



Bestemmingsplan 'Leeuwstraat 7, Volkel'

Gemeente Maashorst

Toelichting

Bestemmingsplan 'Leeuwstraat 7, Volkel'

Gemeente Maashorst

Opdrachtgever:	Donkers Electric B.V. Leeuwstraat 7 5408 PJ Volkel
Plangebied:	Leeuwstraat 7 5408 PJ Volkel
Opgesteld door:	Bergs Advies B.V. Ir. G.G.J.A. van Duijnhoven
Datum:	14 maart 2022
IMRO-code:	NL.IMRO.1991.BPLeeuwstraat7-ON01

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Huidig bestemmingsplan	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Huidige situatie	3
2.2	Het initiatief	5
2.3	Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering.....	6
2.4	Vertaling in het bestemmingsplan	6
3	Beleidskader	7
3.1	Nationaal beleid	7
3.2	Provinciaal beleid.....	8
3.3	Gemeentelijk beleid	10
4	Omgevingsaspecten	16
4.1	Inleiding.....	16
4.2	Bedrijven en milieuzonering.....	16
4.3	Geluid.....	18
4.4	Luchtkwaliteit	18
4.5	Bodem.....	22
4.6	Geur	22
4.7	Externe veiligheid	23
4.8	Kabels en leidingen	26
4.9	Water	27
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	28
4.11	Natuur	28
4.12	Volksgesondheid in relatie tot veehouderijen	30
4.13	Spuitzones gewasbescherming.....	30
4.14	Verkeer en parkeren	31
4.15	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	32
5	Economische uitvoerbaarheid	33
6	Juridische planopzet	34
6.1	Planstukken	34
6.2	Toelichting op de verbeelding.....	34
6.3	Toelichting op de regels.....	34

Bijlagen:

1. Beplantingsplan, Ruimtelijk Groen, 17 december 2021
2. Bodemrapporten behorende bij aanvraag omgevingsvergunning herbouw woning (D00193699, 15 maart 2021)
3. AERIUS-verschilberekening gebruiksfase, Bergs Advies, 27 januari 2022
4. Quickscan soortenbescherming, Agrifirm Exlan, 22 december 2021
5. Resultaten dialoog, december 2021

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Leeuwstraat 7 in Volkel bevindt zich een voormalig agrarisch bedrijfsperceel. De locatie heeft momenteel een woonfunctie. Op het perceel is voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig, die gebruikt wordt voor statische binnenopslag.

Initiatiefnemer is voornemens de woonbestemming om te zetten naar bedrijfsbestemming ten behoeve van zijn bedrijf in verlichtingsarmaturen voor de agrarische sector. Hiervoor wil hij één van de bestaande bedrijfsgebouwen op de locatie in gebruik nemen en vergroten. Er wordt dus nieuwe bebouwing toegevoegd. De overige bedrijfsbebouwing op de locatie wordt gesloopt.

Het initiatief past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan op de locatie. De gemeente Uden heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het initiatief. Om het initiatief planologisch te regelen is een bestemmingsplan opgesteld. Voorliggende toelichting maakt deel uit van het bestemmingsplan.

1.2 Plangebied

De locatie Leeuwstraat 7 ligt aan de zuidwestkant van Volkel. Deze locatie is kadastraal bekend als gemeente Uden, sectie O, nummers 1298 en 1299. Op onderstaande afbeelding is de ligging van de locatie weergegeven.



Figuur 1.2.1: Topografische kaart met aanduiding locatie Leeuwstraat 7 (bron: pdokviewer.pdok.nl).

1.3 Huidig bestemmingsplan

De locatie Leeuwstraat 7 is juridisch-planologisch vastgelegd in het bestemmingsplan 'Partiële herziening buitengebied 2017'. De locatie is bestemd als 'Wonen' met de specifieke aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vab'. De oppervlakte van het bestemmingsvlak is circa 0,43 hectare. De gronden aan de achterzijde van de bestemming 'Wonen', waarvan een gedeelte onderdeel vormt van het plangebied, hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'.

Op het gehele plangebied ligt een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Verder zijn er nog diverse gebiedsaanduidingen van toepassing:

- geluidzone - luchtvaart 35-40 ke;
- luchtvaartverkeerzone - funnel 10;
- luchtvaartverkeerzone - ils-zone 6;
- overige zone - beperkingen veehouderij;
- overige zone - deelgebied gemengd;
- overige zone - gemengd landelijk gebied;
- overige zone - oude akker;
- vrijwaringszone - radar.



Figuur 1.3.1: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Partiële herziening buitengebied 2017' met in geel de bestemming 'Wonen' (bron: ruimtelijkeplannen.nl). De grens van de nieuwe bestemming 'Bedrijf' is met rood aangeduid. De plangrens van het bestemmingsplan is met zwart aangeduid.

In het bestemmingsplan zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor de omzetting van de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' ten behoeve van de vestiging van niet-agrarische functies, anders dan wonen. Aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheden wordt niet geheel voldaan, zie de toetsing in paragraaf 3.3.3. Om die reden is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. In het bestemmingsplan is ook een algemene afwijkingsregel opgenomen waarmee een grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan bij sloop van overtollige (bedrijfs)bebouwing. Het bestemmingsplan sluit aan bij deze gemeentelijke sloopbonusregeling, die het mogelijk maakt om op een vab-locatie 60% van de voormalige bedrijfsbebouwing terug te bouwen.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

De locatie Leeuwstraat 7 ligt ten zuidwesten van de kern Volkel aan de rand van het dorp. Op de locatie bevindt zich een voormalig agrarisch bedrijf. Op het bedrijfsperceel zijn een woning en diverse voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig. De woning betreft een langgevelboerderij.

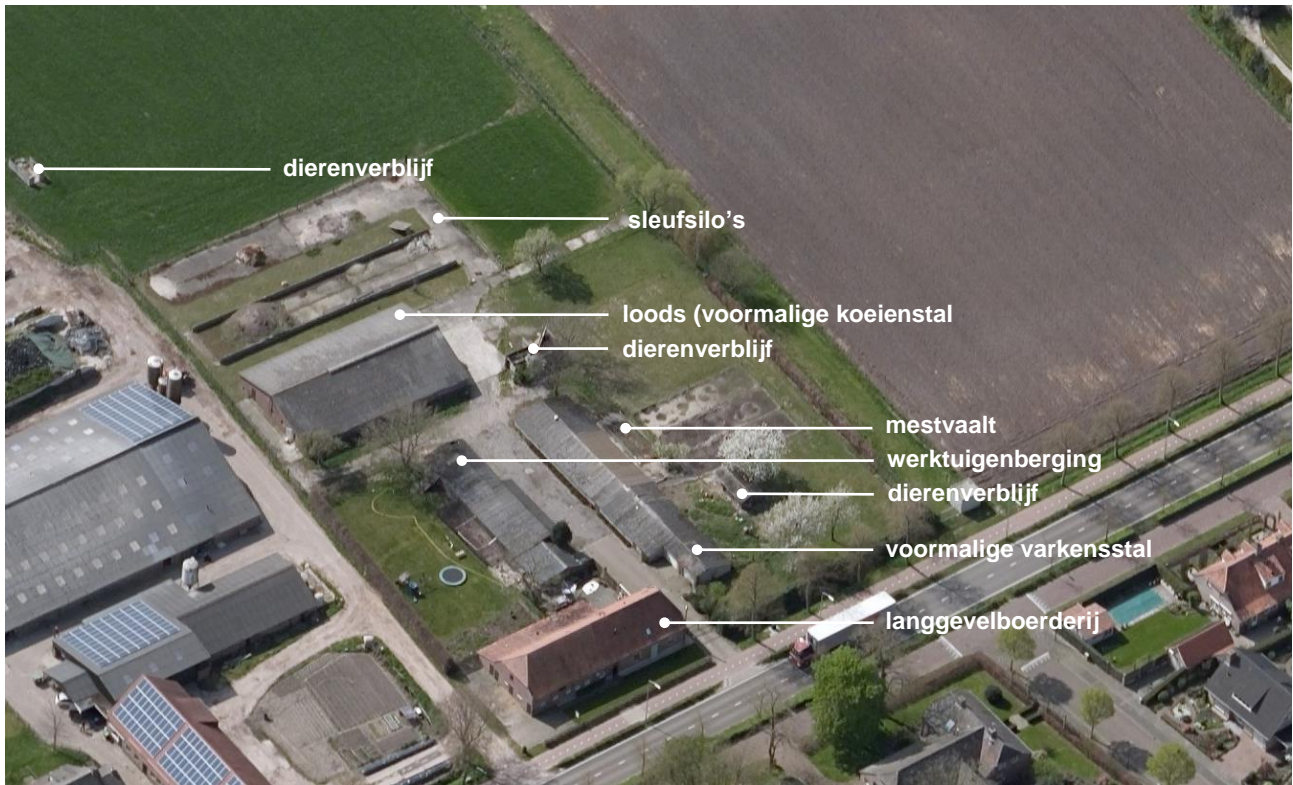


Figuur 2.1.1: Luchtfoto locatie Leeuwstraat 7 (bron: streetsmart.cyclomedia.com)

De locatie heeft momenteel een woonfunctie. De woning bevindt zich in de langgevelboerderij. Hier is ook een kapsalon gevestigd. Dit betreft een aan huis gebonden bedrijf, ondergeschikt aan de woonfunctie. In de voormalige bedrijfsbebouwing vindt statische binnenopslag plaats.

Recent is een vergunning verleend voor de herbouw van de woning op een andere plek binnen het bestemmingsvlak. De woning verschuift in noordelijke richting en komt verder van de weg te liggen. De bestaande woning is namelijk zeer dicht op de weg gesitueerd. De kapsalon wordt gesitueerd in het noordoostelijk deel van de nieuwe woning en heeft een oppervlakte van circa 25 m².

In figuur 2.1.2 zijn de gebouwen en voorzieningen zichtbaar die op het perceel aanwezig waren eind 2020. Deze situatie vormt de uitgangssituatie voor dit bestemmingsplan voor wat betreft de oppervlakte aan voormalige agrarische bebouwing. De gemeente Uden heeft in 2020 de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing ingemeten. De totale oppervlakte aan voormalige agrarische bebouwing op het perceel bedroeg 1.070,2 m². Inmiddels zijn de werktuigenberging en voormalige varkensstal gesloopt en is gestart met de bouw van de nieuwe woning. In figuur 2.1.3. is de situering van de nieuwe woning zichtbaar.



Figuur 2.1.2: 'Bestaande' bebouwing en voorzieningen locatie Leeuwstraat 7, Volkel (bron: streetsmart.cyclomedia.com)



Figuur 2.1.3: Situering nieuwe woning Leeuwstraat 7

2.2 Het initiatief

Het initiatief betreft de omzetting van de woonbestemming op de locatie naar een bedrijfsbestemming. Initiatiefnemer heeft een bedrijf in verlichtingsarmaturen voor de agrarische sector. Het betreft een bedrijf dat zich richt op het assembleren en verkopen van op maat gemaakte verlichtingsarmaturen. De armaturen worden speciaal voor klanten ontworpen. De fabricage van onderdelen vindt elders plaats. Het is de bedoeling dat op de locatie uitsluitend assemblage en kleinschalige bewerking plaats vindt. Een bedrijf van deze omvang en met deze werkzaamheden kan ingedeeld worden in milieucategorie 2. In paragraaf 4.1 wordt nader op de milieucategorie ingegaan.

De bestaande loods achter op het perceel wordt gebruikt voor het bedrijf. Deze loods heeft een oppervlakte van 499,55 m². De loods wordt aan de achterzijde uitgebreid. De loods wordt ontsloten via de bestaande inrit aan de zuidzijde van het perceel. Dit is een inrit, die wordt gedeeld met het agrarisch bedrijf aan de zuidkant van de locatie. De bestaande inrit bij de woning blijft in gebruik voor de nieuwe woning.

Alle andere voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op de locatie is in slechte staat. Een gedeelte van deze bebouwing is al afgebroken en ook de rest wordt gesloopt. In totaal gaat het om 620,65 m² aan gesloopte en te slopen bebouwing. 60% van deze oppervlakte, te weten 372,39 m², mag worden teruggebouwd aan de achterzijde van de bestaande loods. De oppervlakte aan toegestane bedrijfsbebouwing in de nieuwe situatie, dus inclusief uitbreiding van de loods, is 871,94 m², afgerond 872 m².

Naast het grootste deel van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing worden ook de sleufsilos aan de achterzijde van het bedrijfsperceel gesloopt. In onderstaande afbeelding is de nieuwe situatie verbeeld.



Figuur 2.2.1: Inrichtingsvoorstel Leeuwstraat 7, Volkel (bron: Ruimtelijk Groen)

De herontwikkeling van de locatie zorgt voor een kwaliteitsverbetering voor de locatie en de omgeving. De verstening op de locatie neemt af. Daarnaast wordt het bestemmingsvlak (tevens bouwvlak) versmald. Hierdoor blijft het zicht vanaf de Leeuwstraat op de noordelijke kopgevel van de nieuwe woning gegarandeerd en wordt voorkomen dat er aan die zijde van de woning bebouwing in de vorm van bijgebouwen wordt gerealiseerd. Dit betekent een versterking van de open, groene ruimte aan de noordzijde van de locatie. Om de situering van de bedrijfswoning en de bedrijfsbebouwing planologisch te borgen zijn op de verbeelding bouwvlakken opgenomen.

