

Bestemmingsplan

# Nieuwstraat 31 Volkel gemeente Maashorst

Toelichting

## Colofon

Raad voor Ruimte

[www.raadvoorruiimte.nl](http://www.raadvoorruiimte.nl)

[info@raadvoorruiimte.nl](mailto:info@raadvoorruiimte.nl)

Opsteller: ing. H.M. Koerselman

Datum: 11 juli 2023

Projectnummer: 2021-014

Status: ontwerp bestemmingsplan

IMRO-idn: NL.IMRO.0856.BPNieuwstraat31-ON01

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1	<i>Aanleiding</i>	5
1.2	<i>Doel</i>	5
1.3	<i>Ligging plangebied</i>	5
1.4	<i>Vigerend planologisch kader</i>	6
1.5	<i>Leeswijzer</i>	7
<b>2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>8</b>
2.1	<i>Historische context</i>	8
2.2	<i>Bestaande situatie</i>	8
2.3	<i>Toekomstige situatie</i>	10
<b>3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>12</b>
3.1	<i>Rijksbeleid</i>	12
3.2	<i>Provinciaal beleid</i>	13
3.3	<i>Gemeentelijk beleid</i>	16
<b>4</b>	<b>Milieu- en omgevingsaspecten</b>	<b>25</b>
4.1	<i>Milieueffectrapportage</i>	25
4.2	<i>Cultuurhistorie</i>	26
4.3	<i>Milieuhygiënische bodemkwaliteit</i>	27
4.4	<i>Flora en fauna</i>	29
4.5	<i>Stikstofdepositie</i>	31
4.6	<i>Akoestiek</i>	32
4.7	<i>Luchtkwaliteit</i>	33
4.8	<i>Externe veiligheid</i>	34
4.9	<i>Bedrijven en milieuzonering</i>	39
4.10	<i>Geur</i>	41
4.11	<i>Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen</i>	42
4.12	<i>Spuitzones gewasbeschermingsmiddelen</i>	43
4.13	<i>Water</i>	44
4.14	<i>Archeologie</i>	45
4.15	<i>Kabels, leidingen en overige zakelijke rechten</i>	47
<b>5</b>	<b>Juridische planbeschrijving</b>	<b>48</b>
5.1	<i>Inleiding</i>	48
5.2	<i>Opbouw van de regels</i>	48

5.3	<i>Regels</i> .....	48
<b>6</b>	<b>Financiële uitvoerbaarheid</b> .....	<b>51</b>
6.1	<i>Inleiding</i> .....	51
6.2	<i>Toepassing afdeling 6.4 Wro (Grondexploitatie)</i> .....	51
6.3	<i>Financiële haalbaarheid</i> .....	52
<b>7</b>	<b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b> .....	<b>53</b>
7.1	<i>Omgevingsdialoog</i> .....	53
7.2	<i>Vooroverleg</i> .....	53
7.3	<i>Zienswijzen</i> .....	53
7.4	<i>Beroep</i> .....	53

#### **Bijlagen**

1. Verkennend bodem- en asbestonderzoek Nieuwstraat 31 te Volkel; Milon bv, 21 maart 2022
2. Quickscan Wet natuurbescherming Nieuwstraat 31 te Volkel; Blom Ecologie, 22 maart 2023
3. Aanvullend onderzoek ecologie Nieuwstraat 31 te Volkel; Blom Ecologie, 22 maart 2023
4. Stikstofdepositieonderzoek Nieuwstraat 31 Volkel; De Roever Omgevingsadvies, 29 maart 2023
5. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Nieuwstraat 31 Volkel Realisatie woningen; De Roever Omgevingsadvies, 20 maart 2023
6. Onderzoek geurhinder veehouderijen Nieuwstraat 31 Volkel; De Roever Omgevingsadvies, 20 maart 2023
7. Watertoets ter plaatse van de Nieuwstraat 31 te Volkel; Milon bv, 17 juni 2022
8. Archeologisch bureauonderzoek, Volkel, Nieuwstraat 31; Transect, 6 april 2023
9. Omgevingsdialoog Ontwikkeling Nieuwstraat 31
10. Beeldkwaliteitsplan; Studio 412, 8 juni 2023
11. Inrichtingsplan; Urban Jazz, 8 juni 2023

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om op het bestaande boereerf aan de Nieuwstraat 31 te Volkel (buurtschap Lanke) acht woonkavels te realiseren. Het vigerende planologische regime voorziet hier niet in. Om omgevingsvergunning te kunnen verlenen voor de realisatie van de acht gewenste woningen is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

## 1.2 Doel

Het doel van dit nieuwe bestemmingsplan is het tot stand brengen van een juridisch-planologische regeling voor acht woonkavels binnen het plangebied. Na vaststelling van het bestemmingsplan kan een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de bouw worden ingediend.

## 1.3 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Nieuwstraat in het buurtschap Lanke, ten zuidoosten van de kern Uden en ten noorden van de kern Volkel. Het gebied waar voorliggende locatie deel van uit maakt, vormt de overgang van het stedelijk gebied naar het omliggende buitengebied.



Figuur 1: ligging plangebied in de omgeving (bron: Apple Kaarten)

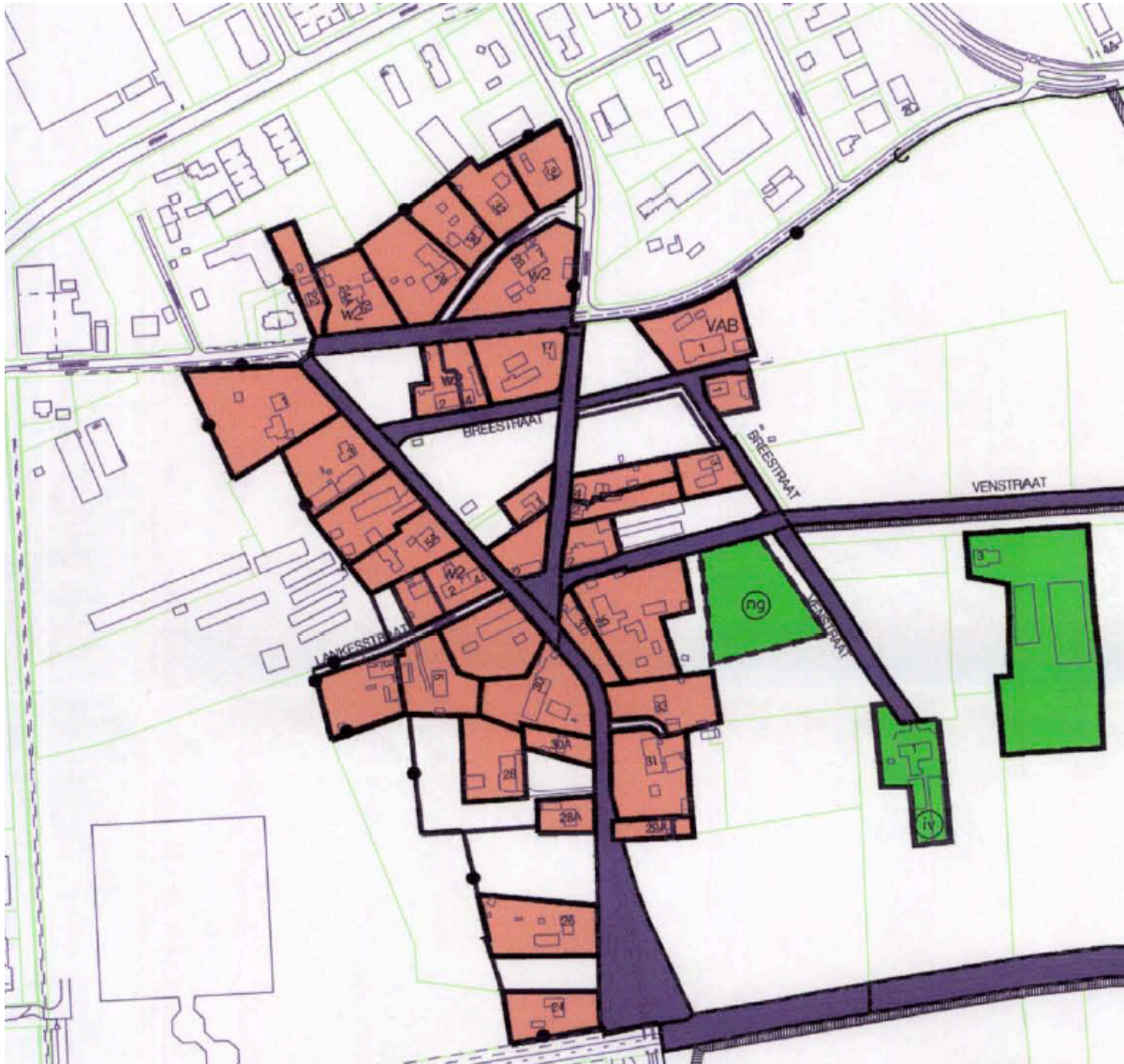


Figuur 2: ligging plangebied (rood omrand) (bron: Apple Kaarten)

## 1.4 Vigerend planologisch kader

Het plangebied is gelegen in bestemmingsplan 'Buitengebied 2006' van de gemeente Uden, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 15 februari 2007. Hierin is het plangebied bestemd als 'Woningen'. Binnen deze bestemming zijn de gronden aangewezen voor onder meer woondoeleinden, waarbij is bepaald dat per bouwblok niet meer dan 1 vrijstaande woning is toegestaan, tenzij een ander maximum aantal is aangeduid. Aan de gronden binnen het plangebied is niet een dergelijke aanduiding toegekend.

De voorgenomen ontwikkeling van acht woonkavels past niet in het vigerende planologische regime, onder meer omdat een woonbestemming met acht woningen niet in het plangebied is toegestaan.



