebied of daar aanwezige zaken, verband houdend met het bouwkundig erfgoed, het stedenbouwkundig erfgoed, de historische groenwaarden, het historisch-geografisch erfgoed en de bekende en verwachte archeologische waarden.

### **1.33 Dagrecreatie**

Recreatieve activiteit die plaats vindt binnen een periode van een uur voor zonsopgang tot een uur na zonsondergang in de vorm van:

- a. Extensieve dagrecreatie welke in hoofdzaak gericht is op natuurbeleving en landschapsbeleving zoals wandelen, skeeleren, fietsen of kanoën.
- b. Intensieve dagrecreatie welke in hoofdzaak gericht is op het bedrijfsmatig aanbieden van recreatieve activiteiten op een vaste locatie, zoals dierentuinen of attractieparken.

### **1.34 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.

### **1.35 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.

### **1.36 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.

### **1.37 Extensieve recreatie**

Die vormen van recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals fietsen en wandelen.

### **1.38 Functie**

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

### **1.39 Gebouw**

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

### **1.40 Geluidsgevoelige functies**

In een gebouw of op een terrein aanwezige functies die maken dat een gebouw of een terrein als geluidsgevoelig object wordt aangemerkt.

### **1.41 Geluidsgevoelige objecten**

Gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit geluidhinder.

### **1.42 Glastuinbouwbedrijf**

Agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in kassen plaatsvindt.

### **1.43 Groenblauwe mantel**

Gebieden met een belangrijke nevenfunctie voor natuur en water die overwegend grenzen aan de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzone en die deze verbinden.

### **1.44 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.

### **1.45 Grondgebonden agrarisch bedrijf**

Agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt.

### **1.46 Grondgebonden veehouderij**

Veehouderij waarvan het voer en de mest voor het overgrote deel gewonnen respectievelijk aangewend worden op gronden die in gebruik zijn van de veehouderij en die in de directe omgeving liggen van de bedrijfslocatie.

#### **1.47 Hoofdfunctie**

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

#### **1.48 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.

#### **1.49 Hoofdverblijf**

De woning waar:

- naar redelijke verwachting gedurende een half jaar de meeste malen door een huishouden overnacht wordt, en
- als het centrum van de sociale en maatschappelijke activiteiten van dat huishouden aan te merken is, en
- waar dat huishouden staat ingeschreven in de BRP.

#### **1.50 Huishouden**

Een persoon of groep personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert. Indien het huishouden uit twee of meer personen bestaat, betreft het een leefvorm of samenlevingsvorm met een continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid. Kenmerken van de continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid zijn:

- voor onbepaalde tijd samenleven;
- een ieder neemt deel aan het gezinsleven, bijvoorbeeld samen eten en verdeling huishoudelijke taken;
- eigen kamer, maar gemeenschappelijk sanitair, keuken en woonkamer;
- personen worden niet door instelling geplaatst, er vindt geen behandelingstraject plaats.

Bedrijfsmatige kamerverhuur en bijzondere woonvormen vallen niet onder het begrip 'huishouden'.

#### **1.51 Huisvesting in verband met mantelzorg**

Huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent of ontvangt van een bewoner van de woning.

#### **1.52 Hydrologische waarde**

Gronden met een betekenis binnen het watersysteem van het plangebied als infiltratiegebied, intermediair gebied en/of kwelgebied.

#### **1.53 Interlokale weg**

Een weg die in de Nederlandse wegcategorysering wordt aangemerkt als een gebiedsontsluitingsweg en/of stroomweg, welke is bedoeld om landelijk of stedelijk gebied te ontsluiten. De wegvakken hebben hierbij een doorstroombaanfunctie, terwijl de gelijkvloerse kruispunten uitwisseling van verkeer mogelijk maken met lagere orde wegen.

#### **1.54 Kleinschalig kamperen**

Kleinschalig recreatief nachtverblijf op gronden met een andere hoofdfunctie, met gebruikmaking van een in de regels aangegeven maximum aantal kampeermiddelen.

#### **1.55 Kwaliteitsverbetering**

Er is sprake van een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het desbetreffende gebied, waarbij de landschapsinvesteringsregeling als uitgangspunt geldt. De uitvoering en de instandhouding van de verbetering moet zijn gegarandeerd.

#### **1.56 Landschapselementen**

Ecologische en/of landschappelijke waardevolle elementen zoals bosjes, houtwallen, poelen en moerasjes, in de regel kleiner dan 2 ha zonder een agrarische productiefunctie.

#### **1.57 Landschapsinvesteringsregeling**

De gemeentelijke uitwerking van de (interim) Omgevingsverordening 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.

#### **1.58 Landschappelijke waarden en kenmerken**

Gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van het landschap, gericht op ruimtelijke, ecologische, cultuurhistorische en recreatieve aspecten.

#### **1.59 Lokale wegen**

Een weg die in de Nederlandse wegcatégorisering wordt aangemerkt als een erftoegangsweg, waarbij langzaam verkeer en gemotoriseerd verkeer gemengd is, zonder rijrichtingscheiding en meestal zonder gescheiden fietspaden;

#### **1.60 Mantelzorg**

Intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

#### **1.61 Mestverwerking**

Het bewerken van mest ten behoeve van het exportwaardig maken daarvan.

### **1.62 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.

### **1.63 NAP**

Nieuw Amsterdams Peil.

### **1.64 Nadere eis**

Een nadere eils bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening.

### **1.65 Natuurwaarden**

Waarden in verband met de aanwezigheid van bijzondere planten, dieren en leefgemeenschappen in onderlinge samenhang en in samenhang met hun leefomgeving (biotoop) en welke verband houden met zaken als verscheidenheid/zeldzaamheid, natuurlijkheid/ongestoordheid en kenmerkend voor het gebied.

### **1.66 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.

### **1.67 Nieuwvestiging**

Vestiging op een locatie die volgens het geldende bestemmingsplan niet is voorzien van een (bouwvlak op een) bestaand bouwperceel of de (af)splitsing van een (bouwvlak op een) bestaand bouwperceel.

### **1.68 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.

### **1.69 Omgevingsvergunning**

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

### **1.70 Onevenredige beperking/aantasting**

De situatie dat een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een afbreuk van bestaande ruimtelijke belangen en waarden, die redelijkerwijs niet in verhouding staat tot de ruimtelijke belangen en waarden van de ontwikkeling.

### **1.71 Ondergronds bouwen**

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

### **1.72 Ondergeschikte functie**

Functie, die gezien de relationele aard en geringe omvang, slechts een aanvulling is op de hoofdfunctie.

### **1.73 Overstek**

Een overstekend deel van een dak of gootconstructie, waarbij het overstekende deel niet dieper mag zijn dan 0,50 meter.

### **1.74 Paardenbak**

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

### **1.75 Parkeergelegenheid/parkeervoorzieningen**

Elke al dan niet overdekte stallingsgelegenheid ten behoeve van voertuigen.

### **1.76 Perceelgrens**

Grens van een bouwperceel.

### **1.77 Permanente teeltondersteunende voorzieningen**

Teeltondersteunende voorziening die voor onbepaalde tijd wordt gebruikt, niet zijnde een kas.

### **1.78 Plattelandswoning**

Een (voormalige) agrarische bedrijfswoning die -naast het gebruik als bedrijfswoning voor het agrarisch bedrijf waarbij de woning behoort- mag worden gebruikt voor bewoning als burgerwoning door derden die geen functionele binding hebben met het bijbehorend agrarisch bedrijf, en die niet wordt beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf, met dien verstande dat de woning is gelegen binnen een agrarisch bouwvlak ten behoeve van een bestaand agrarisch bedrijf.

### **1.79 Productiegebonden detailhandel**

Detailhandel in goederen, die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

### **1.80 Prostitutiebedrijf**

Een bedrijf waarin het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding uitgeoefend wordt.

### **1.81 Recreatie / recreatieve activiteit**

Alle activiteiten die in de vrije tijd plaatsvinden en ontspanning als doel hebben.

### **1.82 Recreatieve voorzieningen**

Gebouwde en niet-gebouwde voorzieningen gericht op ontspanning en vrijetijdsbesteding met uitzondering van seksinrichtingen en horecavoorzieningen.

### **1.83 Seksinrichting**

Een voor het publiek toegankelijke ruimte, waaronder mede begrepen vaar- en voertuigen, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet gecombineerd met elkaar.

### **1.84 Staat van bedrijfsactiviteiten**

De lijst van bedrijven bevattende basisinformatie voor milieuzonering zoals die lijst is opgenomen in de bijlage behorende bij deze regels.

### **1.85 Statische opslag**

(seizoens)opslag van goederen (en producten) die naar hun aard geen regelmatige verplaatsing behoeven, hieronder begrepen caravans, vouwwagens, kampeerauto's en boten, zonder dat deze ter plaatse bewerkt, verwerkt, gerepareerd of verhandeld worden; uitgezonderd de opslag van gevaarlijke stoffen.

### **1.86 Teeltondersteunende voorzieningen**

Ondersteunende voorziening, die een onderdeel is van de bedrijfsvoering van een (vollegroonds)teeltbedrijf.

### **1.87 Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen**

Teeltondersteunende voorzieningen die op dezelfde locatie gebruikt kunnen worden zo lang de teelt dit vereist, voor een aaneengesloten periode van maximaal 6 maanden. Deze tijdelijke voorzieningen hebben een directe relatie met het grondgebruik, zoals folies, insectengaas, acryldoek, wandelkappen, schaduwhallen, hagelnetten, rijpaden en dergelijke.

### **1.88 Uitbreiding**

Vergroting van een bestaand bouwperceel of bestaand bestemmingsvlak.

### **1.89 Veehouderij**

Agrarisch bedrijf gericht op het fokken, mesten en houden van runderen, varkens, schapen, geiten, pluimvee, tamme konijnen en pelsdieren.

### **1.90 Verbrede landbouw**

Specifieke vorm van een nevenfunctie. De activiteit hangt samen met de agrarische bedrijfsvoering of staat ten dienste van het bedrijf, zoals agrotourisme met bijbehorende ondersteunende horeca, agrarisch natuurbeheer, bewerking en waardevermeerdering van ter plaats geproduceerde producten, productiegebonden/ondergeschikte detailhandel en zorgboerderijen.

### **1.91 Verkoopvloeroppervlakte**

In een detailhandelsvestiging voorkomende hoeveelheid bedrijfsvloeroppervlakte, gemeten in m<sup>2</sup> op de vloer van de bedrijfsruimte, ten behoeve van de uitstraling ten verkoop, het verkopen of leveren van goederen of het verlenen van aanverwante diensten.

### **1.92 Voorgevel**

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

### **1.93 Voorgevelrooilijn**

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

### **1.94 Vormverandering bouwvlak**

Wijziging van de begrenzing van een bouwvlak zonder dat dit gepaard gaat met een vergroting van de totale oppervlakte.

### **1.95 Vrijtijdsvoorzieningen**

Voorzieningen ten behoeve van de besteding van de vrije tijd, niet zijnde horeca.

### **1.96 Vrijwaringszone**

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

### **1.97 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 infiltratiekratten, wadi's, infiltratiegreppels, doorlatende bestrating en infiltratie- en transportriolen), dijken, dammen, grondwallen, duikers, stuwen, gemalen, inlaten en dergelijke.