Tevens wordt de nieuwe situatie landschappelijk ingepast, waarmee een extra bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit wordt geleverd (zie ook paragraaf 2.3).

2.3 Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering

Elke ruimtelijke ontwikkeling buiten het 'bestaand stedelijk gebied' moet conform het provinciale beleid gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Voor de locatie is dan ook een beplantingsplan gemaakt. Bij het opstellen van het beplantingsplan is gekeken naar de eigenschappen, kwaliteiten en het karakter van de locatie. Er wordt gebruik gemaakt van streekeigen beplanting. Het beplantingsplan is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting.

De bestaande beuken haag aan de zuidzijde van de bedrijfsbestemming, langs de inrit, blijft gehandhaafd. Aan de zuidkant van het perceel en ten zuiden van de loods worden bomen met struweelbeplanting aangeplant om het zicht op de loods vanaf de Leeuwstraat te verzachten. Aan de achterzijde van de loods wordt struweel aangeplant. Hiermee ontstaat een geleidelijke overgang van het landschap naar het bedrijfsperceel. Het is niet gewenst om deze beplanting hoger te laten worden dan de goothoogte van het bedrijfsgebouw, omdat de loods in de toekomst voorzien wordt van zonnepanelen. Bij de woning wordt een siertuin gerealiseerd. Alle beplanting betreft inheemse beplanting, passend binnen de karakteristiek van het landschap.

Aan de hand van de gemeentelijke systematiek uit de 'Beleidsnota uitwerking landschapsinvesteringsregeling (LIR) Uden' is de investering in de kwaliteitsverbetering financieel uitgedrukt. De berekening wordt in paragraaf 3.3.2 nader toegelicht.

2.4 Vertaling in het bestemmingsplan

Op de locatie Leeuwstraat 7 wordt een tweetal bestemmingen opgenomen. De locatie wordt bestemd als 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 49'. Ter plaatse van deze aanduiding is een bedrijf in verlichtingsarmaturen toegestaan.

De oppervlakte van de bestemming 'Bedrijf' is gelijk aan de oppervlakte van de voormalige bestemming 'Wonen'. Het bestemmingsvlak is echter vervormd: een gedeelte van het bestemmingsvlak aan de noordkant is verplaatst naar de westkant. Het noordelijk deel van het plangebied, dat voorheen bestemd was als 'Wonen' is bestemd als 'Agrarisch met Waarden - Landschapswaarden'. Ook een zone aan de achterzijde van de loods is opgenomen in het plangebied en is bestemd als 'Agrarisch met Waarden - Landschapswaarden'. Deze zone is aan het plangebied toegevoegd aangezien hier een gedeelte van de landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd.

De maximale toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing is vastgelegd in de regels.

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en diverse gebiedsaanduidingen zijn overgenomen uit het geldende bestemmingsplan.

Middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan is de landschappelijke inpassing, de duurzame instandhouding en het beheer daarvan geborgd.

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.3.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

In de opmaat naar de Omgevingswet, die per 1 januari 2022 in werking treedt, heeft de Rijksoverheid de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op 11 september 2020 is de NOVI vastgesteld op grond van de geldende regelgeving, aangezien de Omgevingswet nog niet in werking is getreden. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking treedt, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

De NOVI bevat de lange termijn visie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Nederland.

Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI. Het gaat om het strategisch beleid, omdat de NOVI een visie is en de hoofdzaken bevat van het beleid voor de fysieke leefomgeving (artikel 3.2 Omgevingswet). De NOVI komt daarmee in de plaats van gebiedsdekkende structuurvisies, de relevante delen van de natuurvisie, verkeers- en vervoerplannen, strategische gedeelten van nationale en provinciale waterplannen en milieubeleidsplannen.

Het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4, 2001) en de Rijksnatuurvisie 2014 gaan op in en worden vervangen door de NOVI en het bijbehorende Nationaal Milieubeleidskader. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet.

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal; alle plannen moeten met oog voor natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt worden. Bij het maken van keuzes wordt gebruik gemaakt van drie afwegingsprincipes:

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

De belangrijkste keuzes in de NOVI zijn:

- Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Nederland wordt zo ingericht dat het land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) worden ingepast.
- Verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie is er oog voor omgevingskwaliteit.
- Overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden.
- Ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee wordt gestuurd op een goed bereikbaar netwerk van steden.
- Bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden.
- Toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap.

Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda; hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan het NOVI. De agenda bevat een overzicht van instrumenten voor de verschillende beleidskeuzes. De NOVI wordt uitgewerkt in Algemene Rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling. Er wordt straks gebiedsgericht gewerkt door middel van Omgevingsagenda's en NOVI-gebieden.

Het kabinet heeft een aantal voorlopige NOVI-gebieden aangewezen. Het Rijk is van plan om hier samen met de regio, met aandacht voor de brede ruimtelijk-fysieke opgaven:

- een extra impuls te geven aan grote transitie, passend bij NOVI-prioriteiten;
- extra steun te geven aan de aanpak van grote, integrale fysieke opgaven, die heel belangrijk zijn voor Nederland.

De locatie Leeuwstraat 7 ligt niet in één van de aangewezen NOVI-gebieden. Het plan voor de herontwikkeling van de locatie is van een dermate geringe omvang dat er op nationale schaal geen belangen in het geding zijn.

3.3.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In het NOVI is een tabel opgenomen die weergeeft hoe de relatie is tussen de in de NOVI opgenomen nationale belangen, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en de uitvoeringsregels in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) onder de Omgevingswet. De betreffende onderdelen en/of artikelen in het Barro, Bro en straks Bkl, blijven ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden.

In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen. Deze regels moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen.

De locatie Leeuwstraat 7 ligt niet in één van de gebieden waar het Barro betrekking op heeft. Het Barro vormt dan ook geen belemmering voor de herontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 heeft de provincie Noord-Brabant de Omgevingsvisie Noord-Brabant 'De kwaliteit van Brabant - Visie op de Brabantse leefomgeving' vastgesteld.

De Brabantse omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

In de omgevingsvisie zijn vier hoofdoggaven uitgewerkt in een inspirerend beeld 2050 en een mobiliserende doelstelling voor 2030. De basisopgave die aan de hoofdoggaven ten grondslag ligt is 'werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'.

De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen voor de diverse aspecten van fysieke leefomgeving staan nu nog in de bestaande plannen van de provincie. Op termijn worden deze conform de systematiek van de Omgevingswet ondergebracht in programma's. Daarnaast zal de provincie de benoemde waarden beschermen via een omgevingsverordening. Voor nu betekent dit dat de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant nog altijd het geldend provinciaal kader vormen voor de ontwikkeling aan de Leeuwstraat 7.

3.2.2 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO) bevat de hoofdlijnen van het provinciale beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De structuurvisie is uitsluitend bindend voor de provincie zelf en beoogt met name richting te geven aan de provinciale vraagstukken met betrekking tot ruimtelijke ordening, waarover bestuurders een beslissing dienen te nemen. De doorvertaling in de (provinciale) verordeningen zorgt voor de doorwerking naar lagere overheden.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. De provincie kiest in haar ruimtelijk beleid voor een verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennis innovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

De locatie Leeuwstraat 7 en de directe omgeving is op de structurenkaart, behorende bij de SVRO, aangeduid als 'Gemengd landelijk gebied'. Het gemengd landelijk gebied bestaat uit gebieden waar een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd en gebieden waar een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd.

De mogelijkheden en regels voor de structuren uit de structuurvisie zijn nader uitgewerkt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (vastgesteld 25 oktober 2019, geconsolideerde versie 8 december 2020) staan de regels die nodig zijn om het provinciale omgevingsbeleid juridisch te binden. Van 9 april tot en met 20 mei 2021 heeft het ontwerp van de Omgevingsverordening Noord-Brabant ter inzage gelegen. Deze verordening is opgesteld om te voldoen aan de aankomende Omgevingswet. De regels in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant betreffen vigerend beleid en zijn dan ook als uitgangspunt gehanteerd voor deze toelichting.

Zoals hiervoor reeds is aangegeven ligt de locatie Leeuwstraat 7 binnen 'Gemengd landelijk gebied'. Voor het landelijk gebied en gemengd landelijk gebied is een aantal instructieregels opgenomen in de verordening, voornamelijk onderverdeeld naar verschillende functies.

De bepalingen voor de vestiging van een niet-agrarische functie in landelijk gebied zijn opgenomen in artikel 3.73. Hierna zijn de voorwaarden benoemd en per voorwaarde is onderbouwd dat daaraan wordt voldaan.

Artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied

Lid 1:

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. *de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:*
 1. *een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;*
 2. *welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;*
 3. *hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.*

Het plan betreft de vestiging van een niet-agrarisch bedrijf op een bestaand bouwperceel. Het betreft een bedrijf in milieucategorie 2 dat passend is in een woonomgeving. De kernrand van Volkel wordt gekenmerkt door een menging van functies en het plan sluit daarbij aan. Het past ruimtelijk gezien binnen de omschakelingsmogelijkheden die de gemeente biedt op voormalige agrarische bedrijfslocaties. Er is sprake van versterking van omgevingskwaliteit doordat de versterking afneemt en het perceel landschappelijk wordt ingepast. Het type bedrijf past niet binnen de criteria van de wijzigingsbevoegdheid, omdat dit type bedrijvigheid niet is opgenomen op de Staat van bedrijfsactiviteiten. De gemeente Uden heeft aangegeven een dergelijk bedrijf op deze locatie toch als voorstelbaar te zien.
- b. *er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;*

Er is geen sprake van splitsing van het bouwperceel.
- c. *overtollige bebouwing wordt gesloopt;*

Alle overtollige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De agrarische bedrijfsbebouwing, die bruikbaar is voor het bedrijf, te weten één loods, wordt gehandhaafd.
- d. *de vestiging heeft geen betrekking op:*
 1. *een kantoor met baliefunctie;*
 2. *lawaaisport;*
 3. *mestbewerking.*

De vestiging heeft geen betrekking op één van bovenstaande functies.

Lid 2:

Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

- a. *over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;*
Er is geen sprake van een functie met een publieks- en/of verkeersaantrekkende werking.
- b. *welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;*
In het bestemmingsplan wordt een bedrijf in verlichtingsarmaturen toegestaan. Via een afwijkingsmogelijkheid kan omgeschakeld worden naar een ander bedrijf in milieucategorie 1 of 2, zoals vermeld in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten', die als bijlage bij de regels is gevoegd.
- c. *dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;*
Alle opslag en stalling ten behoeve van het bedrijf vindt plaats in de bedrijfsbebouwing.
- d. *dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.*
De maximaal toegestane omvang (822 m²) is vastgelegd in de regels.

Lid 3

Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

- a. *bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;*
In het bestemmingsplan wordt een bedrijf in verlichtingsarmaturen toegestaan. Het betreft een bedrijf in milieucategorie 2. Dit is een milieucategorie die passend is in een gemengde omgeving. Via een afwijkingsmogelijkheid kan omgeschakeld worden naar een ander bedrijf in milieucategorie 1 of 2, zoals vermeld in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten', die als bijlage bij de regels is gevoegd.
- b. *een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;*
Er is geen sprake van een detailhandelsvoorziening.
- c. *een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.*
Er is geen sprake van een voorziening ten dienste van vrije-tijd en/of zorg.

Artikel 3.5 van de interim omgevingsverordening ziet toe op de 'zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit'. Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dient invulling gegeven te worden aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hierbij wordt rekening gehouden met zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in een gebied en meerwaardecreatie. Als bijlage 1 bij deze toelichting is een beplantingsplan opgenomen. In paragraaf 2.3 is de landschappelijke inpassing van de locatie beschreven. Conform artikel 3.9 van de interim omgevingsverordening dient een ruimtelijke ontwikkeling gepaard te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. De benodigde fysieke tegenprestatie van het plan is toegelicht in paragraaf 3.3.2.

De ontwikkeling aan de Leeuwstraat 7 voldoet aan de regels uit de hiervoor genoemde artikelen 3.5 en 3.73 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en daarmee aan het beleid uit de provinciale omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Uden 2015

De 'Omgevingsvisie Uden 2015' is vastgesteld door de gemeenteraad van Uden op 17 december 2015. In de omgevingsvisie wordt in het buitengebied van de gemeente onderscheid gemaakt in verschillende deelgebieden, met ieder haar eigen kwaliteiten, knelpunten en doelen, die leiden tot verschillende ontwikkelingsmogelijkheden. De visie geeft richting aan nieuwe initiatieven, zonder daar vooraf een precieze invulling aan te geven.

