Bijlage 18 Nota vooroverleg

NOTA VOOROVERLEG Veegplan bestemmingsplan buitengebied Uden
5 oktober 2023

In het kader van het vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan toegestuurd aan een aantal instanties. De provincie Noord-Brabant, het Waterschap en het Rijksvastgoedbedrijf hebben gereageerd. Onderstaand hun reacties met het gemeentelijke commentaar daarop.
De reactie van het Waterschap is te lezen vanaf blz. 10.
De reactie van het Rijksvastgoedbedrijf is te lezen vanaf blz. 17.

1. Reactie provincie Noord- Brabant d.d. 5 april 2023 (kenmerk 2305949/5248301)

De provincie is van mening dat het plan nog niet helemaal voldoet aan de Interim omgevings-verordening (IOV).
Hieronder zijn de provinciale opmerkingen weergegeven met daaronder per situatie een reactie van de gemeente.

Hoogstraat 13b en 13c te Uden

Een retentiesloot wordt als onderdeel van de landschappelijke inpassing opgevoerd. Als dit een opgave betreft vanuit waterberging, mag deze niet ook ingezet worden als landschappelijke inpassing.
De beschrijving van de lagenbenadering uit de IOV is niet opgenomen. In het plan is geen onderbouwing opgenomen waarom deze ontwikkeling past in dit gebied.
Een onderbouwing voor de voorgestelde maatvoering aan bedrijfsbebouwing wordt gemist in de ruimtelijke onderbouwing.
Bij de landschappelijke inpassing ontbreekt de landschapsanalyse van het gebied en waarom deze kwaliteitsverbetering en inpassing hier passend is.

<u>Reactie gemeente</u>
De ruimtelijke onderbouwing is voor zover mogelijk op de genoemde punten aangepast.

Lageburchtweg 3 te Uden

Een ontwikkelingsrichting van het gebied wordt wel benoemd in de toelichting, maar is vooral beschreven vanuit de huidige functies die er nu zitten. Hoe wordt naar dit gebied gekeken en wat is de visie in de toekomst voor het gebied? Past de voorgestelde statische opslag daarbij?
Zoals wij in onze brief d.d. 13 januari 2023 met kenmerk C2308564/5206928 betreffende het bestemmingsplan De Kuiperweg 15 te Zeeland hebben aangegeven, vragen wij ons af of een bestemming Wonen gecombineerd met het behouden van grote oppervlakten gebouwen voor statische opslag wel een goede ruimtelijke ordening is. Als de gemeente de bestemming Wonen gecombineerd met statische opslag wil toestaan, hoe wordt dan in de toekomst geborgd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt als de opslagactiviteiten zijn gestopt.
In de bijlage kwaliteitsverbetering landschap, is een bedrag voor kwaliteitsberekening berekend van iets meer dan € 4.000,-. In de toelichting staat dat de maatregelen circa € 11.000,- waard zijn. De voorgestelde storting in het landschapsfonds lijkt dan ook te weinig als tegenprestatie die noodzakelijk is. Niet bekend is hoe de storting in het landschapsfonds verzekerd is. Er is een planschadeverhaalsovereenkomst nagestuurd, maar dit is geen verzekering van een storting in

het landschapsfonds. In de regels ontbreekt bovendien een voorwaardelijke verplichting voor de kwaliteitsverbetering.

Reactie gemeente
Met betrekking tot de ontwikkelingsrichting van het gebied merken we het volgende op:
Artikel 3.77 in combinatie met 3.73 van de interim omgevingsverordening geeft inderdaad aan dat voor de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand agrarisch bouwperceel moet worden onderbouwd hoe de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.
Naar onze mening is de omgevingsvisie bij uitstek het instrument om de visie op de ontwikkelingsrichting per deelgebied aan te geven.
In de nu nog geldende omgevingsvisie Uden 2015 is voor het landelijk gebied onderscheid gemaakt in:
- *buitengebied met accent op natuur en recreatie;*
- *gemengd agrarisch gebied, en;*
- *primair agrarisch gebied.*

Het plangebied is gelegen binnen het deelgebied "Gemengd agrarisch buitengebied".
In het "Gemengd agrarisch buitengebied" wordt gestreefd naar het behoud van een multifunctioneel gebruik met overwegend agrarisch grondgebruik zonder het gebied verder te laten verstenen. Nieuwe initiatieven moeten worden gecompenseerd met de sloop van bestaande bebouwing. Een omzetting naar een woning met een loods voor opslag past binnen de koers voor het gemengde agrarische gebied.
Inmiddels ligt er een ontwerp-omgevingsvisie voor de hele gemeente Maashorst. Daarin is een vergelijkbare indeling gehanteerd:
- *Schil 1: natuur centraal*
- *Schil 2: gemengd samenleven*
- *Schil 3: agrarische productie.*

De locatie ligt binnen schil 2, waar wordt ingezet op verbreding van activiteiten naast de landbouw.

Voor de andere onderdelen van de reactie is de ruimtelijke onderbouwing voor zover mogelijk aangepast.

Patersweg 15 te Uden
De landschapsanalyse die ten grondslag ligt aan de landschappelijke inpassing/kwaliteits-verbetering van het landschap ontbreekt.
Onbekend is hoe de huisvesting van de stagiaires en grooms is opgenomen in de regels. Permanente bewoning van deze verblijfsruimtes moet worden uitgesloten.

Reactie gemeente
De bijlage met de landschappelijke inpassing van de ruimtelijke onderbouwing is op de genoemde punten aangepast.
De huisvesting van de stagiaires en grooms is alsnog verwerkt in de regels inclusief een verbod op de permanente bewoning daarvan.

Rogstraat 1 te Odiliapeel
In de berekening voor de kwaliteitsverbetering van het landschap lijkt de veldschuur niet te zijn meegenomen. De berekening moet hierop nog worden aangepast.