### **1.98 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.



**1.99 Woonunit**

Een te verplaatsen/verwijderen bouwwerk, bestaande uit één bouwlaag, geschikt en ingericht ten dienste van het woon-, dag-, of nachtverblijf van één of meer personen.

**1.100 Woning**

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

## **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     De 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 de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### **2.4     De dakhelling**

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.5     De 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     De 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.

### **2.7     De breedte, lengte, diepte van een bouwwerk**

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

### **2.8     Ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk**

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

### **2.9     De 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.

## **2.10 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.

## **2.11 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 Agrarisch

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende agrarische voorzieningen;
- b. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschaps- en natuurwaarden in het algemeen en in het bijzonder voor:
  1. aardkundige waarden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - aardkundig waardevol gebied';
  2. beslotenheid en groen- en kleinschalige elementen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - kleinschalig cultuurlandschap';

waarbij het bepaalde in artikel 11 van toepassing is;

- c. statische binnenopslag tot maximaal 200 m<sup>2</sup>;
- d. (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen op eigen terrein;
- e. aanleg en instandhouding van groenvoorzieningen, waaronder de groenvoorzieningen bedoeld Bijlage 1 Landschappelijke inpassing Hoogstraat 11-11A;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. extensief recreatief medegebruik;
- h. nutsvoorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden in het algemeen de volgende regels:

- a. Op de voor agrarische aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd, die ten dienste staan van de bestemming.

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en veldschuren gelden de volgende regels:

- a. De maatvoering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en veldschuren dient te voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Soort bouwwerk	Maximale goothoogte	Maximale bouwhoogte	Maximale oppervlakte dan wel inhoud	Overige regels
erf- en terreinafscheidingen		2 m		
kleine bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die noodzakelijk zijn uit een dagrecreatief medegebruik, zoals informatiepanelen, zitbanken en schuilgelegenheden		2,5 m	15 m <sup>3</sup> per bouwwerk	

### **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 Afwijken bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2:

- a. voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen met een hoogte van 2 m vóór de voorgevelrooilijn, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is, de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast. Bij de bouw van een poort dient ruimte te zijn voor een opstelplaats van minimaal 5 m en wordt rekening gehouden met het overige bepaalde in het gemeentelijke inrittenbeleid.
- b. voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een hogere bouwhoogte tot 6 m, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

#### *3.4.2 Afwijken tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen*

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 voor het bouwen van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, met dien verstande dat:

- a. De tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen dienen vanuit landschappelijk en natuurlijk oogpunt aanvaardbaar te zijn.
- b. Er dient voldoende mogelijkheid te zijn voor het infiltreren van water.
- c. Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone ecologische hoofdstructuur';
- d. De realisatie dient plaats te vinden aansluitend aan het bestaande bouwvlak.
- e. De totale oppervlakte ten behoeve van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen mag niet meer bedragen 3 ha.
- f. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.
- g. De wijziging dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van een reëel bedrijf.
- h. De verwezenlijking, het behoud en het beheer van (het zoekgebied voor) een ecologische verbindingzone, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - zoekgebied ecologische verbindingzone' en/of in een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen', wordt niet belemmerd of aangetast.

### **3.5 Specifieke gebruiksregels**

#### *3.5.1 Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van nevenfuncties en/of verbrede landbouw, met uitzondering van statische binnenopslag;
- b. Het gebruik van gronden voor parkeervoorzieningen;

c. Huisvesting van seizoensarbeiders.

## Artikel 4 Agrarisch met waarden - landschapswaarden

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende agrarische voorzieningen;
- b. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschaps- en natuurwaarden in het algemeen en in het bijzonder voor:
  1. aardkundige waarden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - aardkundig waardevol gebied';
  2. beslotenheid en groen- en kleinschalige elementen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - kleinschalig cultuurlandschap';

waarbij het bepaalde in artikel 11 van toepassing is;

- c. (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen op eigen terrein;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. extensief recreatief medegebruik;
- g. nutsvoorzieningen.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden in het algemeen de volgende regels:

- a. Op de voor agrarische aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd, die ten dienste staan van de bestemming.

#### 4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. De maatvoering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en veldschuren dient te voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Soort bouwwerk	Maximale goothoogte	Maximale bouwhoogte	Maximale oppervlakte dan wel inhoud	Overige regels
erf- en terreinafscheidingen		2 m		
kleine bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die noodzakelijk zijn uit een dagrecreatief medegebruik, zoals informatiepanelen, zitbanken en schuilgelegenheden		2,5 m	15 m <sup>3</sup> per bouwwerk	

### 4.3 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.

#### **4.4 Afwijken van de bouwregels**

##### *4.4.1 Afwijken bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.2:

- a. voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen met een hoogte van 2 m vóór de voorgevelrooilijn, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is, de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast. Bij de bouw van een poort dient ruimte te zijn voor een opstelplaats van minimaal 5 m en wordt rekening gehouden met het overige bepaalde in het gemeentelijke inrittenbeleid.
- b. voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een hogere bouwhoogte tot 6 m, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

##### *4.4.2 Afwijken tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen*

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.2 voor het bouwen van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, met dien verstande dat:

- a. De tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen dienen vanuit landschappelijk en natuurlijk oogpunt aanvaardbaar te zijn.
- b. Er dient voldoende mogelijkheid te zijn voor het infiltreren van water.
- c. Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone ecologische hoofdstructuur';
- d. De realisatie dient plaats te vinden aansluitend aan het bestaande bouwvlak.
- e. De totale oppervlakte ten behoeve van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen mag niet meer bedragen 3 ha.
- f. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.
- g. De wijziging dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van een reëel bedrijf.
- h. De verwezenlijking, het behoud en het beheer van (het zoekgebied voor) een ecologische verbindingszone, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - zoekgebied ecologische verbindingszone' en/of in een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen', wordt niet belemmerd of aangetast.

#### **4.5 Specifieke gebruiksregels**

##### *4.5.1 Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van nevenfuncties en/of verbrede landbouw, met uitzondering van statische binnenopslag;
- b. Het gebruik van gronden voor parkeervoorzieningen;
- c. Huisvesting van seizoensarbeiders.



## Artikel 5 Groen - Landschapselement

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Landschapselement' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- behoud, herstel en/of ontwikkeling van het groen, de landschapselementen, natuurwaarden en de bijbehorende groeiplaats waaronder de groenvoorzieningen bedoeld in Bijlage 1 Landschappelijke inpassing Hoogstraat 11-11A;
- behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden en natuurwaarden, zoals brede landschappelijke structuren, waaronder de groenvoorzieningen bedoeld in Bijlage 1 Landschappelijke inpassing Hoogstraat 11-11A;
- behoud van paden en wegen op eigen terrein;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- extensief recreatief medegebruik;
- nutsvoorzieningen.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Algemeen

Op de als 'Groen - Landschapselement' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, die ten dienste staan van de bestemming;

#### 5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- De maatvoering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dient te voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Soort bouwwerk	Maximale goothoogte	Maximale bouwhoogte	Maximale oppervlakte dan wel inhoud
erf- en terreinafscheidingen	-	2 meter 1 meter voor de voorgevel	-
kleine bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van een schuilgelegenheid	-	2,5 meter	15 m <sup>2</sup> per bouwwerk
Overige bouwwerken	-	3 meter 1 meter voor de voorgevel	-

### 5.3 Nadere eisen

- 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.
- 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.

## **5.4 Specifieke gebruiksregels**

### *5.4.1 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing*

Het gebruik van en het in gebruik laten nemen van de gronden en bouwwerken is niet toegestaan zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 1 weergegeven inrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

## **5.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### *5.5.1 Verboden werkzaamheden*

Binnen deze bestemming is een omgevingsvergunning vereist om de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. Het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 100 m<sup>2</sup> wordt gewijzigd of het maaiveld zelf met meer dan 0,20 m wordt gewijzigd.
- b. Het diepploegen, diepwoelen of uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,5 m onder maaiveld, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage.
- c. Het verwijderen of rooien van bos-, natuur- en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie.
- d. Het verwijderen van onverharde wegen of paden.
- e. Het aanleggen en/of verharde van wegen of paden, dan wel het aanbrengen van andere niet omkeerbare oppervlakteverhardingen groter dan 100 m<sup>2</sup>.

### *5.5.2 Uitzonderingen*

Het in artikel 5.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. Het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn.
- b. Reeds in uitvoering zijn krachtens een verleende omgevingsvergunning, dan wel krachtens een verleende vergunning mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

### *5.5.3 Toelaatbaarheid*

De in artikel 5.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het groen, de landschapselementen en de bijbehorende groeiplaats, landschappelijke waarden en natuurwaarden, zoals brede landschappelijke structuren.

## Artikel 6 Wonen

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen; waarbij niet meer dan één woning aanwezig mag zijn per bestemmingsvlak, met dien verstande dat:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woningen' het aantal woningen niet meer mag bedragen dan is aangegeven, met dien verstande dat de woningen aaneengebouwd dienen te worden gerealiseerd;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte' tevens voor ruimte voor ruimte woningen;
- 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.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd, die ten dienste staan van de bestemming.
- b. Indien een bouwvlak is opgenomen, mag de bebouwing uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

#### 6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. De maatvoering van gebouwen binnen het bouwvlak dient te voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Soort bouwwerk	Maximale goothoogte	Maximale bouwhoogte	Minimale afstand tot de weg	Dakhelling bij afdekking met kap	Maximale oppervlakte dan wel inhoud	Minimale afstand tot zijdelingse en achterste perceelgrenzen	Overige regels
				min	max		

woning	4 m	10 m	15 m bij lokale wegen; 20 m bij interlokale wegen	12	55	600 m <sup>3</sup>	5m	<p>- Nieuwbouw is niet toegestaan, met uitzondering van vervangende nieuwbouw.</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.</p> <p>- 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 bestaande woonboerderij of bouwmassa met meerdere woningen waarvan de totale inhoud al meer bedraagt dan 600 m<sup>3</sup> geldt die grotere inhoud als maximum</p>
--------	-----	------	---	----	----	--------------------	----	--

Ruimte voor Ruimte woning	4 m	10 m	15 m bij lokale wegen; 20 m bij interlokale wegen	12	55	750 m <sup>3</sup>	5 m	<p>- Nieuwbouw is niet toegestaan, met uitzondering van vervangende nieuwbouw en de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte'.</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 wegverkeerslawaaï op de gevel van de nieuw te bouwen woning voldoet aan de voorkeursgrenswaarde Wet geluidhinder.</p> <p>- Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte' geldt dat de bouwvorm van het hoofdgebouw aan dient te sluiten op de bouwvorm zoals weergegeven in Bijlage 3 van de regels.</p>
---------------------------------	-----	------	--	----	----	--------------------	-----	--

bijbehorende bouwwerken bij de woning	3 m	6 m				100 m <sup>2</sup> , tenzij op de verbeelding een andere maximum oppervlakte aan bijgebouwen is aangeduid. Dan geldt dit aantal als maximum oppervlakte.	3 m	- bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn van de woning te worden gebouwd.  - de afstand van vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot de woning mag niet meer bedragen dan 15 m, indien de bestaande afstand al groter is dan 15 m geldt die grotere afstand als maximum.
---------------------------------------	-----	-----	--	--	--	--	-----	---

### 6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- De maatvoering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak dient te voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Soort bouwwerk	Maximale goothoogte	Maximale bouwhoogte	Maximale oppervlakte dan wel inhoud	Overige regels
erf- en terreinafscheidings		2 m		de bouwhoogte voor de voorgevel van de woning bedraagt maximaal 1 m
reclamemasten		6 m		
kleine bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die noodzakelijk zijn uit een dagrecreatief medegebruik, zoals informatiepanelen, zitbanken en schuilgelegenheden		2,5 m	15 m <sup>3</sup> per bouwwerk	

### 6.3 Nadere eisen

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.