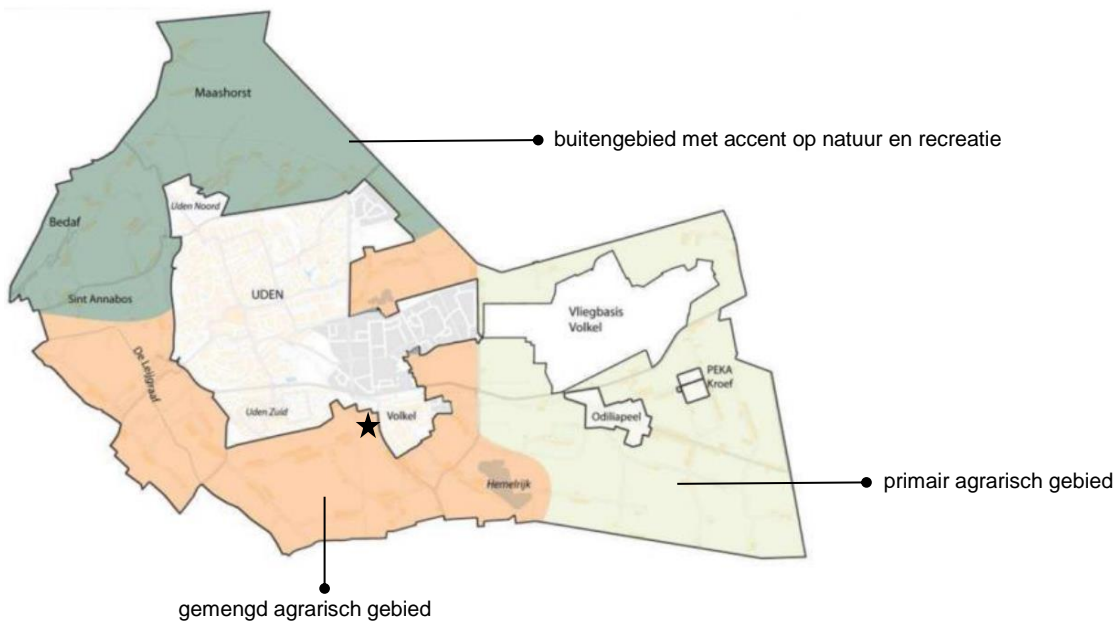
Naast de doelen die voor de deelgebieden zijn geformuleerd, hanteert de gemeente de volgende algemene uitgangspunten die voor alle gebieden gelden:

- duurzaam ruimtegebruik;
- ruimtelijke kwaliteit;
- samenhang.

De locatie Leeuwstraat 7 ligt in het deelgebied 'Gemengd gebied'. Dit deel van het buitengebied heeft een grote diversiteit aan functies, waarbij het grondgebruik overwegend agrarisch is. Het is een karakteristiek, agrarisch landschap met een groene dooradering en verspreid liggende buurtschappen. Het is ook een gebied dat in de loop der tijd met verdere versterking te maken heeft gehad. De gemeente wil in dit gebied het volgende bereiken:

- 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.

De gemeente wil dat bereiken door verdere versterking effectief tegen te gaan. Voor nieuwe initiatieven moet worden gecompenseerd met sloop van bestaande bebouwing. Men geeft alleen ruimte aan ontwikkelingen die bijdragen aan versterking van het landschap. Men vraagt extra aandacht voor landschappelijke inpassing in de overgang stad-land.



Figuur 3.3.1.1: Overzicht deelgebieden buitengebied Uden met aanduiding locatie Leeuwstraat 7, Volkel (bron: Omgevingsvisie Uden 2015)

De herontwikkeling van de locatie Leeuwstraat 7 gaat gepaard met een afname van de versterking op de locatie. Daarnaast wordt het bestemmingsvlak (tevens bouwvlak) versmald, wat een versterking betekent van de open, groene ruimte aan de noordzijde van de locatie. Tevens wordt de locatie landschappelijk ingepast, waarmee een extra bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit wordt geleverd.

Het plan voor de herbesteding van de locatie Leeuwstraat 7 past dan ook binnen het gemeentelijk beleid, zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Uden 2015.

3.3.2 Beleidsnota uitwerking landschapsinvesteringsregeling (LIR) Uden

De 'Beleidsnota uitwerking landschapsinvesteringsregeling (LIR) Uden' is de gemeentelijke uitwerking van artikel 2 van de voormalige provinciale Verordening ruimte (zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap). Via een op maat gesneden uitwerking geeft de gemeente Uden hierin aan hoe zij bij ruimtelijke ontwikkeling de vereiste ruimtelijke kwaliteitsverbetering vorm wenst te geven.

Uitgangspunt is een kwalitatieve invulling op locatie. In bepaalde gevallen is het mogelijk de (hogere) kosten van compensatie te storten in een centraal landschapsfonds, waarmee compensatie op een andere manier wordt gerealiseerd.

Daarbij is het vereist dat elke ruimtelijke ontwikkeling die een wezenlijk ruimtelijk effect op de omgeving heeft, gepaard gaat met kwaliteitsverbetering van het landschap. Rekening houdend met de impact van de ontwikkeling, worden in het beleidskader 3 categorieën onderscheiden. Hoe hoger de categorie, hoe omvangrijker de impact en hoe groter de benodigde kwaliteitsverbetering als tegenprestatie.

Voorliggend initiatief wordt door de gemeente beoordeeld als categorie 3-ontwikkeling, omdat er sprake is van een omschakeling, zonder vergroting van het bouwvlak, van 'Wonen-VAB' naar 'Bedrijf'. In dat geval wordt bovenop de basisinspanning (een goede landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan) een extra landschappelijke investering vereist. Het gaat hier om minimaal 20% van de meerwaarde van de gronden (en niet de gebouwen).

De gemeente Uden heeft gekozen voor een methodiek waarbij gewerkt wordt met gestandaardiseerde normbedragen (forfaitaire bedragen) per ruimtelijke ontwikkeling. Hierbij wordt de 'rode' ontwikkeling eerst omgerekend naar euro's. Daarvoor wordt eerst bepaald wat de waardeestijging is van de planologische wijziging. Vervolgens wordt op basis van een percentage de minimale investering in euro's in de kwaliteit van het landschap bepaald. Dit percentage bedraagt 20% van de waardeestijging.

In de volgende tabel is de waarde van de huidige en de waarde van de nieuwe bestemming in beeld gebracht.

Tabel 3.3.2.1: Waardering huidige en nieuwe bestemming Leeuwstraat 7

	Oppervlakte	Waarde per m ²	Totaal
Huidige bestemming			
'Wonen', bouwkvavel grondgebonden, eerste 500 m ²	500 m ²	€ 275	€ 137.500
'Wonen', tuin 500 - 1.000 m ²	500 m ²	€ 125	€ 62.500
'Wonen', tuin 1.000 - 2.000 m ²	1.000 m ²	€ 25	€ 25.000
'Wonen', tuin vanaf 2.000 m ²	2.337 m ²	€ 10	€ 23.370
'Wonen', bijbehorend bouwwerk > 100 m ² (buitengebied) (1.070 m ² - 100 m ²)	970 m ²	€ 10	€ 9.700
Totaal	4.337 m²		€ 258.070
Nieuwe bestemming			
'Bedrijf', bebouwd	872 m ²	€ 90	€ 78.480
'Bedrijf', onbebouwd	3.465 m ²	€ 45	€ 155.925
Totaal	4.337 m²		€ 234.405
Waardevermindering:			-€ 23.665

De conclusie is dat er sprake is van een waardedaling. Er is dus geen extra investering in de kwaliteit van het landschap noodzakelijk. Indien geen sprake is van een waardevermeerdering geldt wel de eis dat de oppervlakte van de landschappelijke inpassing minimaal 10% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak dient te zijn. Het bestemmingsvlak 'Bedrijf' heeft een oppervlakte van 4.337 m². Dit betekent dat er minimaal 433,7 m² aan landschappelijke inpassing gerealiseerd moet worden. De totale oppervlakte van de landschappelijke inpassing die wordt gerealiseerd bedraagt 464,73 m², zie de tekening in bijlage 1 bij deze toelichting. Aan de 10%-eis wordt dus voldaan. De oppervlaktes van de plantvakken in de siertuin bij de woning zijn hierin niet meegeteld. Voor een nadere beschrijving van de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar paragraaf 2.3.

Instandhouding en duurzaam beheer van de landschappelijke inpassing is juridisch geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan.

3.3.3 Motivatie voorwaarden wijzigingsbevoegdheden vestiging niet-agrarische functies en afwijkingmogelijkheid voor oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken

Voorliggend bestemmingsplan betreft een herziening van het bestemmingsplan 'Partiele herziening buitengebied 2017'.

In artikel 4.7.15 en 24.7.3 van het geldende bestemmingsplan zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen die de vestiging van een niet-agrarische functie ter plaatse van de bestemmingen 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en 'Wonen' onder voorwaarden mogelijk maken. Hierna worden uitsluitend de voorwaarden van artikel 24.7.3 opgesomd en voorzien van een toelichting. De voorwaarden van artikel 4.7.15 zijn nagenoeg gelijk en waar dit niet zo is, niet van toepassing. Aangezien niet aan alle voorwaarden wordt voldaan, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. De motivatie is echter wel van belang, om aan te tonen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

- a. *Wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel'.*
De locatie Leeuwstraat 7 ligt niet in de groenblauwe mantel.
- b. *Deze wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - agrarisch ontwikkelingsgebied'.*
De locatie Leeuwstraat 7 ligt niet in het agrarisch ontwikkelingsgebied.
- c. *Wijziging is uitsluitend toegestaan bij woningen die voormalige agrarische bedrijfswoningen betreffen.*
De woning aan de Leeuwstraat 7 is een voormalige agrarische bedrijfswoning.
- d. *Indien een bouwvlak aanwezig is, is wijziging uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bouwvlak, onder de volgende voorwaarden en ten behoeve van de volgende functies:*
 1. *dagrecreatie, groepsaccommodaties en voorzieningen ten behoeve van cultuur en ontspanning zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - deelgebied agrarisch';*
 2. *wijziging ten behoeve van detailhandel en zelfstandige kantoorfuncties is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bebouwingsconcentratie';*
 3. *wijziging ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen en paardenhouderijen is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - agrarisch ontwikkelingsgebied';*
 4. *wijziging ten behoeve van bedrijven is uitsluitend toegestaan ten behoeve van agrarisch technische en agrarisch verwante bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 en bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;*
 5. *statische binnenopslag, met uitzondering van opslag in kassen.*

Er is sprake van een bedrijf in verlichtingsarmaturen voor de agrarische sector. Het betreft een bedrijf dat zich richt op het assembleren en verkopen van op maat gemaakte verlichtingsarmaturen. Op de locatie Leeuwstraat 7 vindt assemblage en kleinschalige bewerking plaats. Het betreft een bedrijf in milieucategorie 2. Echter, het is geen bedrijf dat is opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten die als bijlage 1 bij de regels van het bestemmingsplan 'Partiele herziening buitengebied 2017' is opgenomen. Aan deze voorwaarde wordt niet voldaan. Echter, naar aard en invloed is er sprake van een vergelijkbaar bedrijf als de bedrijven die zijn opgenomen in de genoemde Staat van Bedrijfsactiviteiten.
- e. *Het bouwvlak wordt verwijderd en de oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak bedraagt niet meer dan 5.000 m², waarbinnen de voormalige bedrijfswoning met bijhorende verhardingen en bebouwing ten behoeve de niet agrarische functie is gesitueerd.*
Zowel de oppervlakte van het huidige bestemmingsvlak 'Wonen' als van het nieuwe bestemmingsvlak 'Bedrijf' bedraagt 4.337 m².
- f. *De oppervlakte aan bebouwing mag niet toenemen.*
In totaal wordt 620,65 m² bebouwing gesloopt. Maximaal 60% van deze oppervlakte, te weten 372,39 m², wordt teruggebouwd aan de achterzijde van de bestaande loods. De oppervlakte aan bebouwing neemt dus af.
- g. *Alle overtollige bebouwing wordt gesloopt, waarbij monumentale en karakteristieke gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' gehandhaafd blijven.*
Alle overtollige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De agrarische bedrijfsbebouwing, die bruikbaar is voor het bedrijf, te weten één loods, wordt gehandhaafd. Er is geen karakteristieke bebouwing aanwezig.

- h. *De wijziging heeft geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg.*
Er is geen sprake van een functie met een publieks- en/of verkeersaantrekkende werking.
- i. *De wijziging levert geen onevenredige beperking op van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.*
In paragraaf 4.2 is onderbouwd dat de bestemmingswijziging niet leidt tot een onevenredige beperking van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
- j. *De wijziging is milieuhygiënisch uitvoerbaar*
In hoofdstuk 4 is onderbouwd dat de bestemmingswijziging milieuhygiënisch uitvoerbaar is.
- k. *Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.*
Als bijlage 1 bij deze toelichting is een beplantingsplan opgenomen. In paragraaf 2.3 is de landschappelijke inpassing van de locatie beschreven.
- l. *Er dient te worden voldaan aan de landschapsinvesteringsregeling.*
In paragraaf 3.3.2 is gemotiveerd dat wordt voldaan aan het beleid uit de 'Beleidsnota uitwerking landschapsinvesteringsregeling (LIR) Uden'.
- m. *De verwezenlijking, het behoud en het beheer van (het zoekgebied voor) een ecologische verbindingszone, ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone', wordt niet belemmerd of aangetast.*
Ter plaatse van het plangebied is geen sprake van een ecologische verbindingszone.
- n. *Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bebouwingsconcentratie' wordt voldaan aan de beleidsnotitie nader begrensde bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Uden.*
Ter plaatse van het plangebied is geen sprake van de aanduiding 'overige zone - bebouwingsconcentratie'.