Reactie gemeente
Gelet op de al berekende waardevermindering zal het meenemen van de veldschuur niet leiden tot een andere conclusie voor de kwaliteitsverbetering: een goede landschappelijke inpassing volstaat. Om die reden is de RO niet aangepast.

Strikseweg 3 te Uden
In het kader van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik is dit een fors bouwvlak, ook na verkleining van 4.730 m^2 naar 4.190 m^2. De ontwikkelingsrichting van het gebied wordt kort aangestipt. Het plan wordt echter onvoldoende onderbouwd vanuit onder andere de lagenbenadering en de vraag waarom deze ontwikkeling passend is op deze locatie.
Een landschapsanalyse, waarop de landschappelijke inpassing wordt gebaseerd, ontbreekt. Daardoor is onduidelijk of de voorgestelde maatregelen ook passen binnen het landschap. De voorgestelde hoogstamfruitbomen in de kwaliteitsverbetering landschap zien meer op inrichting van het perceel en kunnen niet opgevoerd worden als kwaliteitsverbetering landschap.
De berekening voor de kwaliteitsverbetering is opgenomen in de bijlagen. Wat opvalt, is dat gesproken wordt over de onbebouwde bedrijfsbestemming. In de toelichting is aangegeven dat het bouwvlak gelijkt blijft. Een toelichting hierop ontbreekt.
De waardedaling van agrarisch naar groen wordt meegenomen als investering. Dit is niet juist. Deze zou meegenomen moeten worden in de berekening van de waardevermeerdering.
Daarnaast is de vraag wat als groen bestemd wordt. In de onderbouwing blijft dit onduidelijk.
Plankosten mogen niet worden opgenomen als investering. Dat maakt onderdeel uit van de planvorming en betreft geen fysieke kwaliteitsverbetering. Onbekend is hoe de storting in het landschapsfonds is verzekerd in de regels.

Reactie gemeente
De ruimtelijke onderbouwing is voor zover mogelijk op de genoemde punten aangepast.

Voortweg 13 te Uden
De locatie past binnen de visie op bebouwingsconcentraties zoals is vastgesteld door de gemeente. Gelet op de structuur is dit ook duidelijk een bebouwingsconcentratie.
In de toelichting is opgenomen dat een gedeelte van de schuur blijft staan. Gelet op de visie bebouwingsconcentraties is het de vraag hoe dit zich tot elkaar verhoudt. In de visie is namelijk aangegeven dat het gewenst is dat de bebouwing gesloopt wordt.
Het bewijs van aankoop van de titels ontbreekt. Wij verzoeken u dit op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie gemeente
De ruimtelijke onderbouwing is aangepast n.a.v. de opmerkingen en verwerkt in het bestemmingsplan.

Voortweg ong te Uden
Het bewijs van aankoop van de titels is nog niet opgenomen. Wij verzoeken u dit op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan.

De locatie is opgenomen in de visie bebouwingsconcentraties, maar in de onderbouwing ontbreekt waarom op deze wijze de locatie bebouwd kan worden. De vraag is hoe de ontwikkeling past binnen de landschappelijke structuur, maar ook waarom het middenstuk op het bouwperceel wordt opengelaten. Met name de draagkracht van het aantal ruimte voor ruimte- woningen in de bebouwingsconcentratie verdient aandacht en onderbouwing. De planlocatie is gelegen op of in de nabijheid van een peelrandbreuk. In de onderbouwing wordt dit geconstateerd, maar er ontbreekt een quickscan om een meer exacte ligging van de breuk te achterhalen. Hieruit moet blijken dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve effecten geeft voor de geologische, geomorfologische, bodemkundige en (geo)hydrologische waarden van de breuk en/of wijstgronden. Als uit de quick-scan geen duidelijkheid naar voren komt met betrekking tot de ligging van de breuk, kan een veldonderzoek nodig zijn om inzicht te verkrijgen naar de exacte ligging van de breuk, om de breuk daarmee te beschermen en/of niet verder aan te tasten.

Reactie gemeente
De ruimtelijke onderbouwing is voor zover mogelijk op de genoemde punten aangepast.

Zeelandsedijk 35 te Volkel
Een landschapsanalyse die ten grondslag ligt aan de landschappelijke inpassing ontbreekt. Daarnaast ziet de landschappelijke inpassing meer op de erfinrichting dan op een kwaliteitsverbetering van het landschap.
De planlocatie is gelegen op of in de nabijheid van een peelrandbreuk. In de onderbouwing wordt dit geconstateerd, maar er ontbreekt een quickscan om een meer exacte ligging van de breuk te achterhalen. Hieruit moet blijken dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve effecten geeft voor de geologische, geomorfologische, bodemkundige en (geo)hydrologische waarden van de breuk en/of wijstgronden. Als uit de quick-scan geen duidelijkheid naar voren komt met betrekking tot de ligging van de breuk, kan een veldonderzoek nodig zijn om inzicht te verkrijgen naar de exacte ligging van de breuk, om de breuk daarmee te beschermen en/of niet verder aan te tasten.

Reactie gemeente
De ruimtelijke onderbouwing is voor zover mogelijk aangepast op basis van de opmerkingen en verwerkt in het bestemmingsplan.

Zeelandsedijk 26 te Volkel
Een ontwikkelingsrichting van het gebied ontbreekt. In dit geval is tevens een ruimtelijke afweging op basis van de lagenbenadering noodzakelijk en dat ontbreekt eveneens.
Het is onduidelijk wat voor soort opslag hier plaats gaat vinden. Evenals de opmerking bij "Lageburchtweg 3 te Uden" is het de vraag of de gewenste activiteiten passen bij een woonbestemming of dat een bedrijfsbestemming gelet op de oppervlakte passender is.
Een boomgaard in combinatie met dierenweide is een vorm van erfinrichting en geen kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze kan dan ook niet als investering opgevoerd worden.