- De onder a genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld indien zulks noodzakelijk is ten

behoefte van zorgvuldig ruimtegebruik en/of ruimtelijke kwaliteit en mits de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

## **6.4 Afwijken van de bouwregels**

### *6.4.1 Afwijking algemene bouwregels*

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

- a. 6.2.2 voor het bouwen van gebouwen op een afstand minder dan 15 m respectievelijk 20 m tot de as van de weg, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is, milieuhygiënisch uitvoerbaar is, en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.
- b. 6.2.2 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.

### *6.4.2 Afwijking bouwregels woningen en bijbehorende bouwwerken bij woningen*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in 6.2.2:

- a. voor het bouwen van woningen met een hogere goothoogte tot maximaal 7,5 m en/of een hogere bouwhoogte tot maximaal 12 m, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.
- b. voor het herbouwen van de woning op een andere locatie binnen het bouwvlak, 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. 6.2.2 voor het vergroten van de inhoud van de woning tot maximaal 750 m<sup>3</sup>, 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;
  4. voorzien is in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.
  5. voldaan wordt aan de landschapsinvesteringsregeling.
- d. voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken met een hoogte van 6 m mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.
- e. voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk op een afstand van meer dan 15 m 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.

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

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in 6.2.3:

- a. voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen met een hoogte van 2 m 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. voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hogere hoogte tot maximaal 6 m, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.
- c. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op een afstand minder dan 15 m respectievelijk 20 m 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.

## **6.5 Specifieke gebruiksregels**

### *6.5.1 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.

### *6.5.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing Hoogstraat 11-11A*

Het gebruik van en het in gebruik laten nemen van de gronden en bouwwerken op de locatie Hoogstraat 11-11A is niet toegestaan zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 1 Landschappelijke inpassing Hoogstraat 11-11A weergegeven inrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

### *6.5.3 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing Lage Randweg ong.*

Het gebruik van en het in gebruik laten nemen van de gronden en bouwwerken op de locatie Lage Randweg ong. is niet toegestaan zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 2 Landschappelijke inpassing Lage Randweg ong. (naast 26) weergegeven inrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

### *6.5.4 Voorwaardelijke verplichting ruimte voor ruimte*

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor' is de bouw van woning toegestaan onder voorwaarde dat de agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van 2.000 m<sup>2</sup> op het perceel Hoogstraat 11-11a zijn gesloopt.

### *6.5.5 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.

### *6.5.6 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-voeroppervlakte 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.

## **6.6 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 6.5.1 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 volgende nevenfuncties zijn toegestaan:
  - 1. verblijfsrecreatie in de vorm van kleinschalig kamperen tot niet meer dan 25 kampeermiddelen;
  - 2. statische binnenopslag tot een bruto-voeroppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup>;
- c. De omvang van de nevenfunctie dient zodanig te zijn dat sprake is en blijft van een ondergeschikte nevenfunctie bij de woonfunctie.
- d. De nevenfunctie mag uitsluitend uitgeoefend worden in bestaande bebouwing;
- e. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- f. De nevenfunctie mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben.
- g. De nevenfunctie mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
- h. Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.
- i. de ontwikkeling is milieuhygiënisch uitvoerbaar.

## **Artikel 7      Waarde - Archeologie**

### **7.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

### **7.2      Bouwregels**

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 centimeter, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. Indien uit het in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- c. Indien uit het in sub b genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in sub b genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

#### *7.2.1      Omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen*

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemming(en) dient de aanvrager van een omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 centimeter, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

#### *7.2.2      Voorwaarden*

Indien uit het in 7.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een gecertificeerde dienst, bedrijf of instelling zoals bedoeld in de Erfgoedwet 2016.

### **7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *7.3.1 Verboden werkzaamheden*

Binnen deze bestemming is een omgevingsvergunning vereist om de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. Het ophogen van de bodem, zulks indien de oppervlakte 100 m<sup>2</sup> of meer bedraagt.
- b. Het aanleggen, verbreden en/of verharderen van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte 100 m<sup>2</sup> of meer bedraagt.
- c. Het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, zulks indien de oppervlakte 100 m<sup>2</sup> of meer bedraagt.
- d. Het verlagen of het verhogen van het waterpeil.
- e. Het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, zulks indien de oppervlakte 100 m<sup>2</sup> of meer bedraagt waarbij de breedte van deze werken tenminste 1,25 m bedraagt.
- f. Het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bos zijn bestemd, zulks indien de oppervlakte 100 m<sup>2</sup> of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 cm.
- g. Het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, zulks indien de oppervlakte 100 m<sup>2</sup> of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 cm.
- h. Het aanleggen van bos of boomgaard, zulks indien de oppervlakte 100 m<sup>2</sup> of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 cm.
- i. Het scheuren van grasland, zulks indien de oppervlakte 100 m<sup>2</sup> of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 cm.
- j. Het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, zulks indien de oppervlakte 100 m<sup>2</sup> of meer bedraagt.

#### *7.3.2 Uitzonderingen*

Het in 7.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke

- a. Het normale onderhoud en/of gebruik betreffen.
- b. Reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

#### *7.3.3 Toelaatbaarheid*

- a. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in 7.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.
- b. Voor zover de in 7.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning één van de volgende voorschriften wordt verbonden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  3. de verplichting de uit te voeren werken en werkzaamheden te laten begeleiden door een archeologische deskundige die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. De vergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de

archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

#### **7.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

- a. In het belang van de archeologische monumentenzorg kan het bevoegd gezag voorwaarden verbinden aan een omgevingsvergunning voor het slopen op of in gronden binnen de bestemming 'Waarde – Archeologie'.
- b. Aan de omgevingsvergunning voor de gronden, als bedoeld in 7.1, kan het bevoegd gezag voorwaarden verbinden dat de sloopwerken met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm vanaf 30 cm boven het maaiveld en minder worden begeleid door een gekwalificeerd deskundige.
- c. Indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken vondsten van zeer hoge waarde worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij het bevoegd gezag die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorwaarden kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning voor het slopen.

#### **7.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door :

- a. De bestemming 'Waarde - Archeologie', geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. De bestemming 'Waarde - Archeologie' toe te kennen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de bestemming van deze gronden, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 8    Anti-dubbeltelregel**

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 9     Algemene bouwregels**

### **9.1     Ondergronds bouwen**

#### *9.1.1     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.

#### *9.1.2     Ondergronds bouwen*

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

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

### **9.2     Ondergeschikte bouwdelen**

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

### **9.3     Bestaande afstanden en andere 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.

### **9.4     Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ten behoeve van de situering van parkeervoorzieningen op eigen terrein;
- d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- f. ter waarborging van de milieusituatie;
- g. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

## **Artikel 10 Algemene gebruiksregels**

### **10.1 Verbod**

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

1. Het gebruik van gronden en bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
2. Het gebruik van bijbehorende bouwwerken bij een woning als zelfstandige woningen;
3. Het gebruik van gronden buiten het bouwvlak ten behoeve van paardenbakken;
4. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor speelautomatenhal, bingoal, discotheek of dancing;
5. De buitenopslag van goederen en producten buiten een bouwvlak en voor de voorgevel;
6. Het niet in stand laten van voldoende parkeerplaatsen ten behoeve van een bepaalde functie.

## **Artikel 11 Algemene aanduidingsregels**

### **11.1 Vrijwaringszone - radar**

#### *11.1.1 Bouw- en gebruiksregels*

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.

### **11.2 Overige zone - aardkundig waardevol gebied**

#### *11.2.1 Werken en werkzaamheden*

Het is ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - aardkundig waardevol gebied' verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. Het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 100 m<sup>2</sup> wordt gewijzigd of het maaiveld zelf met meer dan 0,20 m wordt gewijzigd.
- b. Het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,50 m onder maaiveld.
- c. Het aanleggen, dempen of wijzigen (van oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit) van waterlopen, sloten en greppels.
- d. Het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of door bemaling en/of bronnering.
- e. Het verwijderen van onverharde wegen of paden.
- f. Het verwijderen, aanleggen en/of verharderen van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, voor zover groter dan 100 m<sup>2</sup>.

#### *11.2.2 Uitzonderingen*

Het in 11.2.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. Het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn.
- b. Reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
- c. Binnen het bouwvlak plaats vinden.
- d. Werken en werkzaamheden ten behoeve van de realisatie en instandhouding van het als Bijlage 1 Landschappelijke inpassing Hoogstraat 11-11A en Bijlage 2 Landschappelijke inpassing Lage Randweg ong. (naast 26) opgenomen landschappelijke inpassingsplan.

#### *11.2.3 Toelaatbaarheid*

De in 11.2.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de aardkundige waarden.

### **11.3 Overige zone - breuklijn**

#### *11.3.1 Bouwregels*

Op gronden ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - breuklijn' is het verboden enig bouwwerk te bouwen.



### *11.3.2 Afwijken van de bouwregels*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder, mits het waterhuishoudkundige belang niet onevenredig wordt aangetast en vooraf advies wordt ingewonnen van de provincie en het waterschap Aa en Maas.

### *11.3.3 Gebruiksregels*

De volgende werken en/of werkzaamheden worden in ieder geval aangemerkt als met de gebiedsaanduiding strijdig gebruik en zijn dus verboden:

- a. Het diepploegen en diepwoelen.
- b. Aanbrengen van oppervlakteverharding.
- c. Aanleggen van een folie (mest/water) bassins.

### *11.3.4 Afwijken van de gebruiksregels*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder mits het waterhuishoudkundige belang niet onevenredig wordt aangetast en vooraf advies wordt ingewonnen van de provincie en het waterschap Aa en Maas.

## **11.4 Overige zone - kleinschalig cultuurlandschap**

### *11.4.1 Werken en werkzaamheden*

Het is ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - kleinschalig cultuurlandschap' verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. Het verwijderen of rooien van bos-, natuur- en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie.
- b. Het verwijderen van perceelsindelingen, zoals tot uiting komend in greppels, sloten, waterlopen of steilranden en het verwijderen van paden en onverharde wegen.
- c. Het aanbrengen van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen.

### *11.4.2 Uitzonderingen*

Het in 11.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. Het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn.
- b. Reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
- c. Binnen het bouwvlak plaatsvinden.
- d. Werken en werkzaamheden ten behoeve van de realisatie en instandhouding van het als Bijlage 1 Landschappelijke inpassing Hoogstraat 11-11A en Bijlage 2 Landschappelijke inpassing Lage Randweg ong. (naast 26) opgenomen landschappelijke inpassingsplan.