In het geldende bestemmingsplan is een algemene afwijkingsregel opgenomen waarmee onder voorwaarden een grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken kan worden toegestaan bij sloop van overtollige (bedrijfs)bebouwing. Het bestemmingsplan sluit tevens aan bij de mogelijkheden die deze afwijkingsregel biedt. Met diezelfde afwijkingsregel kan een grotere inhoudsmaat van een bedrijfswoning worden toegestaan, maar dat is bij dit plan niet aan de orde.

Hierna worden de voorwaarden opgesomd en voorzien van een toelichting.

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'.*
De locatie Leeuwstraat 7 ligt niet in het 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 m³, of met een maximum van 400 m² aan de maximale bruto-vloeroppervlakte aan bijbehorende bouwwerken.*
Aan deze voorwaarde wordt niet voldaan, maar omdat er sprake is van een vab-locatie is het bepaalde onder c. van toepassing.
- c. *In afwijking van het bepaalde in sub b mag, na sloop van nog op het perceel aanwezige overtollige voormalige (agrarische) (bedrijfs)bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – vab', 60% van de gesloopte voormalige bedrijfsgebouwen worden toegevoegd aan de toegestane bruto-vloeroppervlakte aan bijbehorende bouwwerken.*
In totaal is er sprake van 620,65 m² aan gesloopte en te slopen bebouwing. 60% van deze oppervlakte, te weten 372,39 m², mag worden teruggebouwd aan de achterzijde van de bestaande loods. De oppervlakte aan toegestane bedrijfsbebouwing in de nieuwe situatie, dus inclusief uitbreiding van de loods, is 821,94 m², afgerond 822 m². Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- d. *De karakteristieke gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dienen gehandhaafd te blijven.*
Er is geen karakteristieke bebouwing aanwezig.
- e. *Het bestaande architectonische karakter van (bedrijfs)woningen met de aanduiding 'karakteristiek' en de daaraan te onderkennen cultuurhistorische waarden, mogen niet wezenlijk aangetast worden.*
Er is geen karakteristieke bebouwing aanwezig.
- f. *De uitbreiding van de (bedrijfs)woning mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.*
Deze voorwaarde is niet van toepassing, aangezien er geen sprake is van uitbreiding van de (bedrijfs)woning.
- g. *De uitbreiding van de (bedrijfs)woning is milieuhygiënisch uitvoerbaar.*
Deze voorwaarde is niet van toepassing, aangezien er geen sprake is van uitbreiding van de (bedrijfs)woning.
- h. *De gesloopte bebouwing nooit mag worden teruggebouwd.*
De maximale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing is vastgelegd in de regels van de bestemming 'Bedrijf'.
- i. *De gesloopte bebouwing binnen de gemeente Uden is gelegen.*
De sloop vindt op de locatie Leeuwstraat 7 zelf plaats.
- j. *Er dient te worden voldaan aan de landschapsinvesteringsregeling.*
In paragraaf 3.3.2. is gemotiveerd dat wordt voldaan aan het beleid uit de 'Beleidsnota uitwerking landschapsinvesteringsregeling (LIR) Uden'.
- k. *Voldaan wordt aan het bepaalde in 38.1.*
In artikel 38.1 is een algemeen toetsingskader opgenomen waarin aspecten zijn opgenomen als stedenbouwkundige kwaliteit, beeldkwaliteit, milieuhygiënische uitvoerbaarheid, verkeersveiligheid, sociale veiligheid, externe veiligheid en woon- en leefklimaat. In voorliggende toelichting wordt op al deze aspecten ingegaan.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Bij de toekenning van een nieuwe functie aan een bepaald gebied dient rekening gehouden te worden met mogelijke (milieu-)effecten op de omgeving en vanuit de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten zoals bedrijven en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, bodem, geur en externe veiligheid wordt in de volgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar planologische aspecten, zoals kabels en leidingen, water, archeologie en cultuurhistorie, natuur, gezondheid, spuitzones en verkeer en parkeren. Tenslotte is een paragraaf 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' opgenomen. De hieruit voortkomende bevindingen worden in dit hoofdstuk toegelicht.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Op de locatie Leeuwstraat 7 is in de huidige situatie een woning met voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gevestigd. In de bedrijfsbebouwing vindt statische opslag plaats.

Op de locatie komt een bedrijf in verlichtingsarmaturen. De woning blijft in gebruik als bedrijfswoning. Een bedrijfswoning is een gevoelige functie, behoudens voor de eigen bedrijfsactiviteiten. Een al dan niet agrarische inrichting kan milieu-invloed uitoefenen op gevoelige functies in de omgeving. Afhankelijk van de aard en omvang van een inrichting kan deze tevens ook milieugevoelig zijn (te denken valt aan een kantoor of onderwijsinstelling). Gezien de beoogde functiewijziging van wonen naar bedrijf is het van belang om te toetsen of er functies in de omgeving zijn, die beperkt worden door de ontwikkeling of die de ontwikkeling belemmeren.

Allereerst is beoordeeld of de nieuwe bedrijfsactiviteiten als milieugevoelig zijn aan te merken. Er is sprake van een bedrijf dat zich richt op het assembleren en verkopen van op maat gemaakte verlichtingsarmaturen. De armaturen worden speciaal voor klanten ontworpen. De fabricage van onderdelen vindt elders plaats. Het is de bedoeling dat op de locatie uitsluitend assemblage en kleinschalige bewerking plaats vindt. Ook dient het bedrijfsgebouw voor opslag van benodigde producten en materieel. De verblijfsduur in het gebouw ten behoeve van bedrijfsactiviteiten is gering. Er is dan ook geen sprake van een milieugevoelige functie.

Vervolgens is de bestemmingswijziging getoetst aan de afstanden, zoals deze zijn voorgeschreven volgens de (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in 2009.

Eén van de belangrijkste bouwstenen bij milieuzonering is de richtafstandenlijst. Deze lijst biedt voor een scala aan typen bedrijvigheid de richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geur, stof, geluid en gevaar. Daarnaast zijn indices voor verkeersaantrekkende werking, bodem, lucht en visueel opgenomen in de lijst. De opgenomen richtafstanden betreffen indicatief de aan te houden afstand tussen hinder veroorzakende en milieugevoelige functies. Indien dit voldoende gemotiveerd wordt kan hiervan afgeweken worden. De afstand dient te worden gemeten vanaf de bestemmings-/bouwrens van de inrichting tot de milieugevoelige functie.

Bij het bepalen van de richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het betreft 'gemiddeld' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen.
- De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'.
- De richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.
- Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zonerende activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn.
- De richtafstanden zijn weergegeven in afstandsklassen. De richtafstanden voor de te onderscheiden bedrijfstypen zijn afgeleid van:
 - in Nederland aanvaarde normen voor de emissies door milieubelastende activiteiten;

- in Nederland voorgeschreven of aanvaarde grens- en richtwaarden voor de immissies bij woningen en andere milieugevoelige bestemmingen;
- ervaringen en waarnemingen met betrekking tot de omvang en schadelijkheid van emissies door activiteiten.

In de kolom 'gevaar' is een richtafstand aangegeven, die bij een gemiddelde activiteit van dat type aangehouden kan worden. Het betreft alle gevaarsaspecten, inclusief brandgevaar en stofexplosies.

De grootste afstand voor geur, stof, geluid en gevaar is bepalend voor de indeling in de milieucategorie. De volgende tabel geeft inzicht in het verband tussen de afstand en de milieucategorie.

Tabel 4.2.2: Milieucategorieën met bijbehorende richtafstanden

Milieucategorie	Richtafstand
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

Voor de toetsing van de Leeuwstraat 7 worden 3 onderdelen afgewogen:

1. De bedrijfswoning is reeds bestaand en wordt als niet gevoelig ten opzichte van het eigen bedrijf beschouwd. Aangezien het een bestaande woning betreft die als zodanig in gebruik blijft, hoeft deze niet getoetst te worden ten opzichte van functies in de omgeving;
2. Het bedrijf in verlichtingsarmaturen is geen gevoelige functie. Dit nieuwe gebruik hoeft dan ook niet getoetst te worden op hinderveroorzakende inrichtingen uit de omgeving;
3. Het bedrijf in verlichtingsarmaturen betreft een bedrijfsactiviteit die invloed kan hebben op gevoelige functies in de omgeving. Dit aspect wordt hieronder getoetst.

De afstand van de nieuwe bedrijfsbestemming aan de Leeuwstraat 7 tot de dichtstbijzijnde gevoelige functie in de omgeving bedraagt 30 meter. Het gaat dan om de woningen aan de overzijde van de Leeuwstraat. Dit betreft overigens de afstand tussen de voorzijde van de bedrijfsbestemming tot aan de grens van de woonbestemming aan de overzijde. Het bedrijfsgebouw ligt op een afstand van circa 60 meter vanaf de bestemmingsgrens aan de Leeuwstraat, dus in de praktijk is de afstand van bedrijfsgebouw tot woonbestemming circa 90 meter.

Een bedrijf in verlichtingsarmaturen is niet als zodanig opgenomen in de VNG-lijst. Er is dan ook bekeken met welk(e) bedrijfstype(n) het gebruik het meest overeenkomt.

In de lijst is de hoofdcategorie 'Vervaardiging en reparatie van producten van metaal (excl. machines/transportmiddelen)' opgenomen. Daarbinnen is de functie 'Constructiewerkplaatsen' opgenomen. Deze brede en algemene omschrijving wordt door de VNG-brochure ingedeeld in milieucategorie 3.1 of 3.2, afhankelijk van het productieoppervlak. De activiteiten kunnen echter zowel betrekking hebben op bedrijfsactiviteiten in bijv. de metaalbranche, zoals het bewerken van roestvrij staal of ijzerwerk ten behoeve van installaties, grote hekwerken of werktuigbouw, als ook de activiteiten van het bedrijf aan de Leeuwstraat 7. Qua geluidbelasting zitten hier aanzienlijke verschillen tussen. Bij activiteiten in bijv. de metaalbranche, zoals het bewerken van staal, slijp- en laswerkzaamheden, etc. is er meestal sprake van een grotere geluidbelasting voor de omgeving. Aan de Leeuwstraat 7 vinden dit soort activiteiten niet plaats. Hoewel de omschrijving uit de VNG-brochure ('Constructiewerkplaatsen') wel passend wordt geacht, te weten een constructiewerkplaats in een gesloten gebouw, is de geluidbelasting aanzienlijk lager dan de hierbij aanbevolen milieucategorieën 3.1 en 3.2. en aanbevolen richtafstanden van 50 respectievelijk 100 meter.

Zoals hiervoor reeds aangegeven vindt er geen fabricage van onderdelen op de locatie Leeuwstraat 7 plaats. Op de locatie vindt uitsluitend assemblage en kleinschalige bewerking plaats. Dit is hoofdzakelijk handwerk. Als de verlichtingsarmaturen gereed zijn worden ze zorgvuldig verpakt om vervoerd te worden. Deze activiteiten vinden inpandig plaats. Een bedrijf met deze werkzaamheden kan ingedeeld worden in milieucategorie 2, gezien de geringe geluidbelasting op de omgeving.

Bij milieucategorie 2 is de richtafstand ingevolge de VNG-brochure 30 meter bij het omgevingstype rustige woonwijk. De afstand dient te worden gemeten vanaf de grens van het perceel waar de activiteiten in planologisch opzicht worden toegelaten en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. In dit geval is het omgevingstype te typeren als 'gemengd gebied' en kan de richtafstand met één stap verlaagd worden tot 10 meter. Aan de richtafstand van 10 meter wordt ruimschoots voldaan.

Conclusie

Uit deze analyse blijkt dat de gevoelige functies in de omgeving van de Leeuwstraat 7 op dusdanige afstand liggen, dat zij geen hinder zullen ondervinden van het bedrijf. De bestemmingswijziging wordt hierdoor dan ook niet belemmerd.

4.3 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. Hierbij kan gedacht worden aan weg- en railverkeer, maar ook aan industriële activiteiten. De Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en het Bouwbesluit geven normen weer voor de hoogst acceptabele geluidbelasting en minimale geluidwering bij geluidgevoelige functies, zoals woningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe situaties.