Een landschapsanalyse ontbreekt als basis bij de voorgestelde kwaliteitsverbetering van het landschap. Hierdoor is onduidelijk of de voorgestelde kwaliteitsverbetering past binnen de landschappelijke structuren van het gebied.
Het is onduidelijk wat precies een groenbestemming krijgt op basis van de berekening voor de kwaliteitsverbetering. Als het gaat om de boomgaard en dierenweide zou dit geen groenbestemming moeten zijn, maar een agrarische bestemming.
Het is onbekend hoe de storting in het landschapsfonds is verzekerd in de regels.

Reactie gemeente
Met betrekking tot de ontwikkelingsrichting van het gebied merken we het volgende op:
Artikel 3.77 in combinatie met 3.73 van de interim omgevingsverordening geeft inderdaad aan dat voor de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand agrarisch bouwperceel moet worden onderbouwd hoe de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.
Naar onze mening is de omgevingsvisie bij uitstek het instrument om de visie op de ontwikkelingsrichting per deelgebied aan te geven.
In de nu nog geldende omgevingsvisie Uden 2015 is voor het landelijk gebied onderscheid gemaakt in:
- *buitengebied met accent op natuur en recreatie;*
- *gemengd agrarisch gebied, en;*
- *primair agrarisch gebied.*

Het plangebied ligt op de grens van de deelgebieden 'Gemengd agrarisch buitengebied' en 'Primair agrarisch gebied'.
In het 'Gemengd agrarisch buitengebied' wordt gestreefd naar het behoud van een multifunctioneel gebruik met overwegend agrarisch grondgebruik zonder het gebied verder te laten verstenen. Nieuwe initiatieven moeten worden gecompenseerd met de sloop van bestaande bebouwing. Een omzetting naar een woning met een loods voor opslag past binnen de koers voor het gemengde agrarische gebied. In het primaire agrarische gebied moet voorkomen worden dat ontwikkeling de gewenste agrarische ontwikkelingsmogelijkheden gaan frustreren. Met een opslagfunctie is daarvan geen sprake.
Inmiddels ligt er een ontwerp-omgevingsvisie voor de hele gemeente Maashorst. Daarin is een vergelijkbare indeling gehanteerd:
- *Schil 1: natuur centraal*
- *Schil 2: gemengd samenleven*
- *Schil 3: agrarische productie.*

De locatie ligt binnen schil 2, waar wordt ingezet op verbreding van activiteiten naast de landbouw.

De ruimtelijke onderbouwing is voor zover mogelijk aangepast op basis van de opmerkingen en verwerkt in het bestemmingsplan.

Doelenweg 1 te Uden
De ontwikkeling betreft het bestemmen van een inslagveld voor de golfbaan aan de Doelenweg 1 te Uden. Hierbij dient tevens een herbegrenzing van het Natuur Netwerk Brabant (NNB) plaats te vinden op basis van artikel 3.21 IOV 'kleinschalige herbegrenzing'. Natuurcompensatie is gepland in de gemeente Bernheze.

Het inslagveld is helemaal buiten de golfbaan gelegen. Het sluit er niet op aan en ligt in feite omringd door natuur. Vanaf de parkeerplaats van de golfbaan ligt het veld op ongeveer 200 meter afstand. Het lijkt niet een logische plek te zijn om de golfbaan uit te breiden. In de

toelichting is geen onderbouwing opgenomen waaruit blijkt dat de ontwikkeling past binnen de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals opgenomen in paragraaf 3.1.2 van de IOV.

Tevens lijkt de herbegrenzing niet te voldoen aan de voorwaarden die in artikel 3.21 IOV zijn genoemd. Er is in ieder geval geen nadere motivatie opgenomen. GS zijn alleen bevoegd om het werkingsgebied NNB te wijzigen als aan de voorwaarden in artikel 5.3 lid 2 IOV wordt voldaan. De wijziging moet tot doel hebben de ecologische samenhang van het NNB te verbeteren en de kwalitatieve en kwantitatieve ambities van het NNB te behouden of te versterken. In het plan is geen onderbouwing opgenomen waaruit dit blijkt.

Indien het plan al dan niet gewijzigd wordt doorgezet dient met de volgende procedurele aspecten rekening te worden gehouden.
In de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan dient aangeven te worden dat het college van B&W het voornemen heeft om een verzoek tot wijziging van de grens van één of meerdere werkingsgebieden te doen, waarbij deze werkingsgebieden specifiek benoemd worden. Ook dient in de publicatie vermeld te worden dat bij de gemeente een reactie kan worden ingediend tegen het voornemen tot grenswijziging.
Op de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan dienen de te verwijderen en toe te voegen vlakken aangeven te worden conform artikel 6.2 lid 2 IOV. Het gaat daarbij om de werkingsgebieden die voorkomen bij de instructieregels voor de gemeenten. Voorbeelden van op te nemen gebiedsaanduidingen zijn 'overig - in Interim omgevingsverordening te verwijderen Natuur Netwerk Brabant' en 'overig - in Interim omgevingsverordening toe te voegen Stedelijk gebied', maar ook 'overig - in Interim omgevingsverordening te verwijderen Attentiezone waterhuishouding'. De afgeleide werkingsgebieden, die automatisch mee veranderen, zoals 'Norm wateroverlast Stedelijk gebied' en de verwijdering van 'Landelijk gebied' (bij omzetting naar Stedelijk gebied) hoeven niet aangegeven te worden. Bij vragen kan contact opgenomen worden met de planbegeleider.

Bij fysieke natuurcompensatie dient de volgende aanduiding opgenomen te worden, waarbij het beheertype wordt ingevuld: 'gebiedsaanduiding - vanwege natuurcompensatie te realiseren natuur, beheertype [landelijke code]'. Als sprake is van financiële compensatie dient dit in de toelichting aangegeven te worden.
Bij het aanmelden van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan of omgevingsvergunning dient via het e-formulier aangegeven te worden dat er een verzoek om herbegrenzing gedaan gaat worden.
Mocht er iets wijzigen met betrekking tot de herbegrenzing ten opzichte van het voorontwerp neem dan contact op met de planbegeleider.
De periode van terinzagelegging ontwerp dient een week voor publicatie medegedeeld te worden onder vermelding plannaam en planidn ontwerpplan bij de contactpersoon voor het plan en DWRO@brabant.nl. Dan kan de publicatie voor het provinciaal blad klaargezet worden.