Figuur 3: uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied 2006 (bron: gemeente Maashorst)

## 1.5 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit zeven hoofdstukken. In hoofdstuk 2, wordt een beschrijving van het plangebied in de huidige en toekomstige situatie gegeven. Hoofdstuk 3 bevat de uitgangspunten bij, de randvoorwaarden en de beleidskaders die de grondslag vormen voor het voorliggende bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in en een verantwoording van alle relevante milieu- en omgevingsaspecten. Er wordt in hoofdstuk 5 een toelichting gegeven op de juridische regeling van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 6 wordt de financiële uitvoerbaarheid gemotiveerd. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Historische context

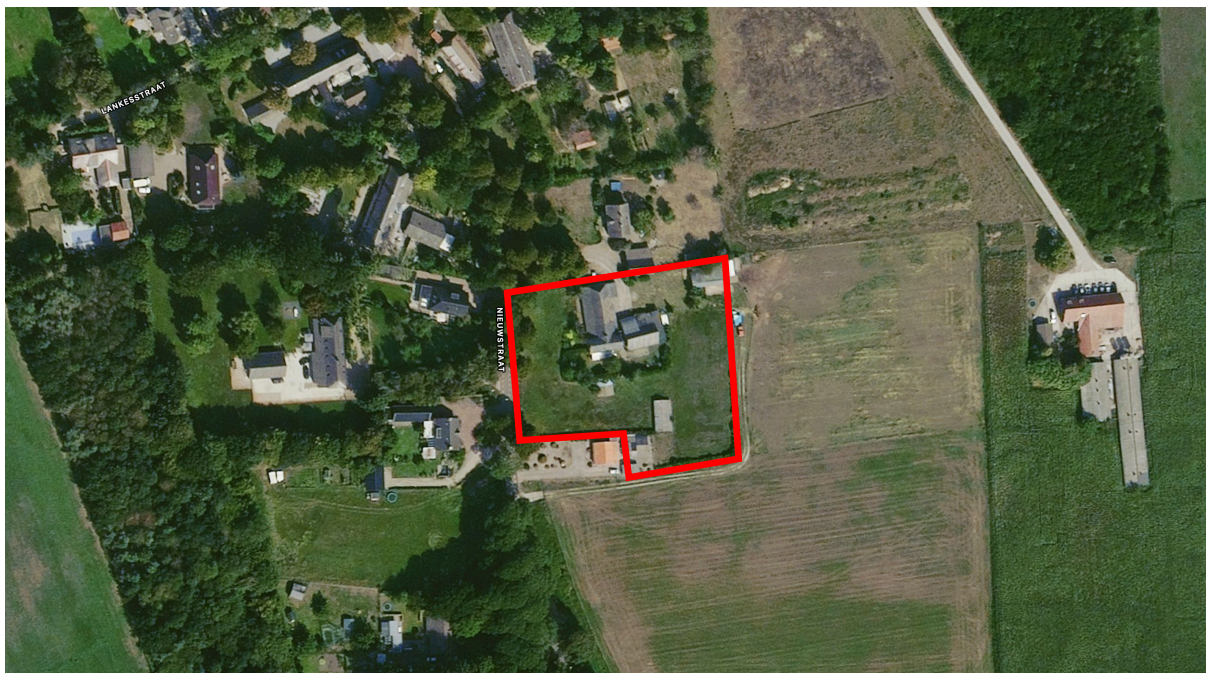
Uden ligt op de hooggelegen Peelhorst, een door breuken begrensde opheffing van een deel van de aardkorst. Aan weerszijden van deze verheffing liggen slenken (Centrale Slenk en Roerdalslenk). Dit zijn valleien die ontstaan zijn door de daling van een deel van de aardkorst. Ten westen van de kern Uden bevindt zich de van noordwest naar zuidoost lopende Peelrandbreuk, die in het landschap herkenbaar is aan het hoogteverschil van enkele meters. Van Uden is voor het eerst sprake rond 1200. Uden is waarschijnlijk ontstaan uit een tiendakkerdorp met een kerk die voor een reeks gehuchten centraal in het akkergebied lag, met eromheen een kleine kern. Deze kerk is na brand in 1886 gesloopt, waarna de nieuwe kerk meer naar het zuidwesten verrees binnen de bestaande lintbebouwing van de Kerkstraat. Na 1945 is Uden pas echt sterk uitgebreid en geïndustrialiseerd.

Al vroeg in de geschiedenis (halverwege 19e eeuw) was er bebouwing aanwezig rondom de belangrijkste doorgaande routes door het gebied. Daarnaast waren enkele bebouwingsconcentraties al duidelijk zichtbaar in het landschap, waaronder Lankes. Lankes wordt wel gezien als de best bewaard gebleven 'driehoekvormige nederzetting' binnen Uden. Deze structuur wordt gevormd door de Liessentstraat, Kortestraat, Wissestraat en de Breestraat. De bebouwing is in detaillering aangetast, maar weerspiegelt in maat en schaal de oude situatie. Er is onder andere nog lindebepplanting aanwezig en de relatie met het omringende landschap is behouden (bron: Bestemmingsplan Lankes, april 2013).

### 2.2 Bestaande situatie

In de bestaande situatie zijn de gronden waarop het voorliggende bestemmingsplan betrekking heeft onderdeel van een boerenerf, waarop een (voormalige) boerderij en meerdere vrijstaande bijgebouwen zijn gesitueerd. Onderstaande afbeelding geeft de bestaande situatie binnen het plangebied weer.





Figuur 4: huidige bebouwing en inrichting plangebied (rood omrand) (bron: Apple Kaarten)

De planlocatie maakt deel uit van het buurtschap Lankes, wat ten zuidoosten van de kern Uden en ten noorden van de kern Volkel is gelegen. Het buurtschap vormt de overgang van de bestaande kernen naar het omliggende buitengebied en het militaire complex van Vliegbasis Volkel ten oosten van het plangebied.



Figuur 5: luchtfoto van plangebied (rood gemarkeerd) en omgeving (bron: Apple Kaarten)

Vanaf de straatzijde van de Nieuwstraat is de locatie herkenbaar als een (voormalig) boerenerf, met de hoofdbebouwing georiënteerd richting straatzijde. De bestaande hoofdbebouwing is omgeven door groen in de vorm van hagen en hoger opgaand groen, zoals bomen en struiken. Op het terrein liggen enkele

verspreid liggende vrijstaande bijgebouwen. Deze bijgebouwen bevinden zich hoofdzakelijk in een met gras ingericht gedeelte van het terrein. De ontsluiting vindt in de bestaande situatie plaats middels een inrit welke wordt gedeeld met het perceel Nieuwstraat 33. Deze inrit sluit aan op een verhard erfdeel, wat een beperkt oppervlak vormt ten opzichte van het overig deel van het terrein, wat hoofdzakelijk uit groen oppervlak met gras bestaat. Op onderstaande afbeelding is het zicht vanaf de Nieuwstraat op de planlocatie weergegeven.



*Figuur 6: zicht op de bestaande situatie vanaf de Nieuwstraat gezien*

## **2.3 Toekomstige situatie**

Het planvoornemen betreft de ontwikkeling van acht woonkavels in een erfensemble, ter plaatse van een voormalig boerenbedrijf en boerenerf. Het planvoornemen is nader uitgewerkt in een stedenbouwkundig schetsplan. Dit stedenbouwkundige schetsplan dient als basis gediend voor het voorliggende bestemmingsplan.

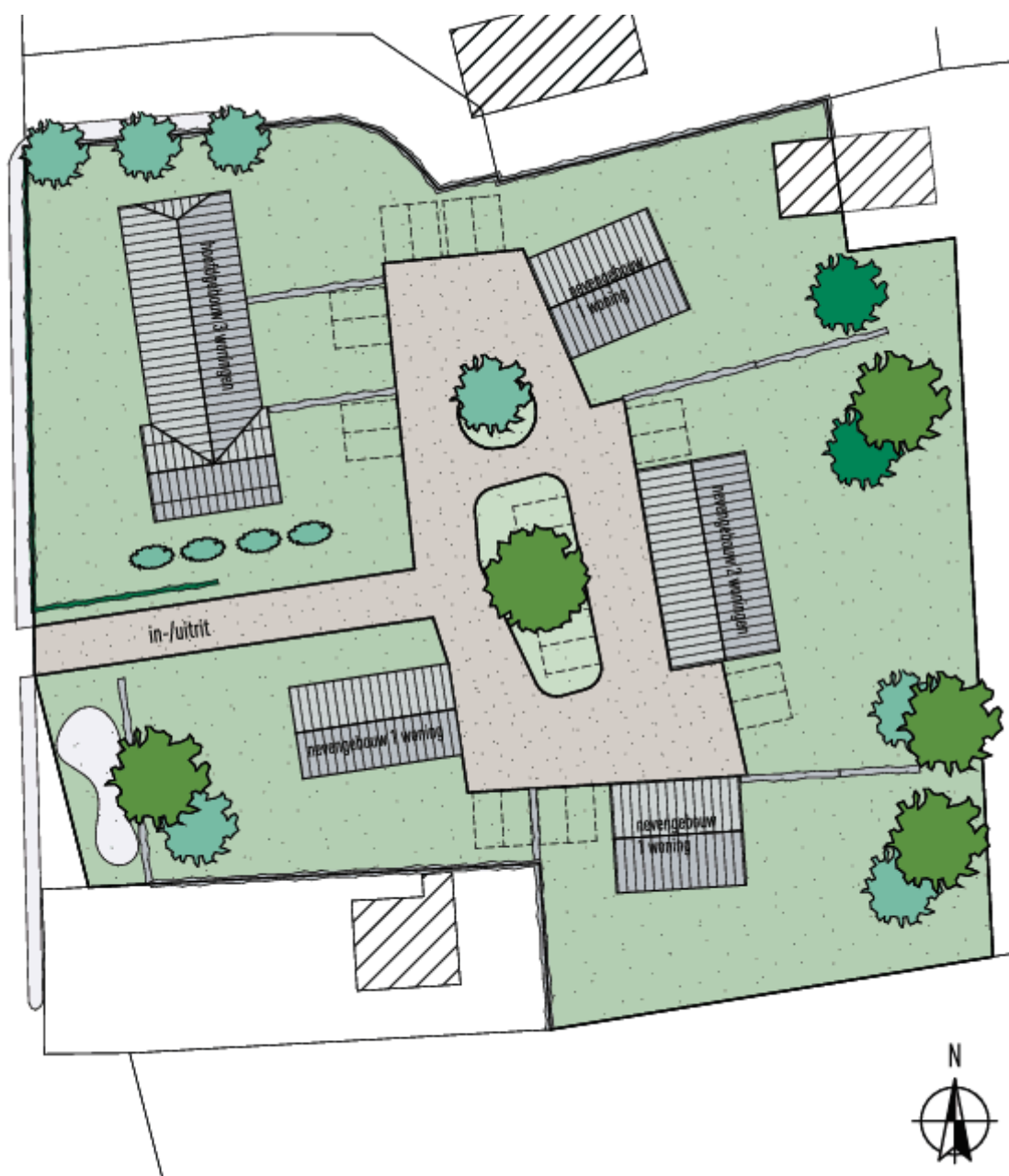
De bestaande bebouwing wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw. De nieuwe bebouwing is voorzien rondom een gezamenlijk erf, met één (nieuwe) centrale inrit vanaf de Nieuwstraat. De bestaande oprit wordt niet meer ingezet ten behoeve van de voorliggende ontwikkeling.