Wegverkeerslawaai

Op grond van de Wet geluidhinder dient voor nieuwe geluidgevoelige objecten getoetst te worden aan de geluidbelasting vanaf omliggende zoneplichtige wegen. In dit geval is geen sprake van een nieuw geluidgevoelig object. De woning wordt immers omgezet naar een bedrijfswoning en het bedrijf in verlichtingsarmaturen is niet geluidgevoelig op grond van de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Industrielawaai

Uit paragraaf 4.2 blijkt dat de nieuwe bedrijfsactiviteiten op voldoende afstand van geluidgevoelige functies liggen. Tevens worden in het plangebied geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt. Het aspect industrielawaai legt dan ook geen beperkingen op aan de ontwikkeling.

Goede ruimtelijke ordening

Vanuit het ruimtelijk spoor geldt daarnaast dat er sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening. Nu er sprake is van een ruime afstand tussen het plangebied en gevoelige functies en er in het plangebied geen nieuwe geluidgevoelige functies worden gerealiseerd kan ervan uit worden gegaan dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het kader van geluid.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de herbestemming van de locatie Leeuwstraat 7.

4.4 Luchtkwaliteit

Wet Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (Wm, hoofdstuk 5). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Een project draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

- Een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Hierna wordt ingegaan op het feit dat het initiatief 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, waardoor luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering vormen.

'Niet in betekende mate (NIBM)'

In het Besluit NIBM is vastgelegd wanneer een project niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM.
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

De Regeling NIBM geeft voor een aantal soorten van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat daarbij om woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen (bijvoorbeeld landbouwinrichtingen).

Als een project binnen de begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verdere toetsing aan de grenswaarden nodig. Het project geldt dan als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen. Tevens is er dan geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig.

De 3% is als volgt gekwantificeerd:

- Voor woningbouw geldt dat de 3% grens is vastgesteld op 1.500 woningen (bij 1 ontsluitingsweg) en op 3.000 woningen in het geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Voor kantoren geldt dat de 1% grens is vastgesteld op 100.000 m² bruto vloeroppervlakte kantoorgebouwen (bij 1 ontsluitingsweg) en op 200.000 m² bruto vloeroppervlakte kantoorgebouwen in het geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Naast deze typen ontwikkelingen waarvoor de grenswaarde is bepaald, is de zogeheten NIBM-tool beschikbaar. Met behulp van deze tool kan worden berekend of een initiatief in betekende mate bijdraagt. Aangezien geen sprake is van woningen of kantoren is deze berekening uitgevoerd voor de toekomstige situatie aan de Leeuwstraat 7. Hierbij wordt er van uitgegaan dat:

- de verkeersbewegingen van de bedrijfswoning blijven bestaan. Voor een vrijstaande woning in het buitengebied wordt aan de hand van de CROW-normen uitgegaan van 8,2 verkeersbewegingen per dag;
- de verkeersbewegingen van de statische opslag vervallen. Dit zijn 120 lichte verkeersbewegingen per jaar (auto + caravan), zie paragraaf 4.14.
- er komen verkeersbewegingen ten behoeve van het bedrijf in verlichtingsarmaturen bij. Dit zijn 832 lichte verkeersbewegingen en 208 middelzware verkeersbewegingen, zie paragraaf 4.14.

Per saldo is sprake van een toename van 712 lichte en 208 zware verkeersbewegingen per jaar. Dit zijn circa 2 lichte en 0,6 zware verkeersbewegingen per dag.

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

	Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	Extra voertuigbewegingen (wekdaggemiddelde)	2,6
	Aandeel vrachtverkeer	23,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

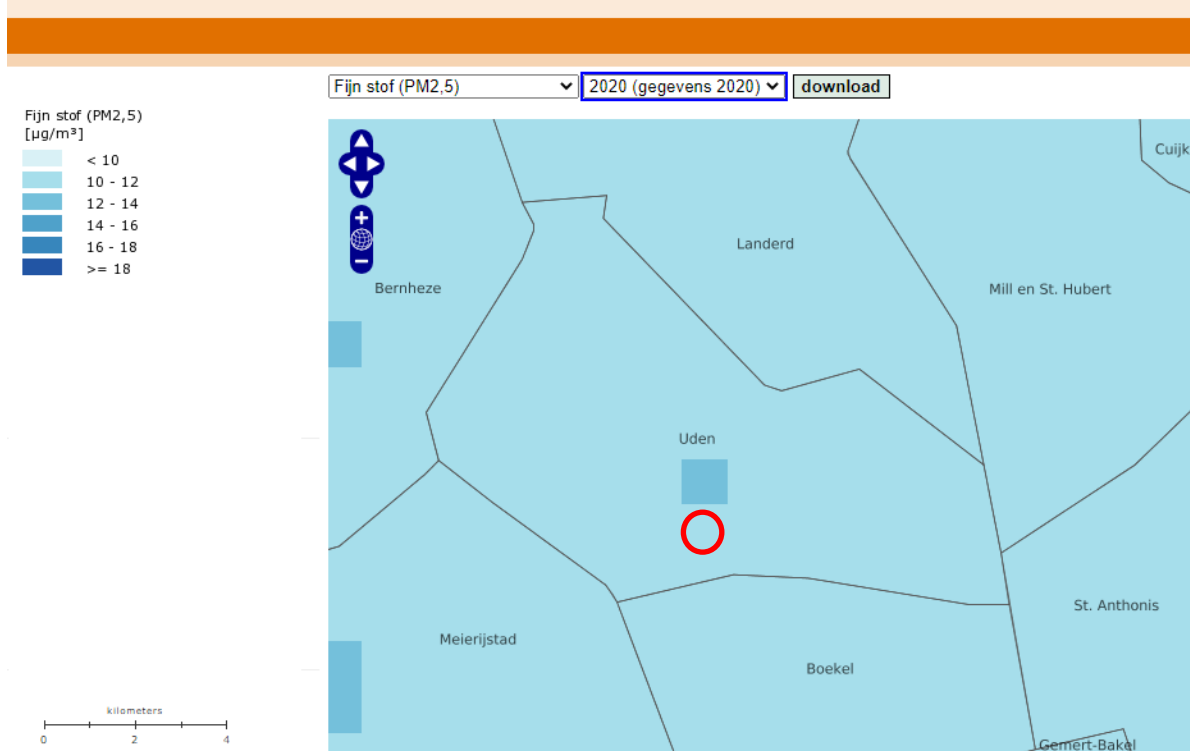
Zoals blijkt uit bovenstaande berekening draagt de verkeersgeneratie van de nieuwe functie met bedrijfswoning niet in betekende mate bij. Het bovenstaande maakt duidelijk dat het project geldt als een NIBM-project. Een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit ten gevolge van de ontwikkeling is niet nodig.

Woon- en leefklimaat

De huidige woning vormt in de toekomst de bedrijfswoning bij een niet-agrarisch bedrijf. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van deze woning wordt deels bepaald door de luchtkwaliteit.

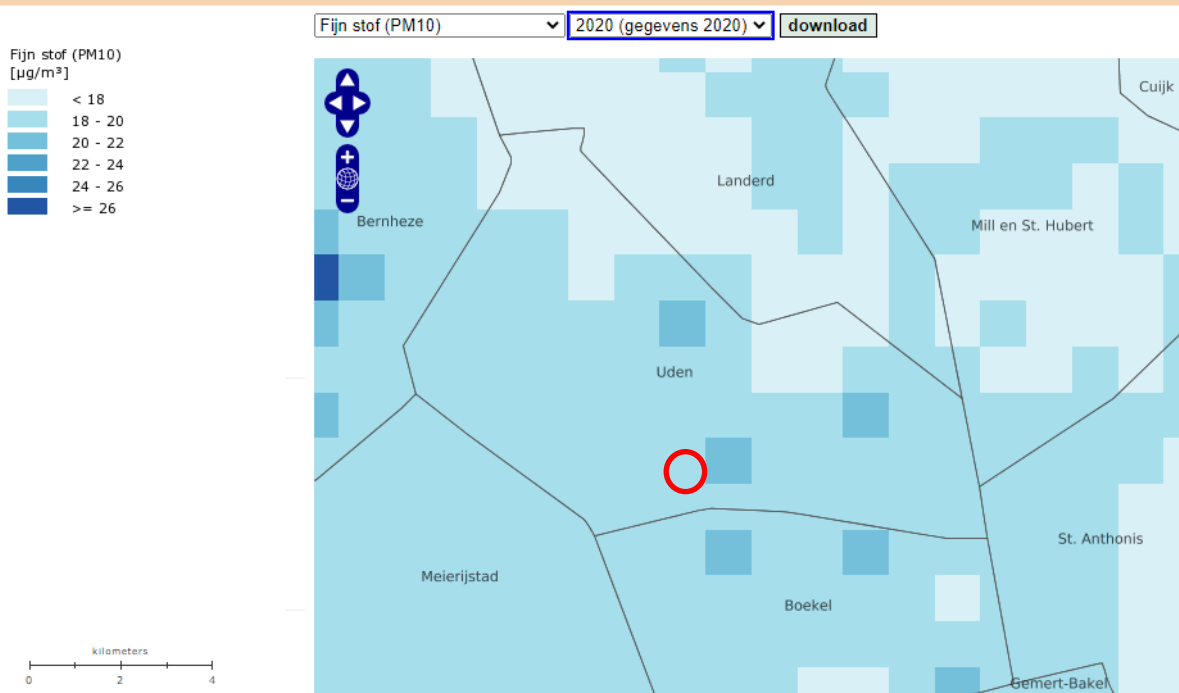
De achtergrondconcentraties fijnstof (PM_{2,5} en PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) binnen de gemeente Uden zijn dermate laag dat de normen voor de luchtkwaliteit niet overschreden worden. Dit is af te leiden uit de GCN-kaarten van het RIVM (versie 2020).

Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN)



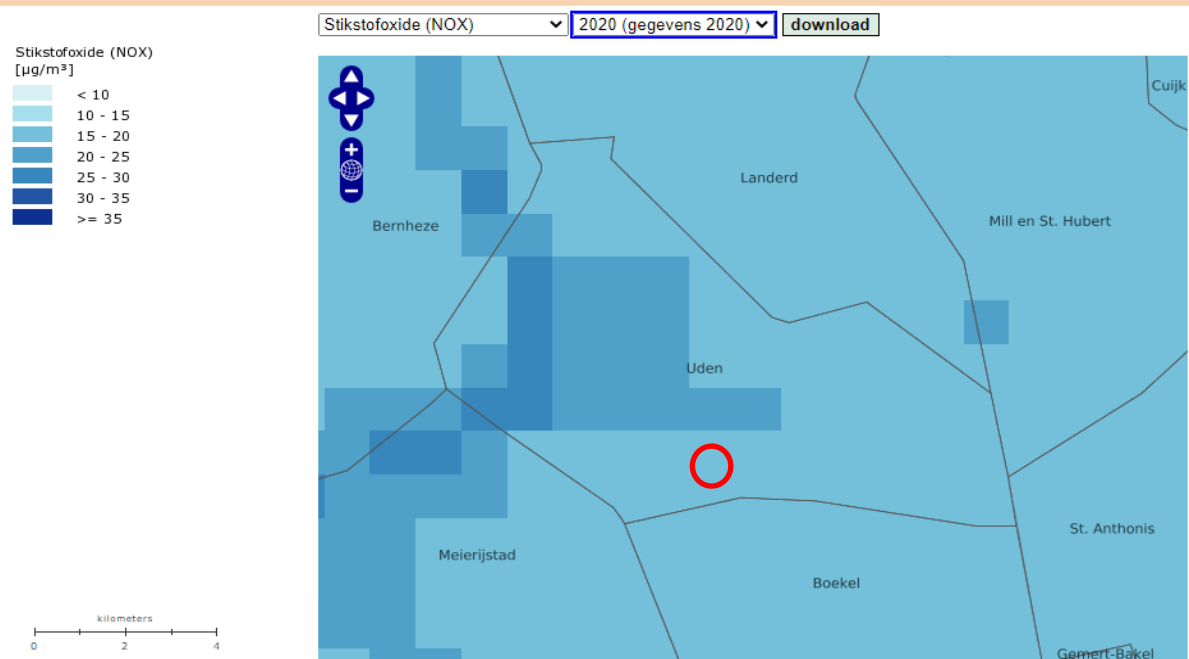
Figuur 4.4.1: GCN-kaart RIVM fijnstof: PM_{2,5} (bron: geodata.rivm.nl) met globale aanduiding plangebied.

Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN)



Figuur 4.4.2: GCN-kaart RIVM fijnstof: PM₁₀ (bron: geodata.rivm.nl) met globale aanduiding plangebied.

Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN)



Figuur 4.4.3: GCN-kaart RIVM stikstofdioxide: NO₂ (bron: geodata.rivm.nl) met globale aanduiding plangebied.

De achtergrondconcentraties fijnstof ter plaatse van het plangebied liggen tussen de 10 en 12 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (PM_{2,5}) en tussen de 18 en 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (PM₁₀). De normen bedragen respectievelijk 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De achtergrondconcentratie stikstofdioxide (NO₂) ter plaatse van het plangebied ligt tussen de 15 en 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De norm bedraagt 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De conclusie is dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbare luchtkwaliteit.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de herbestemming van de locatie Leeuwstraat 7.