Reactie gemeente
Over deze ontwikkeling zijn in 2019 al contractuele afspraken gemaakt tussen de eigenaar van de golfbaan en de Stichting ARK. Hieruit blijkt dat één en ander plaats heeft gevonden in nauw overleg met de provincie Noord-Brabant en de gemeenten Oss, Uden, Bernheze en Landerd. De overeenkomst wordt toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing.

Dit plan dateert nog van vóór de interim omgevingsverordening en is al in 2014 met de provincie besproken. Het betreft hier een legalisatie, welke destijds in de Verordening ruimte akkoord is bevonden.

Beukenlaan 52 te Odiliapeel

Het lijkt of de beoogde situatie al zo is bestemd. De beschrijving van de aanpassing is erg beknopt en spreekt van het toevoegen van een bouwvlak. Wij zouden hier graag meer informatie over zien toegevoegd.

Reactie gemeente

In 2014 is een afzonderlijk bestemmingsplan gemaakt voor de uitbreiding van de melkveehouderij aan de Beukenlaan 52 in Odiliapeel (bestemmingsplan Beukenlaan 52 Odiliapeel; vastgesteld 25 maart 2014). Dit plan is destijds buiten de partiele herziening buitengebied 2017 gelaten. Dit bestemmingsplan is nu verwerkt in het veegplan, met name om daarmee ook de geactualiseerde landschappelijke inpassing goed planologisch-juridisch te kunnen verwerken.
De toelichting is daarop geactualiseerd.

Heideweg 1 te Uden

Medio jaren zestig is voor het bouwen van een fruitschuur met alle voorzieningen een omgevingsvergunning verleend. Al sinds heel lang wordt het gebouw gebruikt als recreatiewoning en ook als zodanig verhuurd. Uw standpunt is dat het strijdige gebruik (gebruik als recreatiewoning) niet op afdoende wijze is gewraakt. Het gebruik zou daarmee onder het overgangsrecht vallen.

Wij merken hierover op dat in het overgangsrecht van het moederplan staat:
38.2 Overgangsrecht gebruik

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

Als strijdig gebruik reeds strijdig was onder het vorige bestemmingsplan, geldt het overgangsrecht niet. De conclusie dat er nu door niet te wraken een plicht is ontstaan om het gebouw als recreatiewoning te bestemmen klopt niet. Er zou in ieder geval onderzocht moeten worden wat het gebruiksovergangsrecht in voorgaande bestemmingsplannen was.
Bovendien zou dan ook aan kwaliteitsverbetering gedaan moeten worden vanwege de waardevermeerdering. En er is geen enkele ruimtelijke onderbouwing gegeven voor deze bestemming.

Vooralsnog zien wij de positieve bestemming als strijdig met ons beleid.

Reactie gemeente
Gelet op het feit dat dit gebouw al vele jaren in gebruik is als recreatiewoning en dat op een keurige manier plaatsvindt, achten wij het niet opportuun om alsnog handhavend op te treden. Wij handhaven dan ook de bestemming als recreatiewoning.

Maatseheistraat 8 en 8a te Volkel
Aan de Maatseheistraat 8 en 8a is in 1986 een bouwvergunning verleend. Deze bouwvergunning voorziet volgens u feitelijk gezien in twee woningen. Dit zou daarom ten onrechte niet goed terecht zijn gekomen in het bestemmingsplan buitengebied. Om dit in het veegplan te corrigeren, worden er met dit veegplan twee wooneenheden op het perceel toegestaan.
U heeft een bouwvergunning overlegd, maar daar is alleen de bestaande situatie op de tekening op te zien en de titel van de vergunning is 'verbouwing woning'. Hier blijkt niet uit dat er expliciet voor een 2e woning vergunning is verleend. Een nadere onderbouwing van het toestaan van een 2° woning is daarom noodzakelijk om strijdigheid met ons beleid te voorkomen.

Reactie gemeente
Omdat het hier gaat om een reeds jaren aanwezige situatie, vinden we het niet opportuun om de nu geldende situatie nog te handhaven. Uit de bouwvergunning is inderdaad niet één op één af te leiden dat ook de splitsing was toegestaan. Niettemin is dat wel de feitelijke situatie. We handhaven de wijze waarop dit in het voorontwerp veegplan was opgenomen.

Camping de Raktse Bergen, Raktweg 7 te Uden
Er worden 2 kleine percelen bestemd als Recreatie behorende bij camping De Raktse Bergen. De toelichting hierop is zeer beperkt. Het is onduidelijk of er een ander plan in het verleden is geweest waarin beide percelen abusievelijk niet zijn opgenomen of dat er een andere reden is om beide percelen nu van bestemming te laten wijzigen. Wij verzoeken u hierover een nadere toelichting en onderbouwing op te nemen. Wij wijzen u er daarbij op dat een ontwikkeling aan de IOV dient te voldoen, bv qua kwaliteitsverbetering landschap en het voldoen aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies.

Reactie gemeente
Dit betreft een situatie die al heel lang loopt en waarover in 2011 een overeenkomst is gesloten met (o.a.) de provincie. Het doel was om kampeermiddelen weg te halen uit kwetsbaar natuurgebied en op een andere plek terug te plaatsen. Dit is nader onderbouwd in de toelichting van het veegplan.