### *11.4.3 Toelaatbaarheid*

De in 11.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het kleinschalig cultuurlandschap.

## **11.5 Luchtvaartverkeerzones**

### *11.5.1 Luchtvaartverkeerzone – ILS-zone*

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:

- a. 71,8 m + NAP ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone – ILS-zone 8';
- b. 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.

### *11.5.2 Luchtvaartverkeerzone – IHCS-zone*

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone – IHCS 6' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 90 m + NAP.

## Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

### 12.1 Afwijken bouwregels

#### 12.1.1 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 14.1.

#### 12.1.2 Bestemmingsgrenzen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van de bestemmingsregels en toestaan dat bestemmingsgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft en voldaan wordt aan het bepaalde in 12.1.1

#### 12.1.3 Inhoudsmaat van (bedrijfs)woningen en oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van de bestemmingsregels ten aanzien van de inhoudsmaat van (bedrijfs)woningen en/of de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, waarbij geldt dat:

- a. Deze afwijking niet is toegestaan op locaties ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - agrarisch ontwikkelingsgebied'.
- b. Bij sloop van overtollige (bedrijfs)bebouwing mag maximaal 25% van de bruto-vloeroppervlakte van de overtollige (bedrijfs)gebouwen worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 1000 m<sup>3</sup>, of met een maximum van 400 m<sup>2</sup> aan de maximale bruto-vloeroppervlakte aan

bijbehorende bouwwerken.

- c. De uitbreiding van de (bedrijfs)woning mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
- d. De uitbreiding van de (bedrijfs)woning is milieuhygiënisch uitvoerbaar.
- e. De gesloopte bebouwing nooit mag worden teruggebouwd.
- f. de gesloopte bebouwing binnen de gemeente Maashorst is gelegen.
- g. Er dient te worden voldaan aan de landschapsinvesteringsregeling.
- h. Voldaan wordt aan het bepaalde in 14.1.

#### *12.1.4 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 14.1.

#### *12.1.5 Openbare gebouwen*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van de bestemmingsregels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:

- a. De oppervlakte per gebouwtje niet meer dan 20 m<sup>2</sup> zal bedragen.
- b. De (bouw)hoogte niet meer dan 3,5 m zal bedragen.
- c. Voldaan wordt aan het bepaalde in 14.1.

## **12.2 Afwijking gebruiksregels**

### *12.2.1 Paardenbakken*

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

- a. De paardenbak wordt gesitueerd direct grenzend aan het bouwvlak.
- b. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 800 m<sup>2</sup>.
- c. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2 m.
- d. Bedrijfsmatig gebruik is niet toegestaan.
- e. Lichtmasten zijn niet toegestaan.
- f. De belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- g. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- h. Er dient te worden voldaan aan de landschapsinvesteringsregeling.
- i. Voldaan wordt aan het bepaalde in 14.1.

### *12.2.2 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 14.1.

### *12.2.3 Bed & breakfast in bijbehorend bouwwerken*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor realiseren van een bed & breakfast in bijbehorende 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 slaapplekken 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 13    Algemene wijzigingsregels**

### **13.1    Verwijderen aanduiding**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit plan te wijzigen door een aanduiding zoals genoemd in de bestemmingsomschrijving te verwijderen, indien het betreffende gebruik is beëindigd danwel de betreffende bebouwing en/of waarden niet meer aanwezig zijn.

## Artikel 14 Overige regels

### 14.1 Algemeen toetsingkader afwijkingen en wijzigingen

Bij de toetsing van het verlenen van omgevingsvergunningen voor het afwijken en het wijzigen van het plan, dienen onderstaande criteria mede als toetsingskader te worden gebruikt:

- 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 met de directe omgeving;
  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 de 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.

### 14.2 Parkeernormen

- a. Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor een gebruiksverandering moet, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel. Dit betekent dat moet worden voldaan aan de parkeernormen, zoals

opgenomen in de 'Nota Parkeernormen (gemeente Uden, januari 2018)' en dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging;

- b. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel;
- c. Gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in sub a en b, dienen na de realisering in stand te worden gehouden;
- d. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in sub a en b:
  - 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
  - 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.



## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 15 Overgangsrecht

#### 15.1 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 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. Sub a 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.

#### 15.2 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 bepaalde in sub a 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 sub a, 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. Sub a 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 16 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Hoogstraat 11-11A en Lage Randweg (naast 26), Uden'.

## **Bijlagen bij regels**

## **Bijlage 1 Landschappelijke inpassing Hoogstraat 11-11A**

# Landschappelijke inpassing Hoogstraat 11A

Gemeente Uden  
*Definitief*



titel rapport  
**Landschappelijke in-  
passing Hoogstraat  
11A**

datum  
**12 april 2021**  
Gewijzigd:  
**November 2022**

projectnummer  
**P02740**

opdrachtgever  
**WT**

BRO  
Projectleider  
**JR**  
Projectteam  
**RT**  
**LW**

bron Kaft  
**BRO**

BRO  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
E [info@bro.nl](mailto:info@bro.nl)  
[www.bro.nl](http://www.bro.nl)



*“Als we anderen de ruimte niet gunnen zullen we zelf steeds  
meer opgesloten raken.”*

Prof. Hans Galjaard

# Inhoudsopgave

<b>1 Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding en initiatief	3
1.2 Kaders en uitgangspunten	3
1.2.1 Planvoornemen	3
1.2.2 Beleidskaders	3
1.3 Kenschets (historisch) landschap	4
1.4 Huidige situatie plangebied	4
<b>2 Inpassingsplan</b>	<b>5</b>
2.1 Inrichtingsmaatregelen	6
2.2 Beplantingsindicatie	7
<b>Bijlage 1</b>	<b>8</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>9</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>11</b>

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en initiatief

Initiatiefnemer is voornemens om zijn agrarische bedrijfsvoering aan de Hoogstraat 11-11A te Uden te beëindigen. Het agrarische bedrijf in kwestie betreft een varkenshouderij. De stallen die daarbij gesaneerd zullen worden komen in aanmerking voor deelname aan de Ruimte-voor-Ruimteregeling. Het te slopen staloppervlak is voldoende om te voorzien in twee ruimte-voor-ruimte-kavels. Tevens bestaat de wens om de woonboerderij aan de Hoogstraat 11-11A, die nu gesplitst is in twee bedrijfswoningen, zodanig te bestemmen dat beide bedrijfswoningen worden omgezet naar burgerwoningen. Initiatiefnemer is voornemens om op deze locatie de twee bestaande bijgebouwen te behouden.

In aanvulling op voorgaande is initiatiefnemer voornemens om in het kader van deelname aan de Ruimte-voor-Ruimteregeling twee ruimte-voor-ruimte-kavels te ontwikkelen op eigen terrein, namelijk aan de Lage Randweg (naast nr. 26) te Uden. Het betreft hier specifiek de twee woningen in een aaneen gebouwde boerderijvorm.

Elke ontwikkeling in het buitengebied dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied en de naaste omgeving. Zo dient er ook voor de locatie Hoogstraat 11A een goede landschappelijke inpassing te worden opgesteld voor de situatie na de bedrijfsbeëindiging en sloop. De landschappelijke inpassing richt zich op de uitstraling en de verankering

van de ontwikkeling naar de omgeving toe en tevens op de interne ordening en inrichting van het perceel. Aspecten zoals oriëntatie, ligging, ontsluiting en toe te passen groenelementen worden hierin meegenomen.

Onderhavig advies geeft inzicht in welke inrichtingsmaatregelen er genomen moeten worden opdat de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

## 1.2 Kaders en uitgangspunten

Het plan voldoet in beginsel aan de kaders vanuit het vigerende beleid met betrekking tot landschappelijke inpassing en aan de eisen/wensen vanuit het planvoornemen.

### 1.2.1 Planvoornemen

Als gevolg van de bedrijfsbeëindiging van de intensieve veehouderij zal de woonboerderij aan de Hoogstraat 11A, die reeds gesplitst is in twee bedrijfswoningen worden bestemd als één burgerwoonbestemming, waarbij beide bedrijfswoningen worden omgezet naar burgerwoning. Ter plaatse van de westelijke woning is het gewenst om het bestaande bijgebouw van 209 m<sup>2</sup> te behouden. De verantwoording voor het behouden van deze overmaat aan bijgebouwen volgt uit toepassing van de sloopbonus. Om behoud van dit bijgebouw mogelijk te maken, bestaat de wens om ter plaatse van betreffend bijgebouw een aanduiding op te nemen in de planverbeelding, om vervolgens in de planregels op te nemen dat ter plaatse van deze aanduiding 209 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen is toegestaan. Zonder een dergelijke aanduiding zou sloop van het bestaande bijgebouw noodzakelijk zijn.

### 1.2.2 Beleidskaders

Interim Omgevingsverordening provincie Noord-Brabant: Artikel 3.9 kwaliteitsverbetering landschap  
Een ruimtelijke ontwikkeling in het Landelijk Gebied gaat gepaard met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving<sup>1</sup>. Er is sprake van een omschakeling van een agrarische bedrijfsbestemming naar een burgerwoonbestemming. Het planvoornemen valt daarmee binnen categorie 3 van de Landschapsinvesteringsregeling Uden (2017). Hiervoor kan er met een landschappelijke inpassing op eigen terrein, gecombineerd met een aanvullende kwaliteitsinvestering worden voorzien in een fysieke tegenprestatie in het kader van de LIR.

Partiele herziening buitengebied 2017 Agrarisch met waarden – landschapswaarden  
De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschapswaarden en natuurwaarden. Het plangebied is gekenmerkt door het kleinschalige cultuurlandschap (gebiedsaanduiding in het bestemmingsplan) waarin beslotenheid en groen- en kleinschalige elementen belangrijke waarden zijn. Met de inpassing zal hiermee rekening worden gehouden.

Landschapsbeleidsplan Boekel-Uden-Veghel  
Het plangebied is gelegen op de rand van de peelhorst. Langs de gehele rand is het achterliggende landschap in het verleden ontgonnen. De rand van de Peelhorst is een coulisselandschap dat naar de zijkanten een meer open karakter krijgt. Maatregelen die worden voorgesteld om dit landschap te versterken zijn:

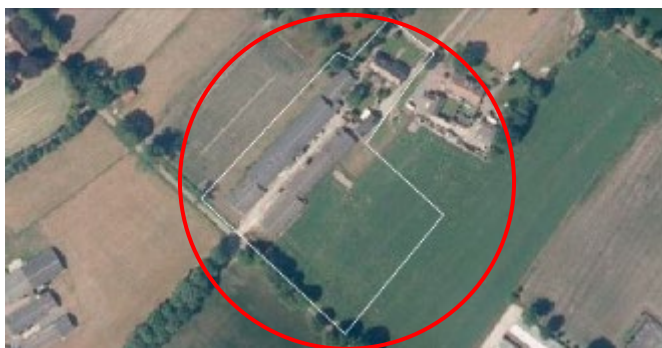
<sup>1</sup> Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, 25 oktober 2019



- Wegen worden beplant met laanbeplantingen/ bestaande wegbeplanting wordt aangevuld waar in de loop van de tijd gaten zijn gevallen.
- De akkers moeten open blijven.
- Stimuleren van erfbeplantingen aan de randen van de akkers, zodat de randen landschappelijk versterkt worden.
- In het meer open westelijke deel van dit gebied, het versterken van de oostwest richting door het plaatsen van opgaande beplanting in de vorm van houtsingels of het verbeteren van laagblijvende slootovervegetaties om de natuurwaarde te versterken.