4.5 Bodem

In een bestemmingsplan dient gemotiveerd te worden dat de in het plan toegelaten bestemming passend is in relatie tot de bodemkwaliteit. De (milieuhygiënische) bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor de volgens de bestemming toegestane functie(s).

De locatie heeft nu de bestemming 'Wonen' en die wordt omgezet naar de bestemming 'Bedrijf'. Dit betekent een minder gevoelige bestemming. Een onderzoek naar de bodemkwaliteit is niet noodzakelijk.

Voor de herbouw van de woning op deze locatie is recent een omgevingsvergunning verleend (D00193699, 15 maart 2021). In bijlage 2 bij deze toelichting zijn de bodemrapporten opgenomen die onderdeel uitmaken van de aanvraag voor deze omgevingsvergunning. Het betreft een verkennend bodemonderzoek van 19 juni 2014, een historische bodemtoets van 17 september 2020 en de uitslagen van het aanvullend bodemonderzoek van maart 2021, dat is uitgevoerd na de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. De resultaten van het aanvullend onderzoek vormden destijds geen belemmering voor de bouw van de woning.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de herbestemming van de locatie Leeuwstraat 7.

4.6 Geur

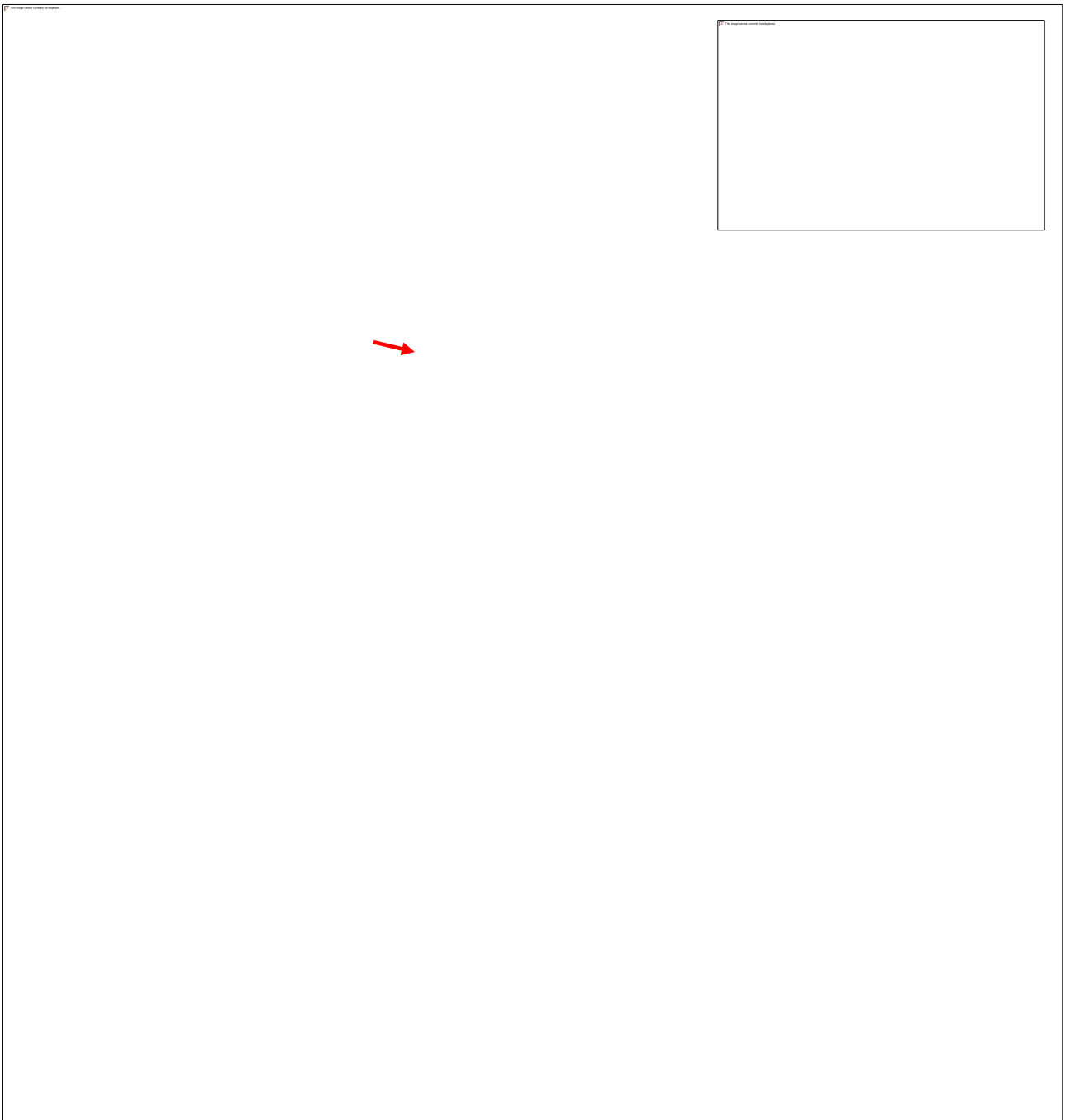
De Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv), in werking getreden op 1 januari 2007, scheidt het beoordelingskader voor geurhinder als gevolg van tot veehouderij behorende dierenverblijven. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Nederland is opgesplitst in concentratie- en niet-concentratie gebieden. In deze gebieden wordt weer onderscheid gemaakt tussen objecten die liggen binnen de bebouwde kom of buiten de bebouwde kom.

In diercategorieën wordt onderscheid gemaakt tussen dieren waarvoor vaste afstanden gelden (ongeacht aantal en stalsysteem) en dieren met emissiefactoren, waarvoor de geurcontour berekend dient te worden. Bij geur wordt gekeken naar voorgrond- en achtergrondbelasting. Voorgrondbelasting betreft de geurinvloed van één bedrijf. Bij de achtergrondbelasting wordt de geurbelasting van alle veehouderijen samen op enige locatie samen genomen.

Met de planwijziging wordt in het plangebied geen nieuwe geurgevoelige functie mogelijk gemaakt. De loods van het bedrijf in verlichtingsarmaturen is immers geen gebouw dat permanent of op een daarmee vergelijkbare wijze wordt gebruikt voor menselijk wonen of verblijf.

De huidige woning vormt in de toekomst de bedrijfswoning bij een niet-agrarisch bedrijf. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van deze woning wordt deels bepaald door de achtergrondbelasting geur.

Hierna is een kaart opgenomen van de Regionale geurkaart 2020.2 (versie 9 december 2020). Ter plaatse van de locatie Leeuwstraat 7 is sprake van een achtergrondbelasting tussen de 5 en 10 OUE/m³. Er is dan ook sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse.



Figuur 4.6.1: Uitsnede Regionale geurkaart 2020.2. De locatie Leeuwstraat 7 is aangeduid met een rode pijl.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de herbestemming van de locatie Leeuwstraat 7.

4.7 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens;
- het gebruik van windturbines.

Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het belangrijkste toetsingskader. Hierin zijn bijvoorbeeld grenswaarden, richtwaarden en oriënterende waarden opgenomen voor het zogenaamde plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Daarnaast is er specifieke wetgeving voor de opslag van vuurwerk en munitie. Voor transport van gevaarlijke stoffen is met name de Wet vervoer gevaarlijke stoffen relevant. Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden, waarmee het verplicht is geworden transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd, vast te leggen in het bestemmingsplan. Verder is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van belang (Bevb). Voor luchthavens geldt specifiek beleid, dat deels nog in ontwikkeling is. De regels over externe veiligheid en windturbines zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit. De laatste twee onderdelen zijn niet relevant voor deze ontwikkeling.

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet getoetst worden aan het externe veiligheidsbeleid. In ruimtelijke plannen moet worden ingegaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermde individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp.

Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan.

(Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants, zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Beleidsvisie externe veiligheid

De gemeente Uden beschikt over een beleidsvisie externe veiligheid (14 februari 2011). De beleidsvisie dient betrokken te worden bij de beoordeling van het plan. De beleidsvisie stelt op het vlak van de externe veiligheid per gebiedstype voorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen. Het plangebied ligt in het gebiedstype 'Landelijk gebied'. De voorwaarden voor dit gebiedstype zijn opgenomen in de volgende tabel.

<u>Niet-gebiedstype afhankelijke voorwaarden:</u>	
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.
<u>Gebiedstype afhankelijke voorwaarden:</u>	
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	• Nieuwe Bevi inrichtingen, uitgezonderd propaantanks onder strikte voorwaarden

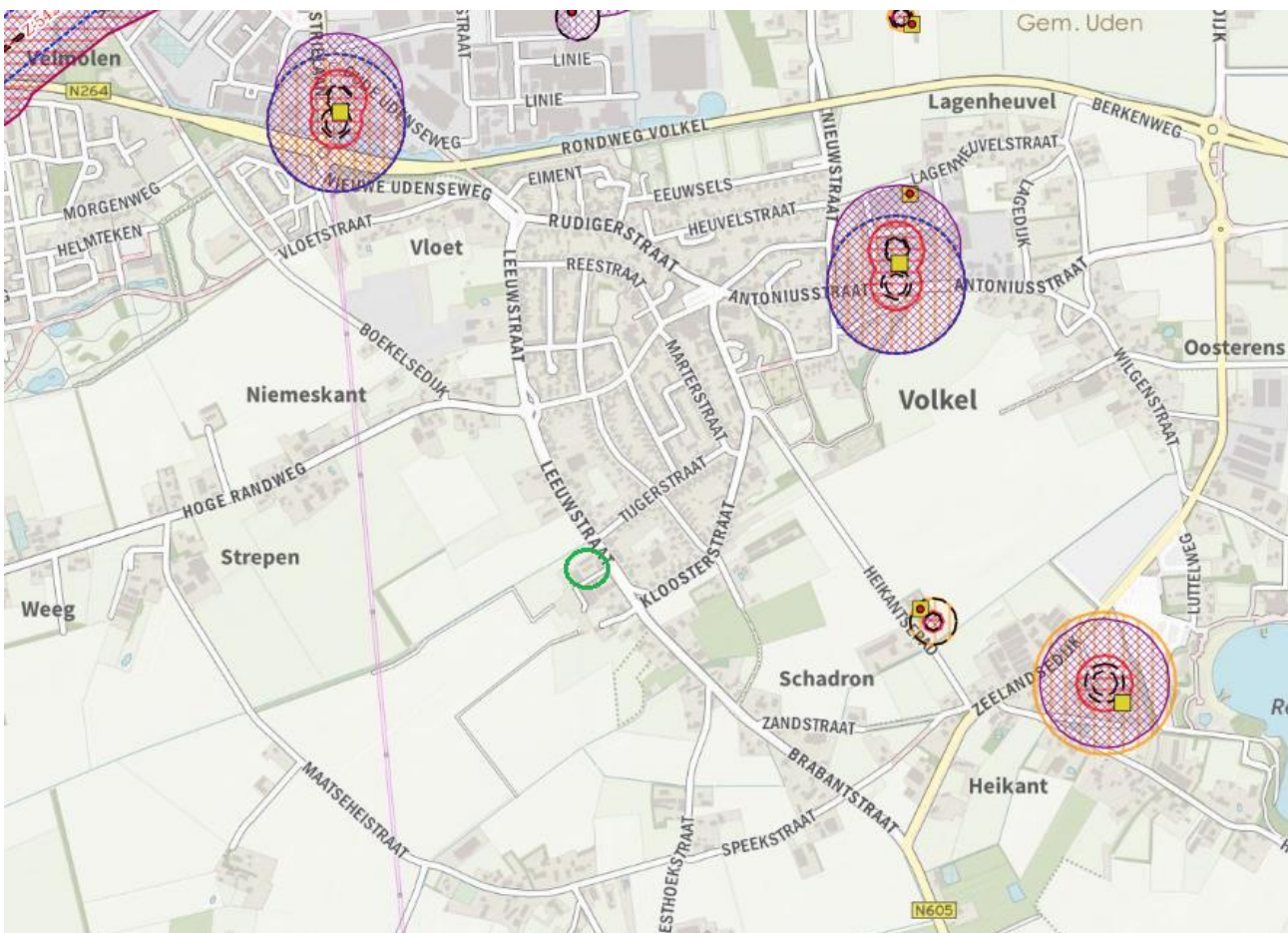
Tabel 4.7.1: Voorwaarden gebiedstype 'Landelijk gebied' (bron: Beleidsvisie externe veiligheid).

Overige wet- en regelgeving

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

Plangebied

Met behulp van de Signaleringskaart externe veiligheid is beschouwd of risicobronnen in de omgeving van het plangebied een risico vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Hierna is een uitsnede van de signaleringskaart weergegeven.



Figuur 4.7.1: Uitsnede Signaleringskaart externe veiligheid met aanduiding locatie Leeuwstraat 7.