Schadronstraat 2 te Volkel
Evenals de opmerking bij "Lageburchtweg 3 te Uden" is het de vraag of de gewenste activiteiten passen bij een woonbestemming of dat een bedrijfsbestemming gelet op de oppervlakte passender is. Vanaf 1991 zou de caravanstalling aanwezig zijn. Na sanering van de veehouderij is alles als Wonen bestemd met aanduiding VAB. Daar zou maximaal 1.000 m2 benut mogen worden voor statische opslag. Er valt op dit moment niet in te zien dat er na sanering van de veehouderij een recht op 2.200 m2 statische opslag is ontstaan.

Een ontwikkelingsrichting van het gebied ontbreekt. Tevens ontbreekt een ruimtelijke afweging op basis van de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies. Wij wijzen u eveneens op toepassing van artikel 3.9 IOV kwaliteitsverbetering landschap.

Reactie gemeente
Aangezien het hier gaat om een reeds vele jaren bestaande situatie vinden wij het niet opportuun om dat nu niet mee te nemen in het veegplan. Het betreft een locatie direct aan de rand van Volkel waar statische opslag goed te motiveren is. In de (ontwerp) omgevingsvisie wordt ook aangegeven (blz. 139) dat het buitengebied rondom Volkel een gemengd gebruik kent, waaronder veel niet-agrarische bedrijvigheid aan de randen. De functie van statische opslag past daar goed bij.

Regels artikel 4.4.9
In artikel 4.4.9 (TOV) staat: "De realisatie dient plaats te vinden aansluitend aan het bestaande bouwvlak of aansluitend aan de bestemming 'Verkeer'." Dat laatste is toegevoegd, maar is in strijd met de IOV. Teeltondersteunende voorzieningen kunnen alleen aansluitend aan een bouwvlak. Dat hoeft niet per sé het bouwvlak van het bedrijf zelf te zijn. Het is niet de bedoeling dat voorzieningen overal aangelegd mogen worden als er maar sprake is van een weg. Er zal altijd een bouwvlak moeten zijn. Dit geldt ook voor artikel 4.6.2.

Reactie gemeente
In art. 4.4.9 gaat het om tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen. Daarover zijn geen regels in de IOV opgenomen.

Paragraaf 5.20 Inhoud woningen in relatie tot verduurzaming (art. 35.4)
Het is aan te bevelen om een afwijking van de inhoud van een woning hier mogelijk te maken. De regeling komt nu uit de regels voor woongebieden en daar speelt een beperking van de inhoudsmaat niet, in tegenstelling tot bestemmingsplannen in het landelijk gebied.

Reactie gemeente
Hieraan komen we niet tegemoet. Het belang van het eenvoudig mogelijk maken van verduurzaming van woningen weegt hierin zwaarder. Dat belang speelt bij alle woningen ongeacht of het een woongebied is of het buitengebied.

2. Reactie Waterschap Aa en Maas d.d. 17 januari 2023

algemeen
We hebben de hoofdstukken 3 en 4 voor de volledigheid doorgenomen, de verwerking van de eerder genomen besluiten en wijzigingen van de regels raken geen bijzondere waterbelangen. We beperken ons hierna daarom verder tot hoofdstuk 2: een twaalftal nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en de 3 iv-saneringslocaties.

2.1 Hoogstraat 13b en 13c te Uden
(Omschakeling iv naar agrarisch technisch hulpbedrijf)
Gemeente heeft met initiatiefnemer afgesproken dat voor de nieuwe bedrijfshal niet meer wordt teruggebouwd dan wordt gesloopt. De ruimtelijke onderbouwing moet nog worden aangepast. Wij verzoeken bijlage 5, Haalbaarheidstoets Amitec van 22 dec 2021 p. 11 paragraaf 2.7 betreffende de waterhuishouding hier ook op aan te passen (incl. nieuwe gegevens erfverharding).
Bij een toename van meer dan 500 m^2 tot maximaal 10.000 m^2 nieuw verhard oppervlak gelden de algemene regels (artikel 15) bij onze keur, zoals nu in de haalbaarheidstoets is gehanteerd. Indien de netto toename bebouwd en verhard oppervlak onder de 500 m2 blijft, stelt onze keur geen eisen aan een voorziening voor hemelwaterberging. Het gemeentelijk beleid voor nieuwbouw is dan leidend.
De algemene regels en bijbehorende nota 'Hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater' zijn te vinden via onze website.

hydrologisch neutraal ontwikkelen; aanleg voorziening boven GHG
Het plan en het landschappelijk inpassingplan (hierna afgekort als 'LIP') voorzien in de aanleg van een retentiesloot aan de westkant van het plangebied om het hemelwater afkomstig van de nieuwe bedrijfshal en verharding te infiltreren. Deze zal voorzien worden van een bovengrondse noodoverloop naar het oppervlaktewatersysteem via de bermsloot aan de Hoogstraat.
Het uitgangspunt is dat de retentiesloot ca. 1,25 m -mv diep wordt.

Om effectief te zijn als waterberging dient de nieuwe sloot volgens onze algemene regel art. 15 boven de GHG te worden aangelegd. Volgens de gegevens in het BRO-loket (basisadministratie voor de ondergrond, ondergrondmodellen 2021) is plaatselijk een GHG aanwezig van 50 tot ca. 60 cm – mv. Wij adviseren om de GHG nader te bepalen, om te beoordelen of de voorziening voldoet aan de uitgangspunten van het beleid, of, dat er meer ruimte voor nodig is om aan de uitgangspunten te voldoen.

Reactie gemeente
De ruimtelijke onderbouwing is aangepast op basis van de opmerkingen en verwerkt in het bestemmingsplan.

2.2 Kooldertweg 3-Knokerdweg 2a
De functiewijziging leidt niet tot een toename van verhard oppervlak. Er worden verder geen bijzondere water/- of waterschapsbelangen geraakt.

De ruimtelijke onderbouwing bevat overigens geen waterparagraaf, wij adviseren voor de volledigheid een korte tekst hierover toe te voegen.