Het plangebied wordt opgesplitst in individuele woonkavels per wooneenheid. De nieuwe hoofdmassa van de nieuwbouw is voorzien op de locatie van het bestaande hoofdgebouw van de boerderij op het voormalig boerenerf en omvat drie wooneenheden. Per individueel kavel is één hoofdgebouw voorzien, (vrijstaande) bijgebouwen zijn geen onderdeel van de stedenbouwkundige invulling van de kavels. De bebouwing varieert in bouwhoogte van circa 8 tot 9 meter, de goothoogtes bedragen maximaal circa 3 meter. De bebouwing is georiënteerd op het centrale erf.

Het verkeer ontsluit via de nieuwe centrale inrit rechtstreeks op de bestaande infrastructuur van de Nieuwstraat. Binnen het plangebied wordt een

verblijfsgebied gerealiseerd, waarop het verkeer binnen het gebied afwikkelt en parkeert. Per kavel wordt voorzien in twee parkeerplaatsen, waarbij op het centrale erf nog een aantal parkeervoorzieningen wordt gerealiseerd ten behoeve van algemeen gebruik. De gehele parkeeroplossing wordt hiermee op eigen terrein gerealiseerd, rekening houdend met de normen van het gemeentelijk parkeerbeleid.

Het bestaande groen wordt (gedeeltelijk) verwijderd ten behoeve van de ontwikkeling. Hiervoor komt nieuw groen in de plaats, zoals onder meer zichtbaar op onderstaande afbeelding. De landschappelijk inrichting en de toekomstige erfafscheidingen zijn kwalitatief en kwantitatief opgenomen in het beeldkwaliteitsplan, welke als bijlage is bijgevoegd. De specifieke uitwerking van de toekomstige groene inrichting is uitgewerkt in een inrichtingsplan, welke als bijlage is bijgevoegd.



Figuur 7: stedenbouwkundige verkavelingsschets inclusief groene inrichting (bron: Studio 412)

## **3 Beleidskader**

### **3.1 Rijksbeleid**

#### **3.1.1 Nationale Omgevingsvisie**

In Nederland staan we voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Denk aan de opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen. Door goed in te spelen op deze veranderingen kan Nederland vooroplopen en kansen verzilveren. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

In de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. duurzaam economisch groeipotentieel
3. sterke en gezonde steden en regio's
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

#### **3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Naast de NOVI is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel AMvB Ruimte genoemd, van toepassing. Het besluit bevat regels ter borging van een aantal nationale belangen. Het gaat onder meer over rijksbelangen zoals rijksvaarwegen, zones buisleidingen, zones van hoogspanningsleidingen en militaire objecten.

In de directe nabijheid van het plangebied zijn gebieden gelegen waaraan een rijksbelang is toegekend. In paragraaf 3.1.3 wordt daar nader op ingegaan.

#### **3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening**

In het verlengde van het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) van kracht. Deze regeling bevat onder andere een uitwerking van het al eerder in het Barro gepubliceerde ruimtelijke regime rond radars voor militaire luchtvaart en een obstakelbeheer rondom Vliegbasis Volkel.

Voor het radarverstoringgebied bij radarstation Volkel geldt concreet dat bouwwerken binnen een straal van 15 kilometer rondom de radarantenne niet meer mag bedragen dan 39 meter ter plaatse van de radarantenne, lineair oplopend naar maximaal 99 meter op 15 kilometer afstand van de radarantenne. Dit heeft in het aangrenzende bestemmingsplan 'Lankes 2013' reeds een concrete planologische vertaling gekregen, waaraan binnen het voorliggende plangebied wordt voldaan. De concrete hoogtes met betrekking tot het obstakelbeheergebied zijn eveneens opgenomen in het bestemmingsplan 'Lankes 2013'. Ook hier wordt aan voldaan met voorliggend plan. Er zijn vanuit

voornoemde belangen geen belemmeringen ten aanzien van het voorliggende bestemmingsplan.

### **3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking**

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Daarin staat: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Deze regeling is analoog eveneens van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die met een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

Relevant is om te bepalen of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Is dit niet het geval, dan is de ladder voor duurzame verstedelijking niet op de ontwikkeling van toepassing. De wet verstaat onder stedelijke ontwikkeling "de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

In de jurisprudentie is verder vormgegeven wat wordt verstaan onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waarbij onder meer de overzichtsuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State meer inzicht geeft. Hierin is het volgende opgenomen: "Een bestemmingsplan dat bij recht een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, maar ten opzichte van het voorgaande planologische regime niet voorziet in een groter planologisch beslag op de ruimte en niet voorziet in een functiewijziging, voorziet niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro (uitspraak van 25 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2294 (Weert))."

Voorliggend initiatief betreft de ontwikkeling van acht woonkavels op een locatie binnen stedelijk gebied, waar in de bestaande situatie reeds sprake is van een bebouwd erf bij een voormalig boerenbedrijf. Indachtig voornoemde jurisprudentie is hiermee een nadere ladderonderbouwing niet aan de orde.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsvisie**

De Brabantse Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Op 14 december 2018 is de omgevingsvisie vastgesteld. Daarna volgt een doorvertaling in een Omgevingsverordening en programma's. Tot die zijn vastgesteld blijven bestaande beleidsplannen voor natuur, ruimtelijke ordening, verkeer en vervoer en milieu en water van kracht. Daarmee wil Brabant op tijd klaar zijn voor de Omgevingswet wanneer deze in 2022 wordt ingevoerd.

In de Omgevingswet staan waarden als veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdpogaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant,

Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor ieder van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn? Maar ook een concreet tussendoel: waar moeten we in 2030 op zijn minst staan om dat langetermijndoel te halen? De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

### **3.2.2 Interim omgevingsverordening**

De Interim omgevingsverordening is vastgesteld door Provinciale Staten op 25 oktober 2019 en vervangt een aantal provinciale verordeningen:

1. provinciale milieuverordening;
2. verordening natuurbescherming;
3. verordening ontgrondingen;
4. verordening ruimte;
5. verordening water;
6. verordening wegen.

De Interim omgevingsverordening (geconsolideerde versie 21 maart 2023) bevat de provinciale regels en randvoorwaarden met een bindende werking over de fysieke leefomgeving. Deze vloeien voort uit de in de Omgevingsvisie genoemde doelen. De Interim omgevingsverordening is opgesteld naar de gedachtegang van de nieuwe Omgevingswet die (naar verwachting) op 1 januari 2024 in werking zal treden.

De Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant bestaat uit regels waarvan de Provincie het belangrijk vindt dat deze worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Noord-Brabant is opgedeeld in verschillende thema's, bijvoorbeeld stedelijk of landelijk gebied.

Doel van deze thema's is het aanwijzen van geschikte locaties voor verstedelijking om zo dichtslibben van het landelijk gebied te voorkomen.

#### Stedelijk gebied

Het plangebied ligt binnen het stedelijk gebied. Het stedelijk gebied is volgens artikel 3.6 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerde versie 21 maart 2023) bedoeld voor het bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. Stedelijke ontwikkelingen moeten waar mogelijk plaats vinden in het bestaand stedelijk gebied. Daarbij is het van belang dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

In de verordening is het stedelijk gebied niet gedefinieerd. Wat een stedelijke functie is volgt uit (de toepassing van) het Besluit ruimtelijke ordening. Een stedelijke functie bestaat uit de ontwikkeling van bedrijventerreinen, zeehaventerreinen, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Gelet op het voorgaande wordt de beoogde ontwikkeling gezien als een stedelijke voorziening.



Figuur 8: uitsnede verbeelding Interim omgevingsverordening (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

Zorgvuldig ruimtegebruik is als basisprincipe opgenomen vanuit de zorg voor een goede omgevingskwaliteit. Dat betekent onder andere dat de ruimte binnen Stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut.

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat de toedeling van functies in beginsel dient plaats te vinden binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. Met onderhavig initiatief is hiervan sprake door de ligging binnen bestaand stedelijk gebied. Met de realisatie van de gevraagde zeven wooneenheden binnen een bestaand boerenerf is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is. Tot slot dienen gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel. Daarvan is bij de voorliggende ontwikkeling sprake.

Voorliggende ontwikkeling is in overeenstemming met de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant (geconsolideerde versie 21 maart 2023).

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### **3.3.1 Omgevingsvisie Uden**

Op 17 december 2015 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie Uden vastgesteld. In de omgevingsvisie is een visie gegeven op hoe Uden erover 20 jaar moet uitzien. De omgevingsvisie voorziet in een groene, gezonde, gezellige en gastvrije gemeente. De omgevingsvisie heeft een uitnodigend karakter, maar schept tevens ook kaders over wat waar kan. Zo wordt richting gegeven aan ruimtelijke ontwikkelingen.