Uit de signaleringskaart blijkt dat er geen inrichtingen met externe veiligheidsrisico's in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn, waarvan een risicocontour over het plangebied ligt. Tevens zijn er geen buisleidingen, wegen, spoorwegen en vaarwegen in de omgeving aanwezig, waarover of waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, met een risicocontour over het plangebied. In de omgeving is derhalve ook geen sprake van een plaatsgebonden risico en/of groepsrisico. Ook wordt voldaan aan de veiligheidsafstanden uit overige wet- en regelgeving. In dit geval kan worden voldaan aan de voorwaarden. Het aspect externe veiligheid vormt daarom geen belemmering voor het plan.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor de herbesteding van de locatie Leeuwstraat 7.

4.8 Kabels en leidingen

Op een afstand van ongeveer 0,5 kilometer van het plangebied Leeuwstraat 7 ligt een hoogspanningslijn. In het geldende bestemmingsplan is aan weerszijden van de hoogspanningslijn een beschermingszone opgenomen door middel van de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding'. Gelet op de afstand tussen het plangebied en deze lijn vormt dit aspect geen belemmering.



Figuur 4.8.1: Uitsnede bestemmingsplan 'Partiële herziening Buitengebied 2017' met ligging hoogspanningsleiding en beschermingszone ten opzichte van het plangebied. De locatie Leeuwstraat 7 is aangeduid met een rode pijl.

Uit de risicokaart Noord-Brabant en het geldende bestemmingsplan blijkt dat er in en in de directe omgeving van het plangebied verder geen kabels en leidingen liggen die planologische bescherming behoeven.

Geconcludeerd kan worden dat er geen kabels en leidingen zijn die een belemmering vormen voor de herbesteding van de locatie Leeuwstraat 7.

4.9 Water

Bij elk ruimtelijk plan dienen waterhuishoudkundige belangen meegewogen te worden. De 'watertoets' is hiervoor het toetsinstrument. Het doel van de watertoets is het voorkomen van waterproblemen, zoals wateroverlast en verdroging. Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie.

Dit betekent dat bij een toename van verharding voldoende compenserende maatregelen genomen moeten worden, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding niet zwaarder wordt belast dan voordien. Hiermee wordt het functioneren van het watersysteem als geheel gediend (grondwater en oppervlaktewater).

Waterbeheerplan 2016-2021

In het Waterbeheerplan (WBP) beschrijft het waterschap Aa en Maas haar doelstellingen voor de periode 2016 - 2021 en de wijze waarop deze doelstellingen bereikt moeten worden. In het waterbeheerplan wordt een indeling gemaakt in de volgende programma's:

- veilig en bewoonbaar;
- voldoende water en robuust watersysteem;
- schoon water;
- gezond en natuurlijk water;
- het leveren van maatschappelijke meerwaarde.

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

Keur

De Keur is een waterschapsverordening en omvat samen met de Waterwet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. De Keur is verder uitgewerkt beleids- en algemene regels.

Legger

De Keur verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen volop naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Keur vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.

Plangebied

Het plan betreft de herbestemming van de locatie Leeuwstraat 7. Het totale verharde oppervlak in de huidige situatie bedraagt circa 3.950 m². Het betreft alle bebouwing met omliggende verharding en de sleufsilo's aan de achterzijde van de te handhaven loods. In de nieuwe situatie is het verhard oppervlak circa 2.450 m². Dit is inclusief de uitbreiding van de loods en de verharding rondom de loods. Per saldo is er sprake van een afname van verharding van circa 1.500 m². Het verhard oppervlak op de locatie neemt af doordat een groot deel van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing met bijbehorende verharding is/wordt gesloopt, evenals de sleufsilo's aan de achterzijde van de locatie.

Aangezien de woning is aangesloten op het drukriool, is er de verplichting dat er geen regenwater aangesloten mag worden op de drukriolering. Er moeten dan ook voorzieningen worden getroffen om het regenwater op eigen terrein te verwerken. In de huidige situatie wordt het regenwater onder andere geïnfiltreerd in de voor- en achtertuin bij de bedrijfswoning en in de groenzones tussen de sleufsilo's. Bij extreme neerslag worden de agrarische gronden aan de noord- en oostzijde benut als overloopgebied. Deze gronden fungeren dan als natuurlijke infiltratiezone.

De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor het watersysteem.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor de herbestemming van de locatie Leeuwstraat 7.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt:

- De archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard.
- Er dient vroeg in het proces van ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect 'archeologie'.

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. Het archeologisch beleid van de gemeente Uden is opgenomen in de 'Nota archeologiebeleid 2017 gemeente Uden' (versie 4 juli 2017) en doorvertaald in het geldende bestemmingsplan. In het vigerend bestemmingsplan is een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' voor het plangebied van toepassing. Indien er sprake is van bodemverstoringen met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm, dan is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

De uitbreiding van de bestaande loods leidt tot een bodemingreep. Echter, de uitbreiding vindt plaats ter plaatse van de huidige sleufsilo's, dus de grond ter plaatse is reeds geroerd bij de realisatie van de sleufsilo's. Een archeologisch onderzoek is niet nodig.

De archeologische dubbelbestemming is overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Cultuurhistorie

Ter plaatse van de locatie Leeuwstraat 7 zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Het initiatief heeft geen gevolgen voor cultuurhistorische waarden in de omgeving.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen zijn voor de herbestemming van de locatie Leeuwstraat 7.

4.11 Natuur

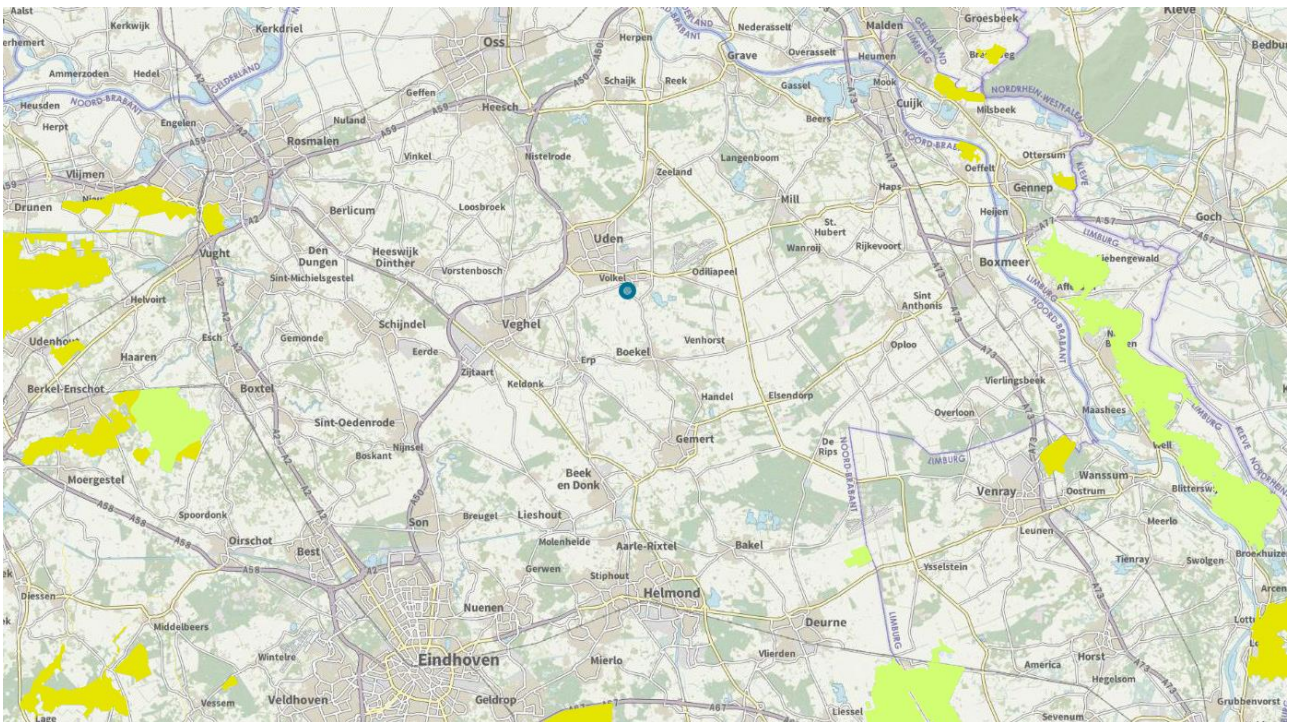
Per 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De nieuwe Wet natuurbescherming voorziet in vereenvoudigde regels ter bescherming van de natuur, in decentralisatie van bevoegdheden naar provincies en in een goede aansluiting op het omgevingsrecht.

Er wordt beter aangesloten op de Europese regelgeving en er wordt een duidelijker onderscheid gemaakt tussen soorten die Europees beschermd zijn en nationaal beschermde soorten. De Wet natuurbescherming is, door de samenvoeging van de wetten, zowel gericht op de gebiedsbescherming als de soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming bepaalt dat nieuwe of uitbreidingen van bestaande economische activiteiten moeten worden getoetst op hun effect op de Natura 2000-gebieden. Het plan betreft de herbestemming van een locatie van 'Wonen' naar 'Bedrijf'.

De locatie Leeuwstraat 7 ligt op grote afstand van Natura2000-gebieden. De dichtstbijzijnde Natura2000-gebieden liggen op ruim 20 kilometer van het plangebied.



Figuur 4.11.1: Ligging locatie Leeuwstraat 7 ten opzichte van Natura2000-gebieden (bron: pdok.nl/viewer).

Om de stikstofdepositie van het project op de omliggende Natura 2000-gebieden te berekenen, is de AERIUS Calculator 2022 gebruikt. Voor de aanlegfase (bouw loods) is geen berekening nodig, aangezien daarbij sprake is van tijdelijke stikstofemissies. Deze vrijstelling geldt niet voor structurele stikstofemissies in de gebruiksfase. Er is verschilberekening gemaakt van de gebruiksfase, waarbij een vergelijk is gemaakt tussen de huidige situatie (statische opslag) en de nieuwe situatie (bedrijf in verlichtingsarmaturen). Voor de bepaling van het aantal verkeersbewegingen in de berekening wordt verwezen naar paragraaf 4.14. De AERIUS-berekening d.d. 27 januari 2022 is als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd.

Uit de berekeningen blijkt dat er geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie op omliggende Natura2000-gebieden. Er is dan ook geen sprake van een negatief effect op de Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn en een apart beschermingsregime voor 'andere soorten', die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden.

De Wet natuurbescherming schrijft voor dat iedereen de algemene zorgplicht voor de in het wild levende planten en dieren in acht moet nemen. Dit houdt in dat handelingen die niet noodzakelijk verband houden met het beoogde doel, maar nadelig zijn voor de flora en fauna, achterwege moeten blijven. Op grond van artikel 1.11 van de wet (die de algemene zorgplicht regelt) moet schade aan soorten zoveel mogelijk worden voorkomen of worden beperkt. Van bedreigde planten- of diersoorten worden lijsten gepubliceerd.

Het plan betreft de uitbreiding van een loods op de plek van de sleufsilos. Het karakter van die plek geeft geen enkele aanleiding voor de aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten. De twee grootste voormalige agrarische bedrijfsgebouwen die ter compensatie van de bestemmingswijziging worden ingezet zijn reeds gesloopt. De voormalige woning (langgevelboerderij) moet nog gesloopt worden. Hiervoor is een quickscan soortenbescherming verricht door Agrifirm Exlan. De rapportage d.d. 22 december 2021 is als bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgt de conclusie.

Het plan zal naar verwachting geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het plangebied zijn geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed.

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dier- en/of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop.

Voor aanvang van de werkzaamheden dient derhalve geen aanvullend onderzoek plaats te vinden. Een ontheffing met betrekking tot aantasting van beschermde soorten is niet nodig. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten. Een algehele vrijstelling op basis van de Verordening natuurbescherming voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht blijft onverminderd van toepassing.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect natuur geen belemmeringen zijn voor de herbestemming van de locatie Leeuwstraat 7.

4.12 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. Doorgaans dienen de zeven stappen allen te worden doorlopen en beantwoord om na te gaan of er knelpunten worden gevonden. Het plan voorziet in een herbestemming van de locatie van 'Wonen' naar 'Bedrijf'. Er is er in beide gevallen sprake van een gevoelig object met betrekking tot het aspect volksgezondheid, namelijk de woning. In die zin verandert er niets aan de situatie en neemt tevens het aantal blootgestelden in de toekomst niet toe.

De projectlocatie ligt op ruim 400 meter afstand van de dichtstbijzijnde intensieve veehouderijen (Heikantsepad 3 en Heikantsepad 2). De locatie ligt weliswaar naast een melkveehouderij, maar dit is geen intensieve veehouderij. De locatie ligt tegen de kern Volkel aan, in een gebied met overwegend woningen. Met het oog op het woon- en leefklimaat kan worden gesteld dat er geen wijziging plaatsvindt die een aanvaardbaar woon- en leefklimaat negatief beïnvloedt. Er is immers sprake van een bedrijf in milieucategorie 2 dat passend is in een woonomgeving. Het voornoemde stappenplan hoeft daarom voor dit plan niet te worden doorlopen en een advies van de GGD is niet nodig.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect gezondheid geen belemmeringen zijn voor de herbestemming van de locatie Leeuwstraat 7.