Reactie gemeente
De ruimtelijke onderbouwing is aangepast op basis van de opmerkingen en verwerkt in het bestemmingsplan.

2.3 Lageburchtweg 3 te Uden
Omzetten bedrijfswoning naar burgerwoning, met behoud van een bijgebouw 300 m^2 als stalling.

beschermingszone a-watergang
De a-watergang langs de Lageburchtweg aan de noordkant van het plangebied wordt niet genoemd in de plantoelichting. Wij verzoeken de aanwezigheid te benoemen in de plantoelichting.

Voor werken in en nabij wateren en de daarbij behorende beschermingszone zijn regels gesteld in onze keur en de bijbehorende algemene regels.
Op grond van de Keur geldt langs de a-watergang een ruimtelijk relevante beschermingszone voor beheer en onderhoud van 5 meter aan weerzijden van de watergang, gemeten vanaf de insteek.
Het plaatsen van nieuwe obstakels of beplanting in de 5 meter-beschermingszone is niet toegestaan, tenzij hiervoor een watervergunning is verleend.

Het landschappelijk inpassingsplan (LIP) raakt deze beschermingszone: daar is nieuw struweel en aanplant van een nieuwe boom beoogd (elementen B1 en S1).
Wij geven u in overweging het LIP hierop aan te passen, of om hiervoor een watervergunning aan te vragen.
Omdat op dit moment deze watergang vanaf de noordzijde wordt onderhouden, verwachten wij dat de vergunning kan worden verleend (voor het beleid zie hoofdstuk 3 van onze Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater, te vinden op onze website).
Voorwaarde van beleid is onder meer dat het eenzijdig onderhoud vanaf de noordkant (gemeenteberm) is geborgd, en dat aan de overzijde minimaal 1 meter vanaf de insteek toegankelijk blijft voor inspectie/onderhoud. (Tussen de a-watergang en het plangebied is overigens een strook in eigendom van een derde gelegen).
Ter illustratie:







Reactie gemeente
Omdat onderhoud van de watergang vanaf de wegkant kan blijven plaatsvinden zijn de ruimtelijke onderbouwing en LIP niet aangepast.

2.4 Oudedijk 9/ Koolmeesstraat 1a te Odiliapeel
Van bedrijfsbestemming naar woning plus toevoegen tweede nieuwe burgerwoning aan de rand van het dorp de kern Odiliapeel. Het plan raakt geen bijzondere water(schaps)belangen. Er is geen sprake van oppervlaktewater in de nabijheid van het plangebied.
Het gemeentelijk waterbeleid is daarom leidend voor de nieuwbouw.
Het is verder niet concreet gemaakt welke toename verhard oppervlak er in verband met de nieuwbouw wordt verwacht. We adviseren om dit inzichtelijk te maken, om te bepalen of er voldoende ruimte voor de waterhuishoudkundige voorzieningen is.

Reactie gemeente
De ruimtelijke onderbouwing is aangepast op basis van de opmerkingen en verwerkt in het bestemmingsplan.

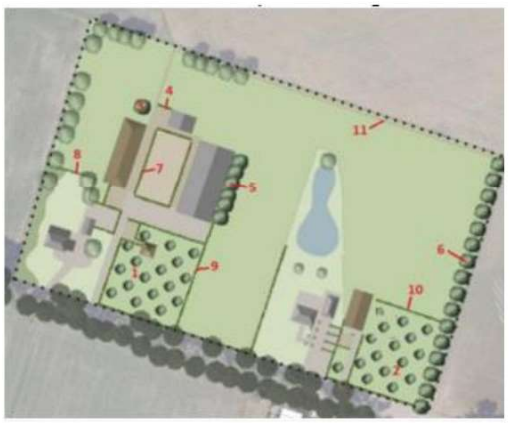
2.5 Oudedijk 80a-80b te Odiliapeel
De varkenshouderij wordt omgezet naar een paardenhouderij met recreatie(-woning).
Netto neemt het verhard oppervlak af.

Zeer summiere waterparagraaf zonder referentie aan het waterbeheerplan van het waterschap Aa en Maas (WBP 2022-2027). Desgewenst kan gebruik worden gemaakt van passages uit onze algemene standaardtekst, zie bijgaand.
Percelen van de locatie worden omsloten door a-watergang met een 5 meter beschermingszone aan de noordkant, en b-watergangen aan de oost- en westzijde.

De bebouwing en voorzieningen (paardenbak) worden geconcentreerd ze komen daarmee verder van de a-watergang te liggen.
Op luchtfoto's 2021 lijkt alsof een aantal bomen langs de a-watergang in de beschermingszone is gekapt.
LIP: Nota bene, de nieuw aan te planten bomenrij ten oosten van 80 b reikt tot in de beschermingszone van de a-watergang.
Wij verzoeken u rekening te houden met de regels voor nieuwe objecten in de beschermingszone (zoals hiervoor beschreven voor locatie 2.3, Lageburchtweg 3). Eventuele nieuwe obstakels zijn vergunningplichtig.

(PS noot P.10 van het LIP: maakt melding van twee recreatiewoningen (?)
Ter illustratie:





Reactie gemeente
Het LIP en de ruimtelijke onderbouwing zijn (mede) aangepast op basis van de opmerkingen en verwerkt in het bestemmingsplan.

2.6 Patersweg 15 te Uden
Ontwikkeling van agrarisch bedrijf naar paardenhouderij met woonverblijf voor stagiaires. Onze opmerkingen uit eerder vooroverleg (2019) zijn verwerkt. De realisatie en instandhouding van de infiltratiepoel is indirect geborgd via concrete aanduiding ervan in het LIP.
(tip: De gedetailleerde inrichtingskaart is weggevallen uit de bijlagen bij de regels, maar is wel opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing).

Reactie gemeente
Deze reactie is voor kennisgeving aangenomen (en het LIP is toegevoegd aan de bijlage bij de regels). .