De planlocatie is gelegen in het gemengd buitengebied, waarbinnen een grote diversiteit aan functies aanwezig is. Het is een karakteristiek, agrarisch landschap met een groene dooradering en verspreid liggende buurtschappen. Dit gebied heeft in de loop der tijd te maken gehad met verstening. Doelstelling in dit gebied is het herkenbaar houden van de overgang tussen het stedelijk gebied en het buitengebied, waarbij oog is voor het behoud van een multifunctioneel gebied met overwegend agrarisch grondgebruik en een karakteristiek, agrarisch open landschap met een groene dooradering.

Met het voorliggende bestemmingsplan worden acht wooneenheden gerealiseerd binnen de bestaande contouren van een boerenerf deel uitmakende van een buurtschap. Dit geeft invulling aan het gewenste multifunctionele karakter van het gebied en draagt bij aan een herkenbare overgang tussen stad en ommeland. De voorliggende ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de uitgangspunten van de gemeentelijke omgevingsvisie.

### **3.3.2 Visie Lankes**

Voor het gebied van de buurtschap Lankes is een specifieke visie opgesteld die kaders geeft voor het gewenste ruimtelijke beeld in de buurtschap. De visie is vastgesteld door de gemeenteraad op 5 maart 2020.

Met deze visie wordt een aantal algemeen geldende beleidskaders van de gemeente Maashorst buiten werking gesteld voor het buurtschap Lankes. Dit betreft de Welstandsnota Uden 2013, het Afwegingskader beoordeling splitsen woningen en percelen binnen de bebouwde kom, met uitzondering van de zone wonen en werken, de Nota parkeernormen 2018, de Beleidsnota uitwerking landschapsinvesteringsregeling en de Beleidsregels uitwegen gemeente Uden 2018.

Met het buiten werking stellen van deze beleidskaders is een aantal, voor het voorliggende bestemmingsplan belangrijke, conclusies te trekken:

- De visie vormt het toetsingskader voor welstand. De visie vormt zelf het beeldkwaliteitsplan (bkp) voor Lankes en wordt als zodanig (bkp) weer een onderdeel van de Welstandsnota.
- Ten aanzien van het splitsen van woningen en percelen vormt de visie zelf het toetsingskader.
- De parkeernota is niet van toepassing. In Lankes geldt parkeren op eigen terrein.
- Met de visie Lankes wordt de buurtschap Lankes niet meer als buitengebied aangemerkt.



- Op grond van de visie is per woonerf maar één inrit toegestaan.

De buurtschap Lankes bestond van oudsher uit een aaneenschakeling van boerenerven rond een centraal heideveld. Dat patroon én het principe van het erf is thans nog goed herkenbaar, ook al wordt er nog nauwelijks actief geboerd in Lankes. Het erfprincipe is relevant voor het herkenbaar houden van de agrarische oorsprong van Lankes én is relevant als inspirerend principe voor toekomstige bouwopgaven in de buurtschap. De kwaliteiten en eigen karakteristiek van Lankes mogen door ontwikkelingen natuurlijk niet verloren gaan. Die kwaliteiten en waarden zijn vastgelegd op structuurniveau en op erfniveau in het rapport 'Buurtschap Lankes, cultuurhistorisch waardevolle elementen (Quickscan)'. De waarden en kwaliteiten zijn gebaseerd op de gewenste toekomstige structuur. Daarin wordt een beeld op hoofdlijnen geschetst van een erf: wat zijn van oudsher de karakteristieke elementen. Hierna staan deze hoofdlijnen beschreven en vervolgens vertaald naar onderhavig plan.

Het buurtschap is opgedeeld in verschillende deelgebieden, namelijk 'het groene hart', 'de woonkern', 'wonen en werken' en 'landelijk Lankes'. In onderstaande figuur zijn de diverse deelgebieden weergegeven.



*Figuur 9: deelgebieden Lankes*

Het plangebied maakt deel uit van het deelgebied 'de woonkern'.

### *Ontwikkeltariteria*

De visie geeft criteria voor ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij een aantal deelgebieden in de buurtschap wordt onderscheiden. Voorliggende planlocatie is gelegen in het deelgebied 'de woonkern'. In dit deelgebied liggen voornamelijk traditionele grote erven en woningen. Binnen dit deelgebied zijn de volgende algemene criteria gesteld:

- Uitgangspunt voor ontwikkelingen is de ontwikkeling van een Lankes-erf;
- Het erf heeft een duidelijke relatie met de openbare weg;
- Een erf is een ensemble van gebouwen en beplanting, van erfinrichting en architectuur;
- Een erf bestaat uit gebouwen, een terreininrichting en groen. Onderling vertonen ze een sterke samenhang;
- Nieuwe bebouwing of verandering van invulling van bestaande bebouwing mag de samenhang van het erf en de directe omgeving niet onevenredig verstoren;
- De onderdelen van het erf zijn gegroepeerd rondom een gemeenschappelijke onbebouwde ruimte;
- Een erf kan doorontwikkeld worden vanuit een bestaande situatie of kan geheel nieuw zijn;
- Een erf heeft één duidelijke hoofdentree aan de openbare weg;
- Het erfinrichtingsplan toont aan dat het erf één ruimtelijke eenheid is.

Ten aanzien van de maatvoering in het algemeen is eveneens een aantal criteria van toepassing voor ontwikkelingen:

- Het perceel moet minimaal 2000 m<sup>2</sup> zijn om een erf te kunnen ontwikkelen;
- Op percelen kleiner dan 2000 m<sup>2</sup> is de ontwikkeling van een nieuw erf zoals beschreven in deze criteria niet toegestaan;
- Voor het perceel wordt uitgegaan van de kadastrale situatie eind 2019. Afsplitsen van een kavel met een bestaand hoofdgebouw is toegestaan, mits die kavel ook minimaal 2.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- Maximaal 20% van het nieuwe erf is bebouwd. Dit is inclusief bestaande bebouwing op het erf;
- Maximaal 20% van het nieuwe erf bestaat uit waterdoorlatende verharding.

Ook ten aanzien van maatvoering van bebouwing zijn eisen gesteld. De criteria die daarbij gelden luiden als volgt:

- Op een erf is één vrijstaand hoofdgebouw aanwezig met een maximale oppervlakte van 400 m<sup>2</sup>. Deze maximale oppervlakte geldt ook voor bestaande woongebouwen die reeds gesplitst zijn;
- De oppervlakte van het hoofdgebouw beslaat maximaal 10% van het totale perceelsoppervlak;
- De hoofdvorm van het hoofdgebouw bestaat uit een rechthoekig grondvlak;
- De bouwmassa van het hoofdgebouw bestaat uit één laag (lage goot) met een hoge kap;
- Op het erf zijn minimaal 2 en maximaal 4 nevengebouwen aanwezig die refereren aan schuren. Het kunnen (schuur)woningen zijn of schuren, met een minimale oppervlakte van 40 m<sup>2</sup> en een maximale oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> per gebouw;
- De oppervlakte van de totale hoeveelheid nevengebouwen beslaat maximaal 10% van het totale perceelsoppervlak;
- De hoofdvorm van een nevengebouw (schuurwoning of een schuur) bestaat uit een rechthoekig grondvlak;

- De bouwmassa van een nevengebouw (schuurwoning of een schuur) bestaat uit één laag (lage goot) met een hoge kap;
- Bestaande bijgebouwen ( $\leq 10 \text{ m}^2$ ) kunnen buiten de telling gelaten worden.

Met betrekking tot de plaatsing van bebouwing gelden de volgende criteria:

- Het hoofdgebouw is het belangrijkste gebouw op het erf. Het staat op de meest prominente plek, vooraan op het erf en oriënteert zich op de straat;
- De nevengebouwen staan informeel geclusterd rondom het gezamenlijke erf;
- De bebouwing op het erf vormt een compact geheel en waaiert niet uit over het hele perceel;
- Nieuwe bebouwing staat vrij op het erf, minimale afstand tot perceelsgrenzen is 5 m;
- Een achtergevel van een woongebouw staat op minimaal 10m afstand van de achterperceelsgrens;
- Rooilijnen wijken zichtbaar af van de rooilijnen van naastgelegen bebouwing.

Op programmatisch vlak gelden als criteria:

- Een erf mag meerdere wooneenheden bevatten, de hoeveelheid is niet beperkt;
- Een gebouw mag meerdere wooneenheden bevatten (samen onder één dak), de hoeveelheid is niet beperkt;
- Splitsing van bestaande woningen is mogelijk, mits het past in de erfgedachte en de inrichting van het erf niet negatief beïnvloed wordt;
- Zowel het bezoekers parkeren als het bewoners parkeren vindt plaats op eigen terrein;
- Andere functies, zoals werken, recreatie/toerisme en zorg zijn toegestaan mits: kleinschalig van karakter, het aanvullend is op de hoofdfunctie wonen, het past in de gedachte van de buurtschap, het (in de toekomst) geen belemmering vormt voor wonen.