4.13 Spuitzones gewasbescherming

Hoewel in geen enkele wettelijke regeling aan te houden afstanden zijn opgenomen voor spuitzones tussen gevoelige bestemmingen en percelen met open teelt waarop gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, dient op basis van het criterium goede ruimtelijke ordening wel te worden beoordeeld of het gebruik van die middelen onaanvaardbare gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt als vuistregel dat een afstand van 50 meter tussen het perceel waarop de teelt plaatsvindt en te realiseren nieuwe gevoelige functies, zoals woningen, kan worden gehanteerd.

Direct ten noorden van de nieuwe woning bevindt zich een weilandje, dat al sinds jaar en dag als zodanig wordt gebruikt. Hier vindt geen open teelt plaats. Er wordt op dit perceel geen gebruik gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen. Het weilandje wordt aan de noordkant begrensd door een hoge beukenhaag. Vervolgens ligt er een grasstrook en een sloot. Ten noorden van deze sloot bevindt zich een landbouwperceel, dat gebruikt wordt voor akkerbouw. De afstand tussen de woning en het landbouwperceel bedraagt circa 40 meter. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de nieuwe woning is dit aspect reeds beoordeeld.

De te hanteren richtafstand hangt voor een groot deel af van de frequentie en de wijze van spuiten en de toxiciteit van het middel dat gebruikt wordt bij het bespuiten van de gewassen. Het perceel wordt meestal als grasland gebruikt en soms voor de teelt van mais. Gras- en maisland worden hoogstens enkele keren per jaar gespoten. De drift is relatief beperkt, aangezien laag aan de grond en neerwaarts wordt gespoten. Deze teelt veroorzaakt aanzienlijk minder drift dan bijvoorbeeld boom- of fruitteelt.

Een afstand van 40 meter van de woning tot het landbouwperceel is acceptabel, aangezien:

- rekening gehouden mag worden met het feit dat niet gedurende het gehele jaar wordt gespoten (bij gras en mais slechts enkele keren per jaar);

- geen sprake is van boom- of fruitteelt; daar worden doorgaans middelen gebruikt die het meest schadelijk voor de volksgezondheid worden geacht;
- de overwegende windrichting op de locatie zuidwest is, waardoor eventuele drift doorgaans niet in de richting van de woning plaatsvindt;
- ten noorden van de woning een hoge winterharde beukenhaag aanwezig is, die zorgt voor driftreductie.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect spuitzones gewasbescherming geen belemmeringen zijn voor de herbestemming van de locatie Leeuwstraat 7.

4.14 Verkeer en parkeren

De herbestemming van de locatie Leeuwstraat 7 leidt tot een toename van verkeersbewegingen. Hierna is het aantal verkeersbewegingen in de huidige situatie en in de nieuwe situatie weergegeven.

Huidige situatie:

In de huidige situatie zijn de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen in gebruik voor statische opslag. In de praktijk is slechts de te handhaven loods voor deze functie geschikt. In de loods is ruimte voor 20 caravans. Het aantal verkeersbewegingen is als volgt:

- gemiddeld 2 x per jaar ophalen = 4 verkeersbewegingen per caravan
- onderhoud/onvoorzien 2 verkeersbewegingen per caravan
- totaal: 120 lichte verkeersbewegingen per jaar.

Nieuwe situatie:

Het bedrijf in verlichtingsarmaturen in de nieuwe situatie genereert de volgende verkeersbewegingen:

Licht verkeer:

- 6 werkdagen
- 1 bezorg rit per dag = 2 verkeersbewegingen
- 2 verkeersbewegingen x 6 dagen x 52 werkweken = 624 verkeersbewegingen
- lichte bezorging (o.a. materialen): 2 x per week = 4 verkeersbewegingen
- 4 verkeersbewegingen x 52 weken = 208 verkeersbewegingen
- totaal: 624 + 208 = 832 verkeersbewegingen

Middelzwaar verkeer:

- middelzware bezorging (o.a. materialen): 2 x per week = 4 verkeersbewegingen
- 4 verkeersbewegingen x 52 weken = 208 verkeersbewegingen

Saldo:

Per saldo is sprake van een toename van 712 lichte en 208 zware verkeersbewegingen per jaar. Dit zijn circa 2 lichte en 0,6 zware verkeersbewegingen per dag. Er is dus sprake van een geringe c.q. te verwaarlozen toename aan verkeersbewegingen. De Leeuwstraat kan de geringe toename aan verkeersbewegingen gemakkelijk verwerken.

De bestaande inritten tot het perceel blijven gehandhaafd. Het initiatief zal geen negatieve consequenties met zich meebrengen voor de verkeerssituatie ter plaatse.

Parkeren vindt nu en in de toekomst plaats op eigen terrein. Conform de Nota Parkeernormen Uden 2018 is het bedrijf in te delen onder de functie 'arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, groothandel, transportbedrijf)'. Hiervoor geldt in het buitengebied een parkeernorm van 0,9 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Het bedrijfsgebouw heeft een oppervlakte van 872 m². Dit betekent dat er circa 8 parkeerplaatsen nodig zijn voor het bedrijf. Daar komen nog parkeerplaatsen bij de woning bij; 2,4 voor een vrijstaande woning in het buitengebied. In het beplantingsplan zijn 6 parkeerplaatsen voor de woning en 2 parkeerplaatsen naast de inrit getekend. Voor de overige parkeerplekken is ruimte ter plaatse van de verharding rondom de loods.

4.15 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Algemeen

In de Wet milieubeheer is aangegeven dat voor bepaalde ontwikkelingen een milieueffectrapportage moet worden gemaakt. In de wet is de procedure beschreven en zijn de inhoudelijke eisen opgenomen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen 'm.e.r.-plichtige activiteiten', waarvoor een volledig milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld en 'm.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten', waarbij moet worden afgewogen of sprake kan zijn van significant negatieve gevolgen voor het milieu.

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het ruimtelijk plan of de omgevingsvergunning plan m.e.r.-plichtig, project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. In het Besluit m.e.r. zijn voor deze activiteiten drempelwaarden opgenomen.

Daarnaast zijn er ruimtelijke ontwikkelingen die onder de drempelwaarden blijven. Voor dit soort situaties moet een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' worden gemaakt. Deze toets is weliswaar 'vormvrij'; de wet stelt echter wel eisen aan de inhoud.

In de praktijk betekent dat in de toelichting bij het ruimtelijk plan een paragraaf 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' wordt opgenomen.

Beoordeling

In dit geval is voorliggende toelichting onderdeel van een bestemmingsplan, dat voorziet in de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en de omzetting van een woonbestemming naar een bedrijfsbestemming, waarbij een loods wordt uitgebreid (bedrijf in milieucategorie 2). Een bestemmingsplan is een kaderstellend plan. Dit bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor de oprichting van activiteiten die genoemd worden in onderdeel C en D van de bijlage van het Besluit m.e.r.

De categorie waar voorliggende ontwikkeling de meeste overeenkomsten mee vertoont is die van een 'stedelijk ontwikkelingsproject'. Hiervoor blijkt uit jurisprudentie dat de concrete omstandigheden van onder meer aard en omvang van de ontwikkeling een rol spelen bij de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling (ABRS 12 juni 2019, no. 201807060/1/R1). De beperkte toekomstige bedrijvigheid op de locatie maken dat bij deze ontwikkeling geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is dan ook niet aan de orde en het opstellen van een aanmeldingsnotitie of plan-m.e.r. niet noodzakelijk.

5 Economische uitvoerbaarheid

De herbestemming van de locatie Leeuwstraat 7 betreft een particulier initiatief. De initiatiefnemer, die eigenaar van de betreffende gronden is, fungeert als financiële drager van het onderhavige project en heeft voor de uitvoering de benodigde financiële middelen gereserveerd. De gemeente Uden beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het plan. Voor het overige zijn er geen gemeentelijke financiën met het project gemoeid.

Overeenkomstig de bepalingen in hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening is voor voorliggende ontwikkeling geen exploitatieplan noodzakelijk. Met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten voor het verhalen van de plankosten, waaronder leges voor het bestemmingsplan. Ook wordt vastgelegd dat eventuele kosten als gevolg van tegemoetkoming in planschade op de initiatiefnemer worden verhaald.

6 Juridische planopzet

6.1 Planstukken

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, de regels betreffende de bestemmingen en voorliggende toelichting.

6.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding is de begrenzing van het plangebied vastgelegd, evenals de van toepassing zijnde bestemmingen hierbinnen. De verbeelding is getekend op een digitale kadastrale ondergrond. Bij het tekenen van de verbeelding zijn de uitgangspunten uit de SVBP2012 gehanteerd. Tevens is aangesloten op de systematiek die de gemeente Uden hanteert voor de bestemmingen, zoals opgenomen in het plangebied.

6.3 Toelichting op de regels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels.
- Bestemmingsregels.
- Algemene regels.
- Overgangs- en slotregels.

Voor het vormgeven van de regels is aansluiting gezocht bij het vigerend bestemmingsplan 'Partiele herziening buitengebied 2017'. Waar mogelijk zijn de regels uit dit plan ongewijzigd overgenomen.

6.3.1 Inleidende regels

In de inleidende regels staan de bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. Daar waar begrippen zijn gedefinieerd in het Bro of de SVBP2012 zijn deze overgenomen. De begripsbepalingen (artikel 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden. De wijze van meten (artikel 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes, etc..

6.3.2 Bestemmingsregels

Voor het plangebied gelden de enkelbestemmingen 'Agrarisch met waarden - landschapswaarden' en 'Bedrijf'. Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. De bestemmingsregelingen beginnen, overeenkomstig de SVBP2012, met een bestemmingsomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de bestemming is toegekend, gebruikt mogen worden. Deze bestemmingsomschrijving wordt gevolgd door de bouwregels, waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan. Afhankelijk van de bestemming en de noodzakelijke regeling kunnen de bouwregels worden gevolgd door nadere eisen, specifieke gebruiksregels, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voormalige aanlegvergunning), omgevingsvergunning voor het slopen van bouwwerken (voormalige sloopvergunning) en wijzigingsbevoegdheden. Ook kunnen afwijkingsregels voor bebouwing en gebruik zijn opgenomen (voormalige ontheffingsbepalingen).

In de beschrijving van de beoogde situatie in paragraaf 2.4 is de achtergrond van de wijze van bestemmen nader toegelicht, evenals de wijziging ten opzichte van de huidige juridisch-planologische regeling.

6.3.3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels, voor het gehele plangebied.

Artikel 6: Anti-dubbelregel

De anti-dubbelregel moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 7: Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal algemene bouwregels opgenomen.

Artikel 9: Algemene gebruiksregels

In dit artikel wordt aangegeven welk gebruik voor het gehele plangebied in elk geval als strijdig gebruik wordt beschouwd.

Artikel 9: Algemene aanduidingsregels

In dit artikel is een aantal algemene aanduidingsregels opgenomen.

Artikel 10: Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van een aantal in het plan gestelde bouwregels en gebruiksregels.

Artikel 11: Algemene wijzigingsregels

In deze regels wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om de bedrijfsbestemming onder voorwaarden te vergroten ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'.

6.3.4 Overgangs- en slotregels

In de overgangsregels is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is de slotbepaling opgenomen, waarin de benaming van het plan is geregeld.

7 Overleg en procedure

7.1 Dialoog

Initiatiefnemers hebben hun plannen met betrekking tot het veranderen van de bestemming op de locatie Leeuwstraat 7 voorgelegd aan de direct omwonenden. Aan hen is een tekening voorgelegd, waarin de uitbreiding van de loods en de te realiseren beplanting is te zien. De tekening en de veranderingen ten opzichte van de huidige situatie zijn toegelicht.

De omwonenden zijn akkoord met het plan en hadden na de toelichting geen verdere vragen of opmerkingen. De resultaten van de dialoog zijn als bijlage 5 bij deze toelichting gevoegd (geanonimiseerd).

7.2 Vooroverleg

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Leeuwstraat 7, Volkel' is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken overheidsdiensten en instanties.

Het waterschap heeft op 22 oktober 2021 een reactie per email gestuurd. Verzocht is om de afname van het verhard oppervlak nader toe te lichten en in de waterparagraaf in te gaan op de verschillende beleidsinstrumenten van het waterschap. Naar aanleiding van de reactie is de waterparagraaf (paragraaf 4.9) aangevuld.

Op 15 november 2021 is een reactie per brief ontvangen van de provincie Noord-Brabant. De provincie heeft aangegeven de vestiging van het bedrijf passend te vinden in de omgeving. Het plan past binnen de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant en de kwaliteitsverbetering van het landschap is voldoende. Geconstateerd is echter dat een deel van de landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd buiten het plangebied en op agrarische gronden binnen het plan. Hiervoor is geen voorwaardelijke verplichting voor realisering en een instandhoudingsverplichting opgenomen. Het plan is aangepast naar aanleiding van deze opmerking.

7.3 Zienswijzen

Het bestemmingsplan doorloopt de procedure van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. De reacties en resultaten worden te zijner tijd in deze toelichting vermeld.