2.7 Rogstraat 1 te Odiliapeel
VAB iv, ontwikkeling van varkenshouderij naar woonbestemming, geen opmerkingen bij de waterparagraaf. Afname van verhard oppervlak. Ligging legger-watergang goed beschreven (b-watergang aanwezig aan de zuidkant). Geen opmerkingen.

Reactie gemeente
Deze reactie is voor kennisgeving aangenomen.

2.8 Strikseweg 3 te Uden
Beëindigde varkenshouderij, omschakeling naar constructie- en lasbedrijf. stal 1316 m^2 gesloopt; er is sprake van afname verhard oppervlak. De nieuw te bouwen loods die terug komt 1000 m^2 wordt kleiner.
Landschappelijk inpassingsplan: struweel (krijgt groenbestemming) en er wordt een poel gegraven. Deze ligt net buiten beschermd gebied keur (NNB). (Onze algemene regels voor de aanleg van poelen zijn daarop dus niet van toepassing.)
Geen opmerkingen.

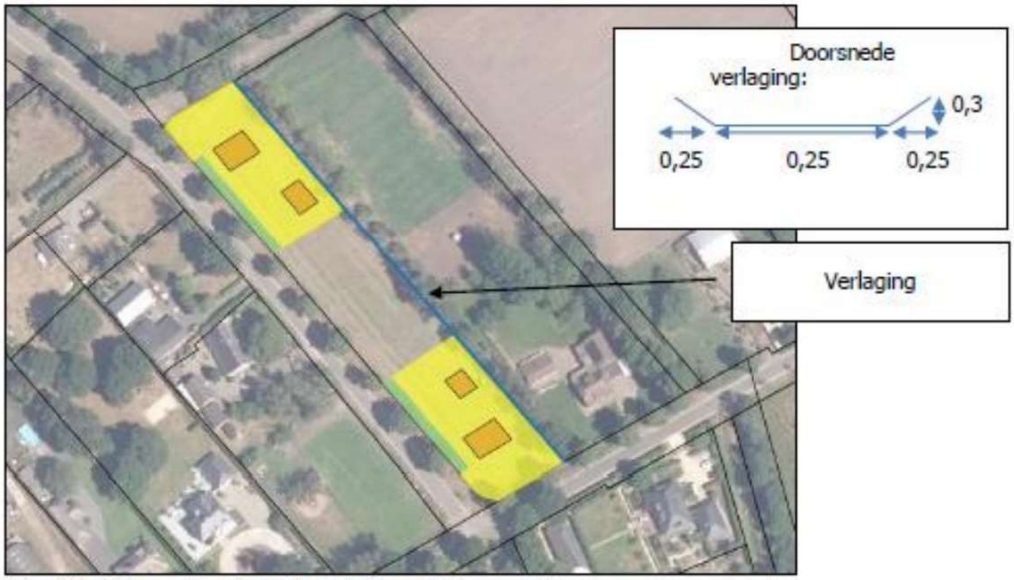
Reactie gemeente
Deze reactie is voor kennisgeving aangenomen.

2.9 Voortweg 13 te Uden
Realisatie van 2 Ruimte voor ruimte-woningen in de bebouwingsconcentratie met landschappelijke inpassing.
Geen bijzondere water(schaps)belangen in het plangebied. Geen oppervlaktewater aanwezig waarnaar versnelde afvoer van hemelwater zou plaatsvinden, dus de Keur blijft buiten toepassing. Het gemeentelijk waterbeleid is leidend voor de nieuwbouw.
In de ruimtelijke onderbouwing (nr. 9) wordt in paragraaf 5.2.2.3 nog aan ons oude Waterbeheerplan gerefereerd. We vragen dit te veranderen naar het WBP 2022-2027.
De beschrijving van onze keur en beleid voor toename verhard oppervlak is verder actueel, we hebben geen opmerkingen bij de uitgewerkte wateropgave.

Reactie gemeente
De ruimtelijke onderbouwing is aangepast op basis van de opmerkingen en verwerkt in het bestemmingsplan.

2.10 Voortweg ong. te Uden (perceel R 411)
Realisatie van twee Ruimte voor ruimte-woningen.
De ruimtelijke onderbouwing april 2021/sept 2022 refereert in de waterparagraaf 4.2 nog aan ons oude WBP. Zo mogelijk vervangen. Verder is het beleid voor toename verhard oppervlak ongewijzigd gebleven.
Ter plaatse geldt op grond van onze keur gevoeligheidsfactor ¼. Er is gerekend met 870 m2 x ¼ x 0,06 = 13 m3 laagte/wadi voor de twee percelen ten oosten van plangebied.
De laagte die aangegeven is op afbeelding 14 in de ruimtelijke onderbouwing lijkt direct te zijn aangesloten/afvoeren op de b-watergang ten zuiden van het plangebied. (zie onderstaande afbeeldingen).
Een hemelwatervoorziening mag niet leiden tot versnelde afvoer en mag volgens onze algemene regels alleen van een nood-overloop naar oppervlaktewater zijn voorzien (zie algemene regel art. 15, zoals eerder aangehaald bij eerste locatie in onze vooroverlegreactie).
Wij verzoeken in de waterparagraaf te verduidelijken op welke wijze aan de algemene regels wordt voldaan.

Ter illustratie:



Afbeelding 14: weergave beoogde verlaging met doorsnede-tekening



Afbeelding 11: uitsnede Vastgestelde Legger Oppervlaktewater (bron: Waterschap Aa en Maas)

Reactie gemeente

De ruimtelijke onderbouwing is aangepast op basis van de opmerkingen en verwerkt in het bestemmingsplan.

2.11 Zeelandsedijk 26 te Volkel

Herbestemming van een VAB rundveehouderij naar wonen. Bijgebouw opslag 1000 m^2 behouden. Verouderd waterbeheerplan aangehaald in waterparagraaf 5.3 van de ruimtelijke onderbouwing, we verzoeken dit te actualiseren.
De beleidsbeschrijving keur en regels voor toename verhard oppervlak kloppen verder wel. Afname verhard oppervlak. Plan raakt geen bijzondere water(schaps)belangen.