### 1.3 Kenschets (historisch) landschap

Het plangebied is gelegen in de Peelrand, op de rand van het lagergelegen beekdal van de Leijgraaf naar de hogere ontginningen ten zuiden van de Hoogstraat. In het verleden waren de gronden ten noorden van de Pater Visserlaan – Derptweg in gebruik als kleinschalige akkercomplexen door de relatief hoge ligging (zie historische situatie t/m 1960).



Figuur 2: Luchtfoto met aanduiding van het plangebied

Door de ruilverkaveling en schaalvergroting van de landbouw in de jaren erna werd de inrichting rationeler van aard en functioneel opgezet.

De landschappelijke structuren worden bepaald door laanbeplantingen langs wegen en erfbeplantingen op particuliere gronden. Deze opzet zorgt voor grootschalige openheid in het gebied, met name ten noorden van de Hoogstraat. Tussen de Hoogstraat en de zuidelijke Derptweg is de verkaveling op enkele plekken nog kleinschalig door de aanwezigheid van landschapselementen zoals kleine vogelbosjes en boomgaarden.

### 1.4 Huidige situatie plangebied

De planlocatie is gelegen tussen de Hoogstraat 11a en de Pater Visserstraat te Uden. De percelen die onder het plangebied vallen zijn, sectie Q, nummers 867, 1345, 1346, 1663, 1664, 1665 en 1325. Het plangebied heeft een oppervlakte van va 15.505 m2 en bestaat uit bebouwing, verharding, gazon en solitaire bomen.



Figuur 4: 1950 (bron:topotijdreis)



Figuur 5: 1956 (bron:topotijdreis)



Figuur 6 1978 (bron:topotijdreis)



Figuur 7: 1998 (bron:topotijdreis)

## 2 Inpassingsplan

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een plan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden worden voldaan kan de bebouwing op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren.

Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld die op basis van het planvoornemen, de beleidskaders en kennis van het landschap en locatie zijn vormgegeven. Nevenstaande schets illustreert de voorgestelde maatregelen, gevolgd door een argumentatie.

Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

1. Sloop stallen met behoud van loods 209 m<sup>2</sup>;
2. Verwijderen overbodige verhardingen;
3. Struweelhagen (ca. 2m hoog) omzomen het nieuwe erf;
4. Hoogstamfruitbomen op het achtererf zorgen voor een streekeigen, kleinschalig karakter;
5. Gebruik als weide en/ of akkerland;
6. Aanplant houtsingel;
7. Behoud (onverhard) achterpad;
8. Aanleg bloem- en kruidenrijk grasland onder fruitbomen;
9. Aanplant lage knip- en scheerhaag.

Zie bijlage 1 voor het inpassingsplan op schaal



Figuur 8: Landschappelijke inpassing Hoogstraat 11A te Uden

## 2.1 Inrichtingsmaatregelen

### Struweelhaag (ca. 2m hoog)

Op het achtererf worden struweelhagen aangeplant ter inpassing van het erf. Het aanleggen van groen versterkt de kleinschaligheid en groene uitstraling van het erf.

### Hoogstamfruitbomen op het achtererf

Op het achtererf worden enkele hoogstam fruitbomen aangeplant. Niet alleen past dit landschapselement goed bij de historische karakteristiek van het gebied, maar biedt het tevens een groene inpassing van de gebouwen die behouden blijven. De bomen bieden daarnaast een meerwaarde voor allerlei kleine fauna die het gebruiken als nestplaats of foerageergebied. Daarnaast wordt er onder de fruitbomen een bloem- en kruidenrijk grasland aangelegd.

### Ontharding en herstel landschappelijke openheid

Een gedeelte van de grond waarop stallen of andere verhardingen hebben gestaan wordt omgezet naar weide en/of akkerland. Naast dat deze ontharding an sich al een kwaliteitsimpuls is kan hierdoor de landschappelijke openheid worden hersteld.

### Behoud onverhard pad

Voorheen liep er ter plaatse van de inrit een doorgaande weg om de Hoogstraat en Derptweg met elkaar te verbinden. Tot 1987 heeft deze doorsteek er gelegen en is erna omgevormd tot een in/uitrit van een nieuw gebouwd woon- of bedrijfsperceel. Deze in/uitrit is een verlengde van de Pater Visserlaan die begeleid wordt door een laanstructuur. Het onverharde pad blijft dan ook behouden om een deel van deze oude structuur te kunnen waarborgen.

### Aanplant houtsingel

Om meer een verdicht erf te creëren wordt er aan de westzijde vanaf de Pater Visserlaan een houtsingel aangeplant van ca. 7.5 meter breed.

### Aanplanten knip- en scheerhaag (max. 1.20m hoog)

Ter begrenzing van het bouwvlak en de fruitgaard wordt er een lage knip- en scheerhaag aangeplant. Deze haag is maximaal 1.20 meter hoog. Hiermee blijft het zicht over het perceel behouden.

Bij een categorie 3 ontwikkeling dient 10% van het bouwvlak ingepast te worden (in of aangrenzend aan het bouwvlak) en dient 20% waardevermeerdering geïnvesteerd te worden. Zie bijlage 2 voor de nieuwe bestemmingen van het plangebied. Landschappelijke inpassingsmaatregelen die in de groenbestemming (met een waardevermindering) wordt gerealiseerd, mogen niet worden meegeteld voor de verplichte 10% landschappelijke inpassing van het bouwvlak. Daarom wordt de inpassing niet als groenbestemming opgenomen. 10% van het bouwvlak bedraagt het volgende oppervlak:

Wonen 1 = 1332m<sup>2</sup> / 10% = 133 m<sup>2</sup> in te passen

Wonen 2 = 1469m<sup>2</sup> / 10% = 147 m<sup>2</sup> in te passen

Totaal 290m<sup>2</sup> in te passen om de 10% inpassing te behalen. Aan dit oppervlak kan worden voldaan.

### **Berekening kwaliteitsbijdrage LIR**

Voor de berekening en de te leveren tegenprestatie, zie bijlage 3. Met de voorgestelde maatregelen kan niet worden voldaan aan de benodigde compensatie en zal er een storting in het groenfonds plaatsvinden.

Tabel 1 Beplantingsindicatie

Inrichtingselement	Omvang/stuks	Voorgesteld sortiment	Verband
Houtsingel	963 m <sup>2</sup> – 770 st. 10 st. (boomvormers)	Bijvoorbeeld: Sorbus aucuparia, Viburnum opulus, Corylus avellana, Betula pendula, Rosa canina Boomvormers: Quercus robur, Fagus sylvatica, Carpinus betulus	5 rijen in kruislings verband met een onderlinge plantafstand van 1,25m x 1,25m
Struweelhaag	75 m <sup>1</sup> - 525 st.	Zie sortiment houtsingel	7 st. per m <sup>1</sup>
Hoogstamfruitbomen	10 stuks	Kers	Aanplanten in een grid met een plantafstand van 10m
Knip- en scheerhaag	40 m <sup>1</sup> /280 st.	Fagus sylvatica	7 st. per m <sup>1</sup>

## 2.2 Beplantingsindicatie

De soortensamenstelling voor de toe te voegen beplanting is toegespitst op inheemse soorten die passen bij het karakter van het gebied en de bodemgesteldheid. In onderstaande tabel zijn de verschillende vakken, maatvoering, voorgesteld sortiment, plantverband en het aantal aan te schaffen stuks opgenomen.

### Aanleg

#### Struweel/houtsingel

- Spitten bodem
- Graven gat anderhalf maal de breedte van de wortelkluit.
- Plantafstand 1,25 x 1,25, kruislings verband.
- Bedek de wortelkluit met grond minimaal een handbreedte op de kluit) en trap voorzichtig aan.

#### Hoogstamfruitbomen

- Onderlinge plantafstand 10 m
- Plant periode november tot en met maart
- Plantgat 70x70x70 cm
- Omtrek van de aan te planten boom 10-12 cm
- Plaats een boompaal in het gat op min. 75 cm diepte
- Bevestig de boomband

#### Bloem- en kruidenrijk grasland

- Mengsel inzaaien passend bij de bodemsamenstelling (nader te bepalen)

#### Haag

- Plant 1 rij aan met 7 stuks per meter. Zorg dat de plant-sleuf of gat breed en diep genoeg is voor de wortels. De aanplant dient direct na het planten te worden terug gesnoeid tot op de helft of tweederde van de lengte. Dan krijg je eerder een brede en vertakte heg.

### Beheer

#### Struweel/bossingel/houtsingel

- Het struweel kan vrij uitgroeien. Eens per zes jaar zal het struweel op tenminste 1 meter hoogte gesnoeid worden. Overhangende takken worden 1 maal per 3 jaar teruggesnoeid. Boomvormers binnen de houtsingel behouden.

#### Hoogstamfruitbomen

- Jaarlijks snoeien en eerste jaren de eventuele vruchten niet laten volgroeien, maar eruit halen (plukken). De twijgen zijn vaak nog niet sterk genoeg en in de eerste jaren is het belangrijk dat de energie naar de groei gaat en niet naar de bloei.

#### Bloem- en kruidenrijkgrasland

- Het gewas wordt jaarlijks 1 keer gemaaid en het maaisel wordt binnen 14 dagen afgevoerd. De eerste maaibeurt is tussen 1 juli en 1 augustus en bij deze maaibeurt wordt 50% van de beheereenheid niet gemaaid en blijft overstaan. De tweede maaibeurt is tussen 15 september en 15 november en dan wordt het deel dat nog niet gemaaid is gemaaid. Het overige deel blijft staan.