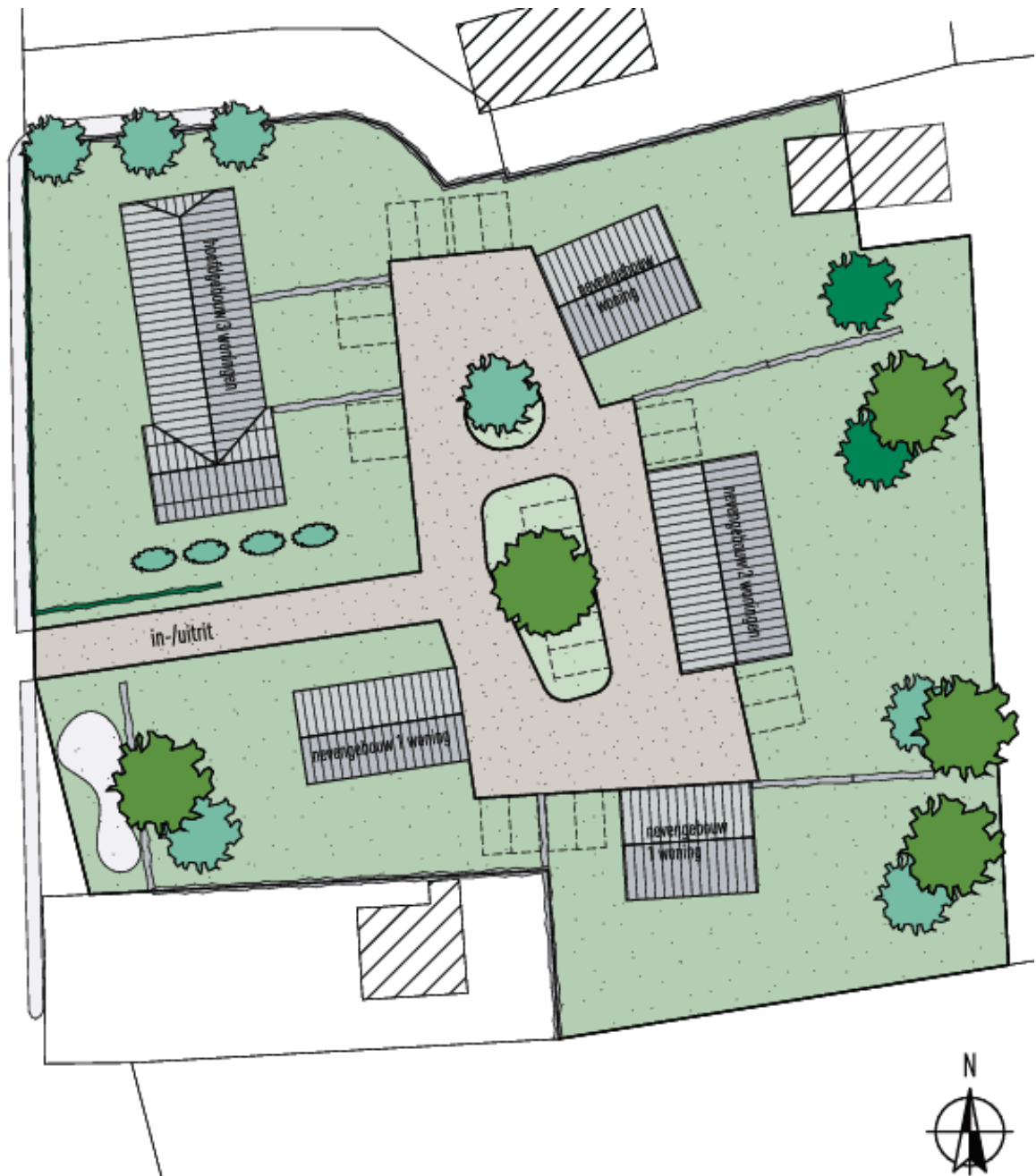
Met betrekking tot waardevolle elementen zijn de volgende criteria van toepassing:

- Historisch waardevolle of kenmerkende bebouwingselementen (hoofdhuis, bakhuisjes, kleine stallen, hooibergen) blijven behouden;
- Bestaande waardevolle beplanting en landschapselementen blijven behouden;
- Cultuurhistorische elementen.

Tot slot zijn criteria opgenomen ten aanzien van beeldkwaliteit:

- De bebouwing op het erf is geïnspireerd op de karakteristieke erfbebouwing in Lankes met langgevelboerderijen en schuren;
- De hoofdvorm van het hoofdgebouw is geïnspireerd op de langgevelboerderij;
- De hoofdvorm van een nevengebouw is geïnspireerd op een agrarische schuur of open stal (een nevengebouw ziet er niet uit als een tweede woning);
- Daken zijn over het algemeen prominenter in beeld dan gevels;
- Dakvlakken ogen heel, ingrepen zoals dakkapellen zijn bescheiden;
- Een gebouw met meerdere wooneenheden oogt als één geheel, niet als een rijtje woningen;
- De opzet en inrichting van het erf is geïnspireerd op de karakteristieke erven in Lankes (bebouwing en landschappelijke inrichting vormen een eenheid); Voor een uitgebreide beschouwing van de historische erven verwijzen we naar de bijlage;

- Het erf oogt als een erf, niet als een woonstraat met bijbehorende kenmerken;
- Het hoofdgebouw is als zodanig herkenbaar;
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- De inrichting van het erf vormt een geheel, overgangen van privé naar openbaar zijn mee ontworpen;
- Erfafscheidingen grenzend aan de straat of aan het landschap bestaan uit gebiedseigen beplantingen.



Figuur 10: erfinrichtingsplan (bron: Studio 412)

## **Omschrijving planvoornemen**

Het voorliggende plangebied heeft een omvang van circa 5.700 m<sup>2</sup>. Hiermee voldoet het aan het oppervlaktecriterium om een erf te kunnen ontwikkelen. De voorliggende ontwikkeling bestaat uit een groep van een vijftal gebouwen met in totaal acht wooneenheden. De gebouwen zijn gelegen rondom een centrale onbebouwde plek in het hart van het plangebied, van waaruit één enkele ontsluiting rechtstreeks op de Nieuwstraat plaatsvindt. Het plan vormt hiermee een onlosmakelijk verbonden ruimtelijke eenheid. Het voormalige hoofdgebouw van het voormalig boerenerf heeft een oriëntatie op zowel de bestaande openbare weg als het nieuwe centrale onbebouwde deel van de planlocatie. In dit voormalige hoofdgebouw bevinden zich twee wooneenheden. Dit gebouw onderscheidt zich in massa en bouwhoogte van de overige bebouwing rondom het centrale erf. De overige vier gebouwen zijn kleiner qua footprint, maar ook qua bouwhoogte. Architectonisch vormen alle bouwdelen een eenheid. Bij de centrale entree van het plangebied is direct grenzend aan het bestaande openbaar gebied een landschapselement gesitueerd in de vorm van een poel. Rondom de woongebouwen is sprake van erfbeplanting, waaronder onder meer fruitbomen. Onderstaand is een nadere toets aan de diverse onderdelen opgenomen, waarbij de beschrijving van de voornoemde quickscan op hoofdlijnen als uitgangspunt dient.

## **Hoofdgebouw**

*Beschrijving uit quickscan op hoofdlijnen*

Elk erf had van oudsher een hoofdgebouw in de vorm van een boerderij met een woon- en bedrijfsgedeelte onder één doorgaand dak (veelal van het type langgevel met dwarsdeel). Hiervan is een tiental voorbeelden in Lankes bewaard gebleven.

*Toegepast in het nieuwe Lankes-erf*

Onderhavig plan bestaat uit één hoofdgebouw (boerderij) van het langgeveltype met daarnaast meerdere bijgebouwen. De 'boerderij' is daarmee een directe verwijzing naar het typische erf. Qua architectuur kan ook de van oudsher aanwezige twee-eenheid van het woon- en bedrijfsgedeelte worden bereikt. Hierbij betreft het westelijke deel, dat aan de straat (Nieuwstraat) staat het woongedeelte en het oostelijke deel van het erf het oude bedrijfsgedeelte.

## **Bijgebouwen**

*Beschrijving uit quickscan op hoofdlijnen*

Bij het hoofdgebouw stond van oudsher een verzameling losse bijgebouwen zoals een schuur, karloods, jongveestal, open wagenschuur, bakhuis, varkenshok, kippenhok. Deze bijgebouwen zijn qua positie, omvang, verschijningsvorm altijd ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Veel bijgebouwen zijn gesloopt.

*Toegepast in het nieuwe Lankes-erf*

Naast de 'langgevelboerderij' bestaat het erf uit een verzameling losse bijgebouwen bestaande uit vier bijgebouwen waarbinnen in totaal vijf schuurwoningen worden gerealiseerd. Qua positie en omvang zijn de bijgebouwen ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Ook in de architectonische uitwerking is er rekening mee gehouden dat de bijgebouwen ieder hun eigen architectuur hebben en tegelijkertijd ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw.

## **Haag/Houtwal**

### *Beschrijving uit quickscan op hoofdlijnen*

Toegepast als afscheiding van het erf of rond een wei, fruitboomgaard, moes- of bloementuin. Streekeigen haagbeplanting betreft onder meer meidoorn, sleedoorn, liguster, beuk of gemengde vorm. Een haag heeft van oorsprong een hoogte van 80 à 120 cm. Een houtwal bestaat uit een mengsel van inlandse houtsoorten die samen dienen als snoei- en hakhout én zorgen voor een wind- en zichtkering.

### *Toegepast in het nieuwe Lankes-erf*

Een lage haag wordt in het nieuwe plan toegepast rondom het naar de weg toe open woongedeelte. Rondom de meer private delen van het erf wordt een robuuste haagbeplantingen van diverse soorten (beukenhaag/gemengde haag) op de erfgrans gepland als zichtkering. Aan de achterzijde van de locatie wordt een houtwal op de erfgrans gepland als zichtkering, welke in hoogte varieert.

## **Erfonderdelen**

### *Beschrijving uit quickscan op hoofdlijnen*

Een erf was van oudsher zelfvoorzienend en bestond uit een onderverdeling in nut en sier waarbij elke functie een eigen plek had: de moestuin, de bloemen- of siertuin, de boomgaard, het bleekveld, de mesthoop en de plukselkuil of groenkuil. Deze functionele ruimtes werden afzonderlijk omgeven door haagbeplanting. Rondom de fruitboomgaard en moestuin stond van oorsprong een veewerende haag als meidoorn en sleedoorn.