Reactie gemeente
Deze reactie is voor kennisgeving aangenomen, aangezien de opmerking niet leidt tot een inhoudelijjke aanpassing van het plan.

2.12 Zeelandsedijk 35 te Volkel
Transformatie veetransportbedrijf naar transport en stalling aannemer. Bebouwde situatie wijzigt verder niet. Bijlage 12 van de ruimtelijke onderbouwing d.d. 15 nov 2021. Verharding is reeds afgekoppeld. Ook het LIP raakt geen bijzondere water(schaps)belangen. Geen opmerkingen.

Reactie gemeente
Deze reactie is voor kennisgeving aangenomen.

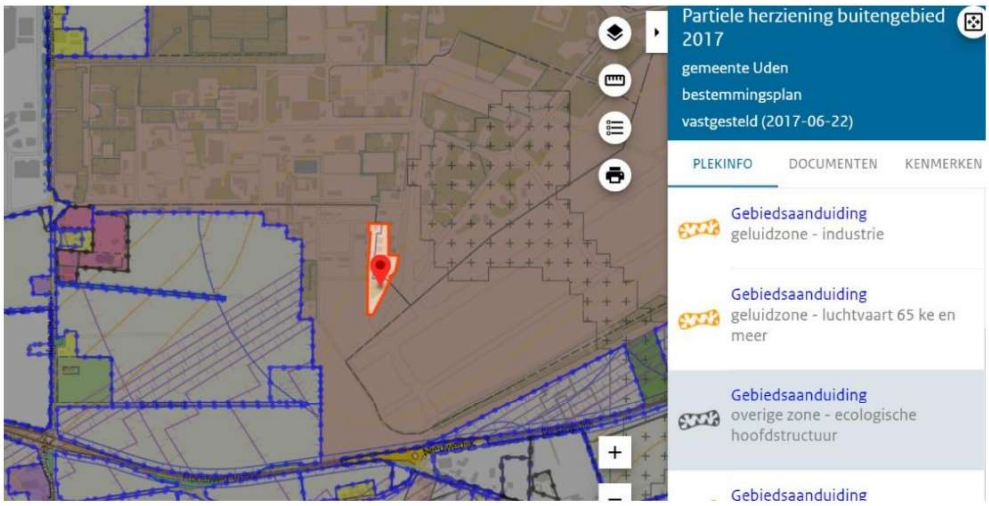
2.13 vertaling saneringsregeling varkenshouderij
Dit onderdeel regelt voor een drietal locaties de verwijdering van de aanduiding 'intensieve veehouderij' omdat zij deelgenomen hebben aan de saneringsregeling voor de varkenshouderij. Het agrarisch bouwvlak op deze locaties is gehandhaafd, er is verder geen ruimtelijke ontwikkeling.

Hoogstraat 16 Uden grenst aan de a- watergang. Geen ontwikkeling verder, dus geen opmerkingen.
Kievitslaan 8 Odiliapeel en locatie Oudedijk 82a Odiliapeel raken geen bijzondere waterbelangen.

Reactie gemeente
Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen..

3. Reactie Rijksvastgoedbedrijf d.d. 8 februari 2023

Paragraaf 4.2 van de toelichting
Hierin staat de aanpassing van de aanduiding EHS (NNB). Dat had ook moeten gebeuren met een ander stukje EHS, zoals aangereikt in de e-mail van 5-8-2022. Zie onderstaande afbeelding. Dat is nog niet verwerkt.



Reactie gemeente
Op de betreffende locatie is de aanduiding als EHS verwijderd.

Paragraaf 5.18 van de toelichting in combinatie met artikel 37.25 van de regels
Dit gaat over het 'vogelbeperkingsgebied'. In het Luchthavenbesluit wordt de term vogelbeheers-gebied gehanteerd. Het heeft de voorkeur deze term te hanteren net zoals de opsomming in artikel 3.2.3 van het Luchthavenbesluit:

a. oppervlaktewateren met een oppervlakte van meer dan 3 hectare;
b. natuurbeschermingsgebieden en vogelbeschermingsgebieden;
c. vishouderijen met extramurale bassins;
d. extramurale opslag of verwerking van organisch materiaal;
e. afvalwaterzuiveringsinstallaties.

Reactie gemeente
De naam van de vrijwaringszone is aangepast in 'Vrijwaringszone – vogelbeheersgebied'. In de regeling is de tekst aangepast zoals het Rijksvastgoedbedrijf heeft aangegeven.

Artikel 37.24.1 van de regels
Verzocht wordt om het tweede deel van deze alinea "Indien de bouwhoogte van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan groter is dan 49 m + NAP, dan geldt deze bouwhoogte als de maximale bouwhoogte" te verwijderen. Ieder hoog object (gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde) op zich kan een verstoring op de radarbeelden geven. De mate van verstoring is mede afhankelijk

van de hoge objecten die er al staan. Zo kan bijvoorbeeld een tweede hoog object op het radarbeeld samensmelten met de 'schaduw' van het andere hoge object waardoor het niet acceptabel is. Daarom dient ieder nieuw hoog object bij overschrijding van de maximale bouwhoogte te worden getoetst. Afhankelijk van de uitslag van de toetsing kan een verklaring van geen bezwaar worden afgegeven door defensie (RVB) waardoor het object toch kan worden gebouwd. Zie hiervoor o.a. artikel 2.4 en 2.5 van het Rarro.

Reactie gemeente

Dit wordt niet aangepast. De regeling is bedoeld dat als er bestaande bouwwerken nu al groter zijn dan aangegeven, deze ook zijn toegestaan. Het gaat dus niet over nieuwe gebouwen. Overigens zullen er in de praktijk niet of nauwelijks dergelijke (bestaande) hele hoge bouwwerken zijn.