#### Haag

- De haag: minimaal 1x per jaar snoeien in het najaar. Het snoeien begint al bij het aanplanten van de haag. Hoe vaker de haag geknipt wordt des te rechter en óók des te dichter hij wordt. Snoei de bovenkant van de haag pas als deze de juiste hoogte heeft bereikt

# Bijlage 1

Landschappelijk inpassingsplan

Groenelementen grenzend aan het bouwvlak (10% verplichte inpassing) doen niet mee als kwaliteitsverbetering

- Houtsingel: 220 m<sup>2</sup>
- Knip en scheerhagen: 70 m<sup>2</sup>

9 bestaande fruitbomen

Bijgebouw maximaal 100 m<sup>2</sup>, goothoogte 3 m, nokhoogte maximaal 6 m

Te slopen machineloods 220 m<sup>2</sup>. Niet in te zetten voor RvR, wel in te zetten als sloop-bonus t.b.v. vergroting bijgebouw (25% van 220 m<sup>2</sup> = 55 m<sup>2</sup>)

Totale sloop intensieve veehouderij 2075 m<sup>2</sup>, waarvan 2000 m<sup>2</sup> in te zetten voor RvR woningen aan de Lage Randweg te Uden. 75 m<sup>2</sup> in te zetten als sloop-bonus t.b.v. vergroting bijgebouw (25% van 75 m<sup>2</sup> = 18,75 m<sup>2</sup>)

### Inrichtingsmaatregelen

1. Sloop stallen met behoud van loods 209 m<sup>2</sup>
2. Verwijderen overbodige verhardingen
3. Struweelhagen (ca. 2m hoog) omzomen het nieuwe erf
4. Hoogstamfruitbomen op het achtererf zorgen voor een streekeigen, kleinschalig karakter
5. Gebruik als weide en/ of akkerland
6. Aanplant houtsingel (deels 10% inpassing)
7. Behoud (onverhard) achterpad
8. Aanleg bloem- en kruidenrijk grasland onder fruitbomen
9. Aanplant lage knip- en scheerhaag (10% inpassing)

# Bijlage 2

Nieuwe bestemmingen



**Legenda**

- Wonen: 2801m<sup>2</sup>
- Groen-Landschapselement: 2695m<sup>2</sup>
- Agrarisch zonder bouwvlak: 4139 m<sup>2</sup>
- Agrarisch met waarden - landschapswaarden (bestaand): 5870 m<sup>2</sup>

Huidige bestemming plangebied = Agrarisch met waarden - landschapswaarden, 15.368 m<sup>2</sup>, en wonen 137 m<sup>2</sup>

Plangebied totaal: 15.505 m<sup>2</sup>





# Bijlage 3

LIR- berekening

Bestemming	Omvang m2	Normering per m2	Totaal
<b>Huidig</b>			
Wonen bestaand 1000-2000 m2	137	€ 25,00	€ 3.425,00
agrarisch (onbebouwd)	5.870	€ 7,00	€ 41.090,00
agrarisch (bouwvlak)	9.363	€ 25,00	€ 234.075,00
Agrarische bedrijfswoning	272	€ 70,00	€ 19.040,00
<b>Totaal</b>	<b>15.505</b>		<b>€ 297.630,00</b>
<b>Nieuw</b>			
agrarisch met waarden	10.299	€ 7,00	€ 72.093,00
Groen-landschapselement	2.405	€ 1,00	€ 2.405,00
W1 wonen tot 500 m2 incl. Bouwvlak	500	€ 275,00	€ 137.500,00
W2 wonen tot 500 m2 incl. Bouwvlak	500	€ 275,00	€ 137.500,00
W1 wonen tot 500-1000 m2	500	€ 125,00	€ 62.500,00
W2 wonen tot 500-1000 m2	500	€ 125,00	€ 62.500,00
W2 wonen 1000-2000 m2	332	€ 25,00	€ 8.300,00
W1 wonen 1000-2000 m2	469	€ 25,00	€ 11.725,00
<b>Totaal</b>	<b>15.505</b>		<b>€ 494.523,00</b>
Verschil huidig en nieuw			<b>€ 196.893,00</b>
Kwaliteitsverbetering (factor 20%)			<b>€ 39.378,60</b>

Plangebied totaal ca. 15.357 m2

#### Compensatie

Maatregel	eenheid	Hoeveelheid	norm	totaal
Slopen bestaande stallen (m2) *	m2		2075 € 0,00	€ 0,00
Aanplant struweel (houtsingel) 3x 1 rij, plantafstand 1,25 x 1,25m	st		495 € 1,85	€ 915,75
Aanplant boomvormers (houtsingel)	st		7 € 76,77	€ 537,39
Aanplant fruitbomen	st		10 € 76,77	€ 767,70
Aanplant struweelhagen (75 m1)	st		525 € 1,85	€ 971,25
Aanleg bloem- en kruidenrijk grasland	ha		0,14 € 1.835,17	€ 256,92
<b>Totaal aanleg</b>				<b>€ 3.449,01</b>
<b>Inpassing (10% grenzend aan bouwvlak 290 m2)</b>				
Knip- en scheerhagen	70 m1	70 m2	€ 0,00	
Aanplant struweel (houtsingel) 3x 1 rij, plantafstand 1,25 x 1,25m	st	220 m2	€ 0,00	
<b>Beheer</b>				
Houtsingel (6jaar)	ha		0,0743 € 1.267,61	€ 565,10
Struweelhagen (6 jaar)	m1		75 € 1,08	€ 486,00
fruitboomgaard - bestaand (6 jaar)	st		1 € 42,89	€ 257,34
Fruitbomen - nieuw (6 jaar)	st		10 € 15,10	€ 906,00
Bloem- en kruidenrijk grasland (6 jaar)	ha		0,14 € 1.761,83	€ 1.479,94
<b>Inpassing (10% grenzend aan bouwvlak 290 m2)</b>				
Houtsingel (2 jaar)			0,022 € 1.267,61	€ 55,77
Knip- en scheerhagen (2 jaar)			70 € 0,96	€ 134,40
<b>Totaal beheer</b>				<b>€ 3.884,55</b>
<b>Plankosten (20% aanlegkosten)</b>				<b>€ 690,00</b>
			<b>Eindbedrag</b>	<b>€ 8.023,57</b>
			<b>Compensatie</b>	<b>€ 31.355,03</b>

\* in te zetten voor vergroting bijgebouw en RvR-woningen

[www.bro.nl](http://www.bro.nl) | [info@bro.nl](mailto:info@bro.nl)

**Hoofdvestiging Boxtel**

Boscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400

**Vestiging Amsterdam**

Rhijnspoorplein 38  
1018 TX Amsterdam  
T +31 (0)20 506 19 99

**Vestiging Venlo**

Industriestraat 94  
5931 PK Tegelen  
T +31 (0)77 373 06 01

## **Bijlage 2 Landschappelijke inpassing Lage Randweg ong. (naast 26)**

# Landschappelijke inpassing Lage Randweg

Gemeente Uden

*Definitief*



titel rapport  
**Landschappelijke in-  
passing Lage Randweg**

datum  
**18 april 2021**

projectnummer  
**P02740**

opdrachtgever  
**WT**

BRO  
Projectleider  
**JR**  
Projectteam  
**RT**  
**LW**

bron Kaft  
**BRO**

BRO  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
E info@bro.nl  
www.bro.nl



*“Als we anderen de ruimte niet gunnen zullen we zelf steeds  
meer opgesloten raken.”*

Prof. Hans Galjaard

# Inhoudsopgave

<b>1 Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding en initiatief	3
1.2 Kaders en uitgangspunten	3
1.2.1 Planvoornemen	3
1.2.2 Beleidskaders	3
1.3 Kenschets (historisch) landschap	4
1.4 Huidige situatie plangebied	4
<b>2 Inpassingsplan</b>	<b>5</b>
2.1 Inrichtingsmaatregelen	6
2.2 Beplantingsindicatie	6
<b>Bijlage 1: Landschappelijke inpassing</b>	<b>8</b>
<b>Bijlage 2: Nieuwe en bestaande bestemmingen</b>	<b>11</b>

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en initiatief

De heer WT doet mee aan de stoppersregeling en zal zijn intensieve veehouderij op de locatie Hoogstraat 11A binnen afzienbare tijd beëindigen. Op grond van een eerdere beoordeling door Landstein Rentmeesters komt het bedrijf in aanmerking voor deelname aan de Ruimte-voor-Ruimteregeling. Gelet op het aantal te slopen vierkante meters ( $2075\text{m}^2 + 220\text{m}^2 = 2295\text{m}^2$ , waarvan  $2000\text{m}^2$  in te zetten voor Ruimte-voor-Ruimte) zouden er in ieder geval 2 Ruimte-voor-Ruimte bouwtitels kunnen worden gegenereerd. Daarnaast dient per bouwtitel 3.500 kg fosfaat uit de markt te worden gehaald. Initiatiefnemer is voornemens om deze bouwtitels op eigen grond te 'verzilveren' en hiervoor is de locatie aan Lage Randweg (naast nr. 26) in beeld. Tevens zal een gedeelte van het bestaande woonperceel Lage Randweg 26 worden toegevoegd aan een van de Ruimte-voor-Ruimte percelen, zonder dat dit afbreuk doet aan de kwaliteit of courantheid van het woonperceel aan de Lage Randweg 26.

In overleg met de stedenbouwkundige van de gemeente en de architect van de initiatiefnemer is tot een stedenbouwkundige inpassing gekomen in de vorm van een bouwmassa, waarin twee wooneenheden zijn ondergebracht.

Elke ontwikkeling in het buitengebied dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied en de naaste omgeving. Zo dient er ook voor de locatie Lage Randweg een goede landschappelijke inpassing

te worden opgesteld om te wooneenheden op een natuurlijke manier in te passen. De landschappelijke inpassing richt zich op de uitstraling en de verankering van de ontwikkeling naar de omgeving toe en tevens op de interne ordening en inrichting van het perceel. Aspecten zoals oriëntatie, ligging, ontsluiting en toe te passen groenelementen worden hierin meegenomen.

Onderhavig advies geeft inzicht in welke inrichtingsmaatregelen er genomen moeten worden opdat de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

## 1.2 Kadern en uitgangspunten

Het plan voldoet in beginsel aan de kadern vanuit het vigerende beleid met betrekking tot landschappelijke inpassing en aan de eisen/wensen vanuit het planvoornemen.

### 1.2.1 Planvoornemen

Er zal één bouwmassa worden gerealiseerd met daarin twee woningen. Twee woningen van ieder  $750\text{m}^3$  en ieder een vrijstaand bijgebouw van maximaal  $100\text{m}^2$ .

### 1.2.2 Beleidskadern

Interim Omgevingsverordening provincie Noord-Brabant: Artikel 3.9 kwaliteitsverbetering landschap  
Een ruimtelijke ontwikkeling in het Landelijk Gebied gaat gepaard met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving<sup>1</sup>. Aangezien het planvoornemen ingevuld wordt met twee woontitels die middels de Ruimte-voor-Ruimteregeling tot stand zijn gekomen is er geen

landschapsinvestering noodzakelijk. Hiervoor volstaat een landschappelijke inpassing van het bouwvolume op eigen terrein.

### Partiele herziening buitengebied 2017

Het perceel waarop de Ruimte-voor-Ruimte woningen zijn beoogd heeft grotendeels de bestemming: Agrarisch met waarden – landschapswaarden en voor een klein deel de bestemming wonen. De agrarische gronden binnen deze bestemming met de aanduiding – landschapswaarden zijn bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschapswaarden en natuurwaarden in het algemeen. In onderhavige landschappelijke inpassing is rekening gehouden met de aanwezige landschappelijke karakteristiek en zijn maatregelen voorgesteld om de landschapswaarden ter plaatse te versterken.