### *Toegepast in het nieuwe Lankes-erf*

Het nieuwe Lankes erf bestaat uit vier onderdelen: aan de straatzijde het woongedeelte met voortuin, aansluitend het erf met diverse bijgebouwen rondom een centraal gelegen verhard erfgedeelte als ontmoetingsplek met tevens ruimte voor bezoekersparkeren en een brede haagbeplanting op de erfgransen als zichtwering. Aan de straatzijde is tevens nog een gedeelte van de planlocatie die wordt ingericht als openbaar groen, waar tevens ruimte is voor een poel.

## **Bomen**

### *Beschrijving uit quickscan op hoofdlijnen*

Van oudsher stonden er verschillende soorten bomen op het erf.

Lindeboom: voor het woongedeelte een solitaire lindeboom of een rijtje leilindes (als zonwering en voor het weghouden van vliegen).

Notenboom: houdt door de sterke geur muggen op afstand.

Hoogstam fruitbomen: als leverancier van fruit. Vaak in de nabijheid van het woongedeelte.

Populier: als windvanger.

Iep, (knot)wilg: als randbeplanting.

### *Toegepast in het nieuwe Lankes-erf*

Ook in het nieuwe plan staan er verschillende soorten bomen op het erf corresponderend met bovenstaande bomen.

Voor de zuidelijke gevel van het hoofdgebouw wordt in lijn met de kenmerkende beplanting voor de hoofdwooning een rijtje leilindes (als zonwering) aangeplant in combinatie met een lage beukenhaag.

Op het centrale gedeelte van het erf waaromheen de gebouwen zijn gesitueerd worden accentbomen aangeplant. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld een notenboom.

In de tuinen bij de nieuwe wooneenheden worden eveneens solitaire bomen aangeplant. Hierbij kan gedacht worden aan hoogstam fruitbomen.

Populieren als windvangers worden niet toegepast. De aanplant van iep en/of (knot)wilg is hier eveneens niet van toepassing. Als randbeplanting is gekozen voor beukenhagen en een houtwal.

### **Maatschappelijke meerwaarde**

Onderhavige ontwikkeling richt zich op het meerwaardeprincipe. Dit heeft onder meer betrekking op het groene karakter van Lankes. Dit is een kwaliteit die behouden moet blijven en met dit initiatief qua biodiversiteit versterkt wordt. Door in te zetten op een gevarieerd assortiment van beplanting komt er een breed aanbod voor diverse lokale flora en fauna. Hierdoor biedt het plan een meerwaarde voor de lokale biodiversiteit.

### **Conclusie**

Op grond van het vorengaande wordt geconcludeerd dat met het voorliggende plan invulling wordt gegeven aan de ontwikkelcriteria die van toepassing zijn vanuit de Visie Lankes.

### **3.3.3 Woonvisie Uden 2020–2025**

Op 25 juni 2020 heeft de gemeenteraad de Woonvisie Uden 2020-2025 vastgesteld. In de woonvisie zijn de gemeentelijke ambities op gebied van wonen vastgelegd, evenals wat nodig is om deze te realiseren. De gemeente heeft daarbij expliciet de volgende vier ambities in de visie opgenomen:

1. *Uden als circulaire parel van de regio: vormgeven van duurzame kwaliteit.* De gemeente Uden is straks een circulaire parel in de regio. We stellen hoge eisen aan een duurzame kwaliteit van onze woon- en leefomgeving. We benutten kansen om de ecologische footprint te verkleinen.
2. *Een gezonde woningmarkt: accommoderen van stevige groei.* De gemeente Uden streeft ernaar dat alle inwoners en woningzoekenden een plek kunnen vinden in de gemeente Uden. We moeten tot 2030 minimaal 1.600 woningen toevoegen. Voor starters zien we de grootste urgentie. Ook senioren en arbeidsmigranten vragen aandacht. Er zijn meer betaalbare woningen nodig: betaalbare huur en betaalbare koop. We willen tot en met 2025 minimaal 350 betaalbare huurwoningen toevoegen.
3. *Een gezonde woningmarkt: meer diversiteit.* De gemeente Uden heeft in de toekomst een meer gevarieerd en bijzonder woonaanbod: het bieden van variatie in woonvormen en in prijsniveau zorgt ervoor dat er voor alle inwoners (alle generaties) met diverse woon- en of zorgbehoeften passende en fijne woonruimte beschikbaar is.
4. *De juiste woning op de juiste plek: een inclusieve samenleving en wijken in balans.* Mensen moeten goed kunnen wonen in een omgeving waar ze zich thuis voelen en waar zij een netwerk hebben. In de gemeente Uden staan de juiste woonconcepten op de juiste plek: woningbouwontwikkelingen dragen bij aan een inclusieve samenleving en wijken in balans én geven nieuwe

energie aan oude wijken en kernen (maatschappelijke meerwaarde). Onze aandacht is nodig voor het toevoegen van nieuwe woonvormen.

De voorliggende ontwikkeling van acht wooneenheden past binnen de Woonvisie 2020 - 2025 van de gemeente Uden. Op basis van de provinciale prognose bedraagt de totale plancapaciteit voor Volkel (per 1-1-2022) 235 woningen (inclusief voorliggende ontwikkeling). Hoewel de kwantitatieve behoefte aan woningen fluctueert, kan worden verondersteld dat de kleinschalige ontwikkeling van acht nieuwe woningen past binnen deze aantallen. Door de te realiseren woningen wordt voorzien in de behoefte, wordt er meer diversiteit aan woningen gecreëerd en wordt de doorstroming vergroot.



## 4 Milieu- en omgevingsaspecten

### 4.1 Milieueffectrapportage

Met een milieueffectrapportage (m.e.r.) worden de milieugevolgen van een plan in beeld gebracht. De m.e.r. is gebaseerd op Europese regelgeving. In Nederland is de m.e.r. geregeld in de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r.. De Wm gaat vooral in op de procedure en de inhoudsvereisten. In het Besluit m.e.r. is geregeld in welke gevallen een m.e.r. moet worden opgesteld.

Bij het Besluit m.e.r. is een bijlage opgenomen waarin de criteria voor een m.e.r.-plicht (onderdeel C) en een m.e.r.-beoordelingsplicht (onderdeel D) staan. Een beoordelingsplicht houdt in dat moet worden nagegaan of er sprake is van (mogelijke) belangrijke milieugevolgen. Als deze niet kunnen worden uitgesloten, dan geldt een m.e.r.-plicht.

De onderdelen C en D zijn onderverdeeld in 4 kolommen:

- Kolom 1: de activiteit zelf;
- Kolom 2: drempelwaarden activiteit;
- Kolom 3: de kaderstellende plannen (zoals een bestemmingsplan);
- Kolom 4: de besluiten.

De drempelwaarden van activiteiten die zijn opgenomen in onderdeel D zijn indicatief. Indien een activiteit wordt genoemd in onderdeel D, maar beneden de drempelwaarde van kolom 2 valt, moet een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsvinden. Dit geldt zowel voor kaderstellende plannen, zoals een bestemmingsplan, als voor besluiten.

In dit kader is met name 11.2 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. van belang. Het gaat daarbij om:

- D 11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen;

#### Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bij een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient aan de hand van de volgende aspecten te worden beoordeeld of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben:

1. de kenmerken van de activiteit (aard, omvang, cumulatie met andere ontwikkelingen);
2. de locatie van de activiteit (kenmerken van het plangebied en de kwetsbaarheid van de omgeving);
3. de mogelijke gevolgen van de activiteit.

Onder verwijzing naar haar uitspraken van 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694, van 31 januari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:348 en van 17 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1253, overweegt de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat het antwoord op de vraag of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r.,

afhngt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Uit deze uitspraken volgt eveneens dat het antwoord op de vraag of een activiteit kan worden aangemerkt als een activiteit als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r., niet afhankelijk is van het antwoord op de vraag of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

Het plangebied is conform het provinciaal beleidskader gelegen in stedelijk gebied en wordt gevormd door een deels bebouwd perceel in een erfensemble omsloten door een stedelijke omgeving. De ontwikkeling betreft de realisatie van in totaal zeven wooneenheden. Uit het Besluit ruimtelijke ordening volgt geen kwantificering ten aanzien van aantallen woningen om te bepalen of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Op basis van vaste jurisprudentie volgt dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan elf woningen gerealiseerd worden.

De voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van acht woningen, waarmee er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Hiermee is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

## 4.2 Cultuurhistorie

Voor de buurtschap Lankes is in 2019 een quickscan naar cultuurhistorische elementen uitgevoerd, welke een bijlage bij de Visie Lankes vormt. De voorliggende planlocatie aan de Nieuwstraat 31 is ook in de quickscan opgenomen. De planlocatie is daarbij deels gelegen in het landschapstype 'boerenerven en weilanden' en deels in 'bouwland'. In paragraaf 3.3.2 is dit uitgebreid nader toegelicht. Onderstaand is nog een locatiespecifieke duiding aan de hand van de bevindingen in de quickscan opgenomen.

Ten aanzien van de planlocatie is aangegeven dat het een historische bouwplaats met een T-boerderij uit 1928 (BAG gegevens) betreft, gesitueerd op het uiteinde van de historische bebouwingszone ten zuidwesten van het driehoekige groene hart van de buurtschap (de voormalige gemene heidegronden). Het pand ligt met de brede voorgevel van het woongedeelte op het zuiden en de kopgevel van het bedrijfsgedeelte op het noorden. Deze karakteristieke tweedeling is nog herkenbaar in het gevelbeeld, maar veel minder in de erfinrichting. De hagen zijn veelal te hoog en bovendien van laurier.

Op dit erf zijn de volgende met elkaar samenhangende elementen karakteristiek:

- Het hoofdgebouw omdat het duidelijk herkenbaar is als boerderij en daarmee de agrarische oorsprong van de buurtschap levend houdt. Cruciaal voor de herkenbaarheid van deze T-boerderij zijn: de hoofdvorm van één bouwlaag op T-vormig grondplan, de bakstenen gevels, de haaks kruisende zadel- en mansardedaken met gesmoorde pannen, de vier- en zesruits ramen enerzijds en de getoogde stalramen anderzijds.
- De volgende groenelementen als kenmerkende onderdelen van een traditioneel boeren erf: drie leilindes voor het woongedeelte en verspreid op het erf enkele solitaire fruit-/bomen.