<sup>1</sup> Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, 25 oktober 2019



### 1.3 Kenschets (historisch) landschap

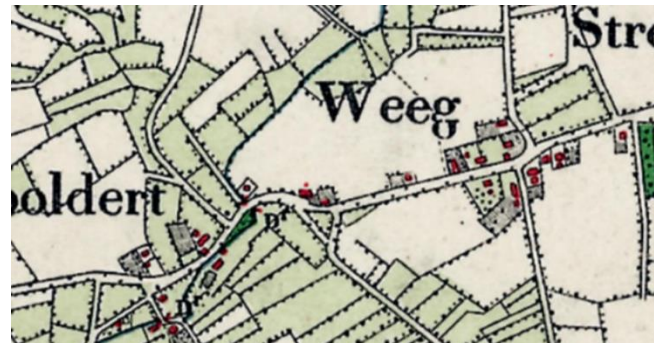
Het plangebied is gelegen aan de Lage Randweg, een oud bebouwingslint tussen Uden en Volkel. Van oorsprong betreft het een verbindingsweg tussen de buurtschappen Kooldert, Weeg, Strepen, Niemeskant en uiteindelijk dus de kern van Volkel. Door uitbreiding van de buurtschappen kan de Lage Randweg tegenwoordig als bebouwingslint worden gekarakteriseerd. Door de ruilverkaveling en schaalvergroting van de landbouw in de jaren erna werd de inrichting rationeler van aard en functioneel opgezet. Van duidelijk afgebakende bebouwingsclusters is er inmiddels ook geen sprake meer; de open ruimten tussen de buurtschappen zijn geleidelijk verdicht met nieuwe bedrijfs- en woonpercelen aan de wegzijde. Hierdoor is de ruimtelijke karakteristiek veranderd van enkele bebouwingsclusters in een overwegend groene omgeving naar enkele versnipperde groene ruimten tussen de goeddeels aaneengesloten bebouwingsclusters en individuele (woon-)percelen. De landschappelijke structuren worden tegenwoordig bepaald door laanbeplantingen langs wegen en erfbeplantingen op particuliere gronden.

### 1.4 Huidige situatie plangebied

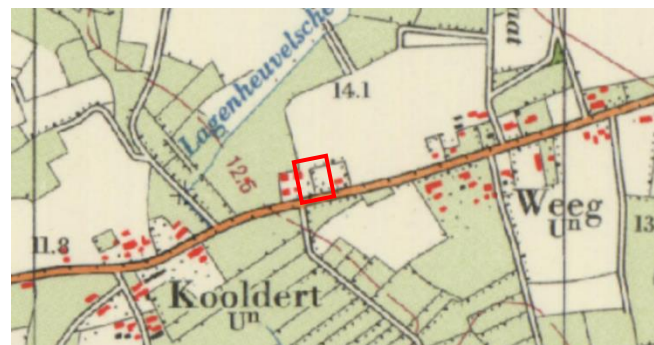
De planlocatie is gelegen tussen Lage Randweg 26 en 28, tegenover het woonperceel van Lage Randweg 25. De percelen die onder het plangebied vallen zijn, sectie P, nummer 967 gedeeltelijk en 968 gedeeltelijk. Het plangebied heeft een oppervlakte van 2530 m<sup>2</sup> en heeft een agrarische bestemming en is ook als zodanig in gebruik.



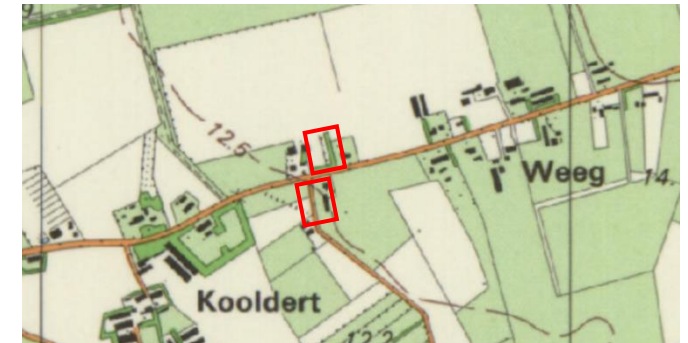
Figuur 2: aanduiding plangebied



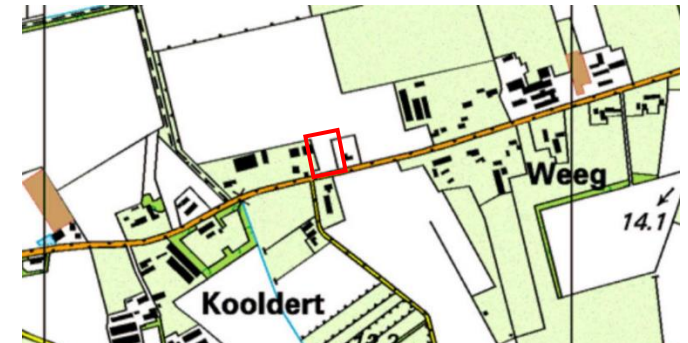
Figuur 3: 1900 (bron: topotijdreis)



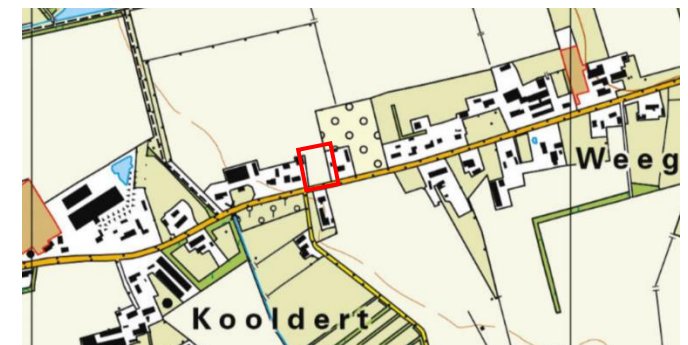
Figuur 4: 1967 (bron: topotijdreis)



Figuur 5: 1988 (bron: topotijdreis)



Figuur 6: 1998 (bron: topotijdreis)



Figuur 7: 2019 (bron: topotijdreis)

## 2 Inpassingsplan

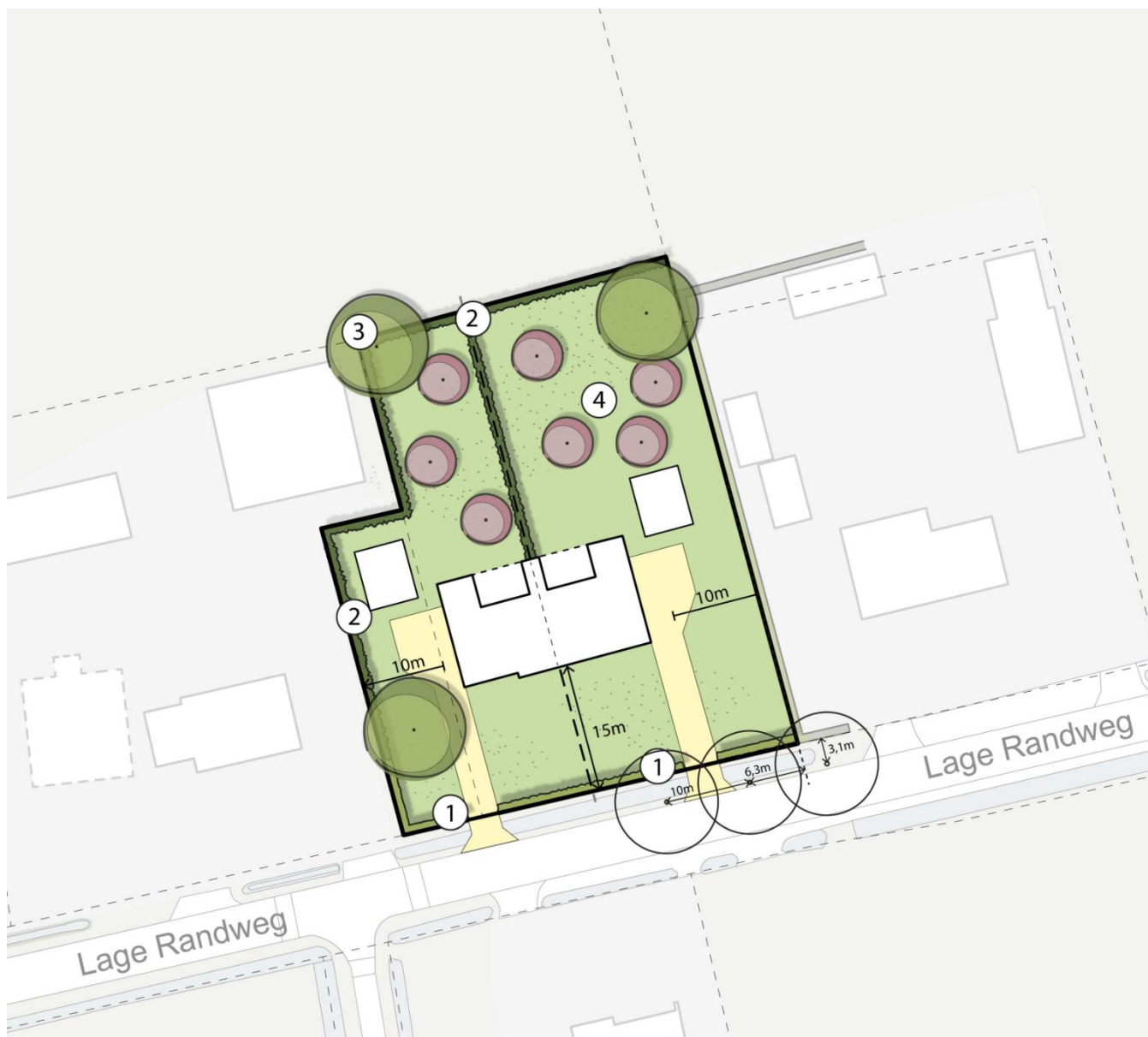
Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een plan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden worden voldaan kan de bebouwing op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren.

Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld die op basis van het planvoornemen, de beleidskaders en kennis van het landschap en locatie zijn vormgegeven. Nevenstaande schets illustreert de voorgestelde maatregelen, gevolgd door een argumentatie.

Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

1. Lage knip/scheerhagen (ca. 1 meter hoog) aan de voorzijde van de woningen
2. Op de zij- en achtergrenzen van de percelen gemengde hoge hagen (ca. 2 meter hoog)
3. Grote solitaire bomen op de hoekpunten van de percelen breken het zicht op het nieuwe gebouw.
4. Hoogstamfruitbomen op het achtererf zorgen voor een strekeigen karakter

Zie bijlage 1 voor het landschappelijk inpassingsplan op schaal.



Figuur 8: Landschappelijke inpassing Lage Randweg tussen nummer 26 en 28 te Uden

## 2.1 Inrichtingsmaatregelen

### Lage knip/scheerhagen (ca. 1m hoog)

Aan de voorzijde van de woningen wordt een lage haag aangeplant ter inpassing van het erf. Het aanleggen van groen versterkt de kleinschaligheid en groene uitstraling van het erf. Een soort die hiervoor veelvuldig gebruikt wordt is de beukenhaag.

### Hoge gemengde hagen (ca. 2m hoog)

Aan de west- en oostkant van beide percelen worden hoge gemengde hagen toegepast. Deze hoge hagen zorgen voor privacy en inpassing op het achtererf.

### Solitaire bomen

Op de hoeken van de percelen zullen solitaire bomen worden aangeplant om op deze manier de randen van de percelen te benadrukken en het zicht op bebouwing vanuit de omgeving te breken.

### Hoogstamfruitbomen op het achtererf

Op het achtererf zijn een aantal hoogstamfruitbomen voorzien. Niet alleen past dit landschapselement goed bij de historische karakteristiek van het gebied, maar

biedt het tevens een groene inpassing van niet te bouwen bouwmassa. De boomgaard biedt daarnaast een meerwaarde voor allerlei kleine fauna die het gebruiken als nestplaats of foerageergebied.

## 2.2 Beplantingsindicatie

De soortensamenstelling voor de toe te voegen beplanting is toegespitst op inheemse soorten die passen bij het karakter van het gebied en de bodemgesteldheid. In onderstaande tabel zijn de verschillende vakken, maatvoering, voorgesteld sortiment, plantverband en het aantal aan te schaffen stuks opgenomen.

### Aanleg

#### Hagen

- Graaf een sleuf anderhalf maal de breedte en de hoogte van de wortelkluit
- Spit de bodem van de sleuf, zodat de wortels losse grond vinden om vlot verder te groeien ('aanslaan').
- Bedek de wortelkluit met grond minimaal een handbreedte op de kluit) en trap voorzichtig aan

- Snoeien blijft beperkt van pas geplante hagen

#### Solitaire bomen

- Onderlinge plantafstand 15 m
- **Plant periode november tot en met april**
- Plantgat 50x50x50 cm
- **Omtrek** van de aan te planten boom 10-12 cm
- Plaats een boompaal in het gat op min. 75 cm diepte
- Bevestig de boomband

#### Hoogstamfruitbomen

- Onderlinge plantafstand 10 m
- **Plant periode november tot en met maart**
- Plantgat 70x70x70 cm
- **Omtrek** van de aan te planten boom 10-12 cm
- Plaats een boompaal in het gat op min. 75 cm diepte
- Bevestig de boomband

### Beheer

#### Hagen

- De hagen minimaal 1x per jaar snoeien in najaar. Het snoeien begint al bij het aanplanten van de haag. Hoe vaker de haag geknipt wordt des te rechter en óók des te dichter hij wordt. Snoei de bovenkant van de haag pas als deze de juiste hoogte heeft bereikt.

#### Solitaire bomen

- De boom eventueel opkronen, de onderste takken kunnen verwijderd worden, om het grasmaaien onder de boom te vergemakkelijken.

Tabel 1 Beplantingsindicatie

Inrichtingselement	Omvang/stuks	Voorgesteld sortiment	Verband
Lage knip/scheerhagen	48 m <sup>1</sup>	Beukenhaag	Dubbele rij 7 st. per m1
Hoge gemengde hagen	182 m <sup>1</sup>	Meidoorn, Sleedoorn, gelderse roos, haagbeuk, veldesdoorn	Dubbele rij, 7 st. per m1
Solitaire bomen	3 stuks	Linde en/of beuk	n.v.t.
Hoogstamfruitbomen	7 stuks	Kers/ appel/ peer/ pruim/ noot	Driehoeksverband

#### Hoogstamfruitbomen

- Jaarlijks snoeien en eerste jaren de eventuele vruchten niet laten volgroeien, maar eruit halen (plukken). De twijgen zijn vaak nog niet sterk genoeg en in de eerste jaren is het belangrijk dat de energie naar de groei gaat en niet naar de bloei.

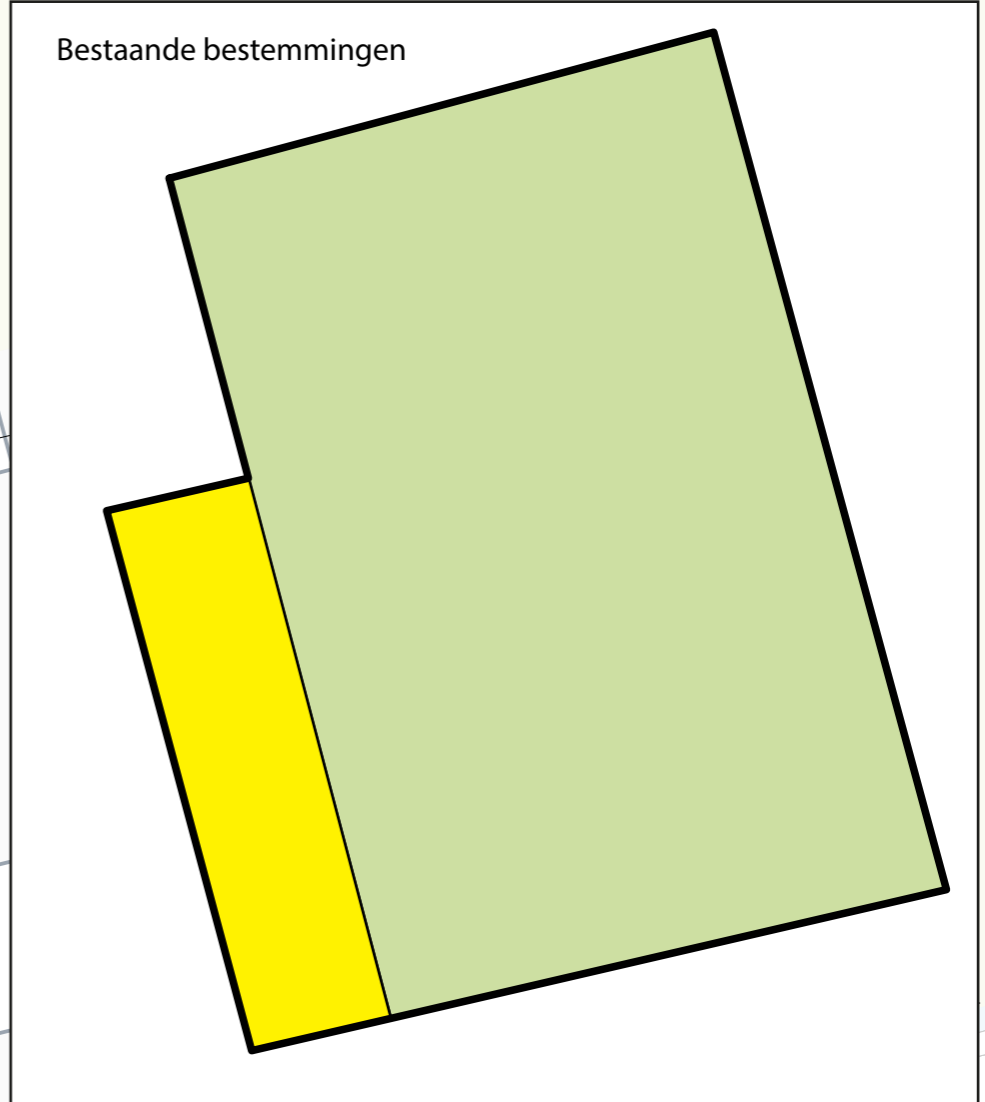
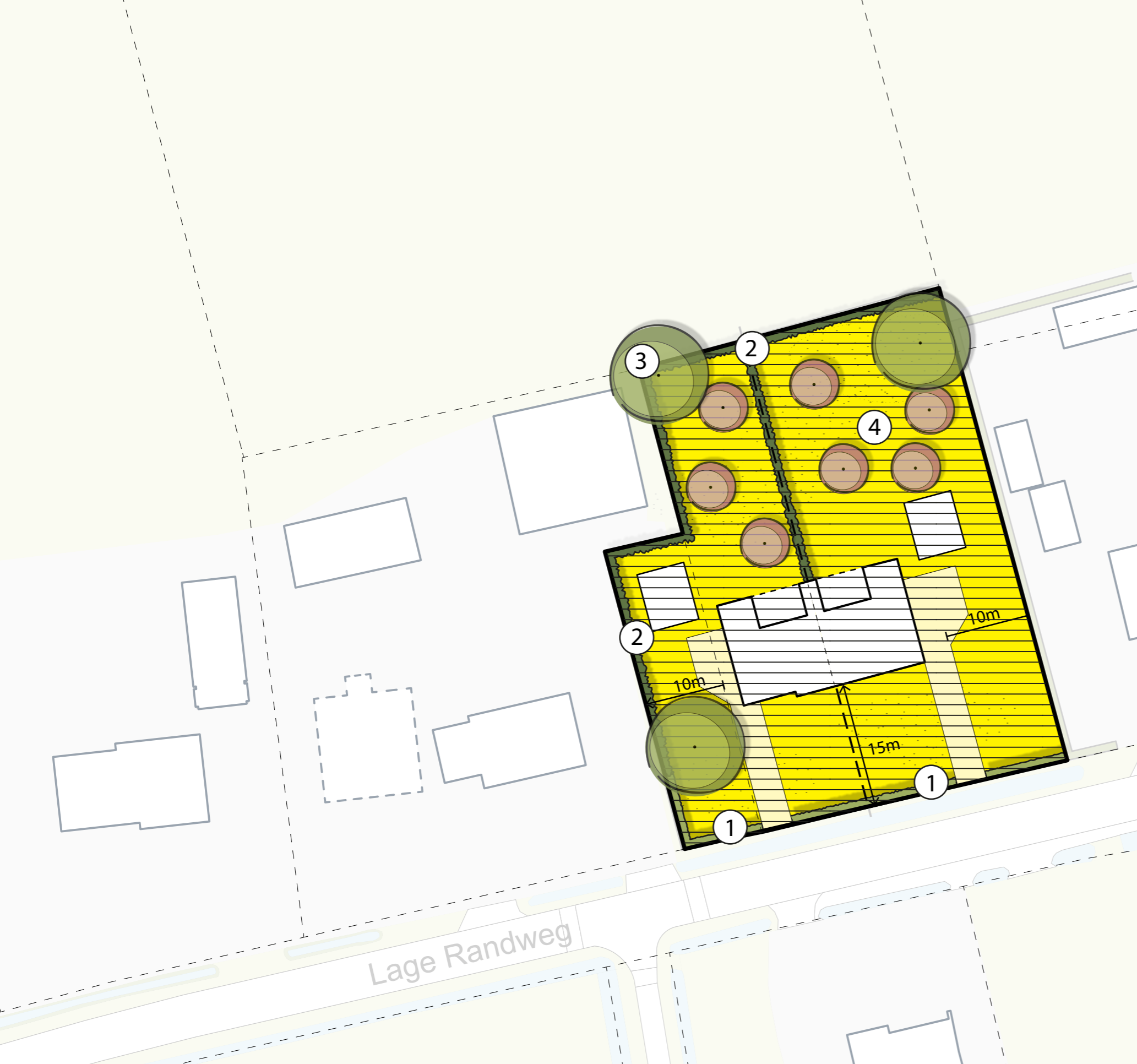
# Bijlage 1

Šæ å • & @ ] ^ | ã Á ] æ • ã \* • ] | æ



# Bijlage 2

Nieuwe en bestaande bestemmingen



Legenda

Bestaande bestemmingen:

	Agrarisch met waarden-Landschapswaarden: 2177 m <sup>2</sup>
	Wonen: 353 m <sup>2</sup>

Nieuwe bestemming:

	Wonen: 2530 m <sup>2</sup>
--	----------------------------

Totaal plangebied: 2530 m<sup>2</sup>





[www.bro.nl](http://www.bro.nl) | [info@bro.nl](mailto:info@bro.nl)

**Hoofdvestiging Boxtel**

Boscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400

**Vestiging Amsterdam**

Rhijnspoorplein 38  
1018 TX Amsterdam  
T +31 (0)20 506 19 99

**Vestiging Venlo**

Industriestraat 94  
5931 PK Tegelen  
T +31 (0)77 373 06 01

## **Bijlage 3 Schetsplan RvR woningen Lage Randweg**

**Bijlage 3: Schetsplan RvR woningen Lage Randweg**