Vornoemde kwaliteiten en waarden zijn onderlegger geweest bij de verdere uitwerking van de ontwikkeling van het plangebied. Hiermee worden de onderscheiden cultuurhistorische waarden behouden met de ontwikkeling van het plangebied.

## **4.3 Milieuhygiënische bodemkwaliteit**

### **4.3.1 Inleiding**

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening dient inzicht te bestaan in de bodemkwaliteit teneinde de geschiktheid van de bodemkwaliteit voor een beoogde (nieuwe) bestemming of gebruik te kunnen aantonen. Bij een ruimtelijk besluit is het van belang dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogd gebruik van de grond. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is in maart 2022 een bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd, waarvan de volledige rapportage als bijlage 1 bij de toelichting is gevoegd. Onderstaand zijn de bevindingen uit dit onderzoek weergegeven. Op basis hiervan is een conclusie en een advies met betrekking tot het aspect bodem geformuleerd.

### **4.3.2 Uitgangspunten en bevindingen onderzoek**

#### *Vooronderzoek*

De oppervlakte van de onderzoekslocatie bedraagt circa 5.725 m<sup>2</sup>. Het terrein is in gebruik als wonen met tuin en is bebouwd met een woonhuis en enkele schuren. Gelet op het gebruik van de locatie en de afwezigheid van bodembedreigende activiteiten op de locatie en in de directe omgeving is de locatie onverdacht op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging. Hierom is, conform de NEN 5740, de locatie onderzocht met de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie niet lijnvormig (ONV-NL). Binnen de onderzoekslocatie worden geen andere stoffen verwacht dan de parameters uit het standaardpakket grond en het standaardpakket grondwater.

De grond rondom de twee schuren met een dak van asbesthoudende golfplaten (drupzone) is verdacht op het voorkomen van een verontreiniging met asbest en PCB. De toplaag van de bodem is verdacht en dient onderzocht te worden conform de NEN 5707 en de onderzoeksstrategie 'verdachte locatie met diffuse bodembelasting, heterogeen verdeeld'.

#### *Verkendend bodemonderzoek*

Plaatselijk zijn zintuiglijk in de grond bijmengingen aangetroffen met metselpuin en baksteen. Op basis van het soort bijmenging en het sporadisch voorkomen zonder een duidelijke kern of bron is de bodem beoordeeld als niet verdacht op het voorkomen van asbestverontreiniging als gevolg van de bodemvreemde bijmengingen. Specifiek wordt vermeld dat geen asbestverdacht materiaal is aangetroffen.

In de boven- en ondergrond en het grondwater zijn geen verhoogde gehalten en concentraties gemeten. De analyseresultaten komen overeen met de verwachting op basis van het vooronderzoek. Door de afwezigheid van verhoogde gehalten en concentraties in de grond en het grondwater kan de

opgestelde hypothese 'onverdachte locatie' gehandhaafd blijven. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

#### *Verkendend asbestonderzoek*

Tijdens de maaiveldinspectie en in het ontgraven materiaal uit de gaten is geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Uit laboratoriumonderzoek blijkt dat in de fijne fractie van het samengestelde grondmengmonster ter plaatse van de zuidelijk gelegen schuur (MMA02) de norm voor nader asbestonderzoek niet wordt overschreden. In de fijne fractie van het samengestelde grondmengmonster ter plaatse van de schuur ten oosten van de woning (MMA01) wordt de norm voor nader asbestonderzoek ruimschoots wordt overschreden. Ter plaatse van de drupzone van de schuur ten oosten van de woning is sprake van een bodemverontreiniging met asbest. In geen van de monsters is een gehalte PCB boven de detectielimiet aangetoond. De achtergrondwaarde wordt dan ook niet overschreden en er is geen sprake van een verontreiniging met PCB.

#### **4.3.3 Conclusie en advies**

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie.

In het verkennend bodemonderzoek zijn in de bodem geen verhoogde gehalten of concentraties aangetoond. Vervolgonderzoek is niet noodzakelijk. Op basis van de vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit in het verkennend bodemonderzoek zijn geen belemmeringen aanwezig voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie.

In het asbestonderzoek is ter plaatse van de drupzone van het de schuur ten oosten van de woning een asbestgehalte (indicatief) boven de norm van nader onderzoek aangetroffen. De locatie is daarmee verdacht op het voorkomen van een verontreiniging met asbest. Derhalve dient formeel gezien een nader onderzoek op asbest te worden uitgevoerd. Dit brengt (financiële) risico's met zich mee. Echter gezien de beperkte verontreiniging is dit geen belemmering voor de wijziging van de bestemming. De saneringskosten wegen niet op tegen de opbrengsten vanuit de realisatie van de acht woningen.

Omdat de bron van de verontreiniging de afwatering van een asbestdak is (afspoeling asbestvezels) wordt wel vaker voor dergelijke gevallen, in overleg met het bevoegd gezag, een nader onderzoek overgeslagen en middels een praktische oplossing overgaan tot sanering van de drupzone. De sanering dient onder het Besluit Uniforme Saneringen (BUS) te worden uitgevoerd. De provincie is hiervoor het wettelijke bevoegd gezag. De melding dient te worden ingediend bij de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB). Na sloop van de bestaande bebouwing dient de bovengrond aanvullend onderzocht te worden.

## 4.4 Flora en fauna

### 4.4.1 Inleiding

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de realisatie van zeven woonkavels mogelijk gemaakt. Ten behoeve hiervan zal de huidige bebouwing grotendeels worden vervangen, wordt een gedeelte van de bestaande begroeiing gekapt en zal een deel van de percelen worden verhard.

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening dienen de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling voor planten- en diersoorten binnen het plangebied inzichtelijk te worden gemaakt. Daartoe is een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. De rapportage van de quickscan is als bijlage 2 bij de toelichting opgenomen. De bevindingen uit de quickscan worden onderstaand weergegeven.

De quickscan heeft als doel in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die volgens de Wet natuurbescherming een beschermd status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. Dit heeft plaatsgevonden aan de hand van een bureaustudie en een veldonderzoek.

### 4.4.2 Soortenbescherming

De planlocatie heeft mogelijk een essentiële betekenis voor beschermde soorten. Er dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar de volgende soorten of soortgroepen: gebouwbewonende vleermuizen in de woning met schuur en de kerkuil in de halfopen schuur. De planlocatie is tevens mogelijk geschikt leefgebied voor soorten welke niet beschermd zijn (behoudens de algemene zorgplicht) en/of waarvoor een vrijstelling geldt. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli).

Soortgroep	Bescherming Wnb	Soortspecifiek onderzoek	Mogelijke functie planlocatie
Planten			
Grondgebonden zoogdieren			
Vleermuizen	art. 3.5	Ja	Verblijfplaats
Amfibieën			
Reptielen			
Vissen			
Insecten en andere ongewervelden			
Vogels (cat. 1 t/m 4)			
Kerkuil	art. 3.1	Ja	Rustplaats
Vogels (Algemeen en cat. 5)			

Tabel 1: overzicht soortenbescherming

Op basis van de bovenstaande bevindingen wordt geconcludeerd dat vervolgonderzoek noodzakelijk is. Voor de beoogde ruimtelijke ingreep dient aanvullend onderzoek naar kerkuil uitgevoerd te worden. Een aanvullend

onderzoek naar kerkuil wordt uitgevoerd middels drie gerichte veldbezoeken in de periode 1 februari t/m 15 oktober, conform het Kennisdocument Kerkuil (BIJ12, 2017).

Voor de beoogde ruimtelijke ingreep dient aanvullend onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd te worden. Een aanvullend onderzoek naar vleermuizen wordt uitgevoerd middels minimaal vijf gerichte veldbezoeken in de periode 15 april t/m 30 september, conform het meest actuele Vleermuisprotocol (NGB). Hiervan dienen drie rondes in het voorjaar en twee rondes in het najaar plaats te vinden. De potentie van de planlocatie voor verschillende typen verblijfplaatsen en vleermuissoorten zijn in de onderzoeksrapportage uiteengezet. Er is geen sprake van aantasting van een mogelijk essentieel foerageergebied of essentiële vliegroute.

Door Blom Ecologie is dit aanvullend onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 3). In mei tot en met september 2022 is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen in het plangebied aan de Nieuwstraat 31 te Volkel. Het onderzoek is uitgevoerd conform de bepalingen in het meest actuele Vleermuisprotocol (NGB, 2021). Tijdens het onderzoek zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld. Tijdens het onderzoek is vastgesteld dat de bebouwing in het plangebied geen functie hebben voor de gewone dwergvleermuis, laatvliager en ruige dwergvleermuis als zomer- en paarverblijfplaats. Tevens maakt het plangebied (in beperkte mate) onderdeel uit van het leefgebied, maar is er geen sprake van het wegnemen van essentiële onderdelen van het leefgebied.

In de periode februari tot en met augustus 2022 is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van nesten, rustplaatsen en foerageergebied van kerkuil. Het onderzoek is uitgevoerd conform de bepalingen in het Kennisdocument Kerkuil (BIJ12, 2017). Tijdens het onderzoek zijn geen nesten, rustplaatsen en/of essentiële foerageergebieden geconstateerd. Het slopen van de bebouwing leidt daardoor niet tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming art 3.1, lid 2. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is daardoor niet noodzakelijk.

#### 4.4.3 Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of provinciaal aangewezen beschermde gebieden. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake.

Gebiedsbescherming	Afstand	Effecten	Nader onderzoek
Natura 2000	20 km	Geen	N.v.t.
Natuurnetwerk Brabant	1,1 km	Geen	N.v.t.
Groenblauwe mantel	2 km	Geen	N.v.t.

Tabel 2: overzicht beschermde gebieden

#### **4.4.4 Houtopstanden**

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

#### **4.4.5 Conclusie**

De beoogde sloopwerkzaamheden ten behoeve van de realisatie van zeven woningen aan de Nieuwstraat 31 is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro).

De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Er dienen enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels.

Ook het aanvullend onderzoek naar de kerkuil en vleermuizen leidt niet tot nadere vervolgstappen. Voor deze soorten geldt dat geen ontheffing Wet natuurbescherming noodzakelijk is.

Voor het aspect flora en fauna zijn er vanuit een goede ruimtelijke ordening geen belemmeringen met betrekking tot het voorliggende plan.

### **4.5 Stikstofdepositie**

#### **4.5.1 Inleiding**

De bescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming. In zowel de Habitat- als de Vogelrichtlijn zijn de gebieden opgenomen welke als Natura 2000-gebied worden aangemerkt. Ten behoeve van de instandhouding van de natuurgebieden dienen negatieve effecten te worden uitgesloten, waardoor onder andere onderzoek plaats dient te vinden naar de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Om de effecten van de voorgenomen ontwikkeling inzichtelijk te maken is een onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd. De resultaten hiervan staan onderstaand weergegeven, de volledige rapportage van het onderzoek is als bijlage 4 bij de toelichting gevoegd.

#### **4.5.2 Rekenresultaten**

De berekening van het projecteffect van de gebruiksfase is verricht met behulp van het programma AERIUS Calculator (versie 2022). In de bijlage van de onderzoeksrapportage is de AERIUS berekening van de gebruiksfase opgenomen.

Het projecteffect op de Natura 2000-gebieden ten gevolge van de gebruiksfase is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten.

### **4.5.3 Conclusie**

In het stikstofdepositieonderzoek is voor de gebruiksfase van de beoogde ontwikkeling van het perceel aan de Nieuwstraat 31 in Volkel de te verwachten stikstofdepositie ter plaatse van het Natura 2000-gebied berekend.

Uit de berekening van de gebruiksfase blijkt dat de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar.

Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming) benodigd is voor het aspect stikstof. Stikstof vormt geen belemmering voor het plan.

## **4.6 Akoestiek**

### **4.6.1 Inleiding**

De normstelling voor geluid is geregeld in de Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en de Wet luchtvaart. Het betreft normen voor industrielawaai, weg- en railverkeerslawaai en luchtvaartlawaai. Er wordt uitgegaan van voorkeursgrenswaarden, waarvan in een aantal gevallen met ontheffing tot een bepaalde maximale hoogte, mag worden afgeweken.

De normstelling heeft tot doel nieuwe geluidhindersituaties en daarmee gezondheidsschade te voorkomen. Om dit doel te bereiken worden zones gedefinieerd, waarbinnen plannen met geluidgevoelige bestemmingen moeten worden getoetst aan de normen. De Wet geluidhinder beschermt de volgende objecten:

- Woningen;
- Andere geluidsgevoelige gebouwen;
- Geluidsgevoelige terreinen.

Volgens de Wet geluidhinder gelden er voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden. Bij de voorkeursgrenswaarde mag worden verondersteld dat het percentage gehinderden beperkt is. Wanneer een maximale ontheffingswaarde wordt overschreden dan is er sprake van een locatie die in beginsel niet geschikt is voor de vestiging van een geluidgevoelige bestemming.

Om de akoestische situatie in het plangebied inzichtelijk te maken is een akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai uitgevoerd. De volledige rapportage van dit onderzoek is als bijlage 5 bij de toelichting gevoegd. Onderstaand zijn de bevindingen uit het akoestisch onderzoek weergegeven.

### **4.6.2 Rekenresultaten**

Het plangebied is gelegen binnen de zone van de provinciale weg N264. De berekeningen zijn verricht aan de hand van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 en met behulp van het programma Geomilieu, versie 2021.1. De resultaten zijn inclusief een aftrek conform artikel 110g van de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB, de hoogst toelaatbare geluidbelasting voor een nieuwbouwwoning in stedelijk gebied bedraagt 63 dB.



De geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen bedraagt vanwege het wegverkeer ten hoogste 51 dB. Er vindt geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB plaats.

### **4.6.3 Conclusie**

Een hogere waarde is nodig voor het wegverkeersgeluid afkomstig van de N264. De berekende geluidbelasting bedraagt maximaal 51 dB. Maatregelen worden niet doelmatig geacht, zoals nader omschreven in de rapportage van het akoestisch onderzoek. Het verlenen van hogere waarden wordt mogelijk geacht.

De milieukwaliteit als gevolg van wegverkeerslawaai wordt bij de woningen wordt geclassificeerd als 'Zeer Goed' tot 'Redelijk'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de woningen wordt als acceptabel aangemerkt. Op basis van de bevindingen in het akoestisch onderzoek kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

## **4.7 Luchtkwaliteit**

### **4.7.1 Inleiding**

Hoofdstuk 5 (met name onder titel 5.2) van de Wet milieubeheer bevat bepalingen over luchtkwaliteit. Dit hoofdstuk voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Indien projecten in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit, dient luchtonderzoek uitgevoerd te worden en moet worden getoetst aan de normen. Indien er sprake is van een project dat niet in betekenende mate bedraagt aan de luchtkwaliteit, dan kan dit nader onderzoek achterwege blijven. Door middel van de zogeheten 'NIBM-tool' kan dit worden bepaald.

### **4.7.2 Situatie plangebied**

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan, waaronder voorliggend bestemmingsplan ten behoeve van de ontwikkeling van acht wooneenheden, dient getoetst te worden of het plan invloed heeft op de luchtkwaliteit. Een plan dat op jaarbasis niet meer dan 3% bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeft niet getoetst te worden aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer. Om te bepalen of hiervan sprake is kan de NIBM-tool (versie 2020) van het ministerie van Infrastructuur en Milieu worden toegepast.

Hierbij wordt uitgegaan van zes voertuigbewegingen per wooneenheid per dag, wat resulteert in een totaal aantal van 48 verkeersbewegingen per dag als gevolg van voorliggende ontwikkeling.

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

Jaar van planrealisatie		2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	Extra voertuigbewegingen (wekdaggemiddelde)	48
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
	Maximale bijdrage extra verkeer	
	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	<b>0,03</b>
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	<b>0,01</b>
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

Tabel 3: rekenresultaten NIBM-tool

Op grond van de resultaten van de NIBM-tool wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van betekenende mate bijdrage van de woon-werkkavels aan de luchtkwaliteit. Dit aspect vormt geen belemmering voor de planvorming.

Naast de effecten van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit is beschouwd of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als gevolg van de achtergrondconcentraties PM<sub>2.5</sub>, PM<sub>10</sub> en NO<sub>2</sub>. Als grenswaarden voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gelden voor voornoemde stoffen respectievelijk een jaargemiddelde concentratie van 25 µg/m<sup>3</sup> voor PM<sub>2.5</sub>, een jaargemiddelde concentratie van 40 µg/m<sup>3</sup> voor PM<sub>10</sub> met een daggemiddelde concentratie van 50 µg/m<sup>3</sup> op niet meer dan 35 dagen per jaar en een jaargemiddelde concentratie van 40 µg/m<sup>3</sup> voor NO<sub>2</sub>.

Uit de NSL-monitoring voor de omgeving van het plangebied blijkt dat er in geen enkel geval sprake is van overschrijding van voornoemde grenswaarden. Voor PM<sub>2.5</sub> bedraagt de jaargemiddelde concentratie op alle rekenpunten in de omgeving <20 µg/m<sup>3</sup>, voor PM<sub>10</sub> bedraagt de jaargemiddelde concentratie op alle rekenpunten in de omgeving <35 µg/m<sup>3</sup> en bedraagt het aantal overschrijdingsdagen minder dan 35 per jaar. Voor NO<sub>2</sub> bedraagt de jaargemiddelde concentratie op alle rekenpunten in de omgeving <35 µg/m<sup>3</sup>.

#### 4.7.3 Conclusie

Vanuit oogpunt van luchtkwaliteit wordt de gevraagde woonfunctie aanvaardbaar geacht.

## 4.8 Externe veiligheid

### 4.8.1 Inleiding

De externe veiligheidsregelgeving is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de

zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

De wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), de Structuurvisie buisleidingen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Basisnet.

Om voldoende ruimte aan te houden tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid rondom een risicobron kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon, die (onafgebroken en onbeschermd) op een bepaalde plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een calamiteit op het terrein van een inrichting of bij een transportmodaliteit. Het groepsrisico (GR) bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit op het terrein van een inrichting of bij een transportmodaliteit.

#### **4.8.2 Situatie plangebied**

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in woonkavels. Dit betreft uit oogpunt van externe veiligheid kwetsbare objecten.

Om de risicobronnen in en in de directe omgeving van het plangebied inzichtelijk te maken zijn de kaarten 'Veilige omgeving' van de Atlas van de Leefomgeving geraadpleegd. Onderstaand is een uitsnede van deze kaarten opgenomen, waarop de diverse risicobronnen zijn opgenomen.



Figuur 11: uitsnede kaarten veilige omgeving Atlas van de Leefomgeving (bron: [www.atlasleefomgeving.nl](http://www.atlasleefomgeving.nl))

Er zijn binnen het plangebied geen risicobronnen aanwezig. In de directe omgeving van het plangebied is een aantal risicobronnen aanwezig, waaronder de opslag van gas bij diverse bedrijven, een aardgastransportleiding van Gasunie en een munitieopslag op Vliegbasis Volkel. Het plangebied is binnen geen van de risicocontouren behorende bij deze risicobronnen gelegen.

Ten zuiden van het plangebied Nieuwstraat 31 in Volkel loopt op 150 meter afstand de transportweg 'Rondweg Volkel'. Over deze weg vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Aangezien het plangebied binnen de risicocontouren van deze weg ligt, is een nadere beschouwing van de externe veiligheidsrisico's conform artikel 8 van het Bevt noodzakelijk.

In de rapportage 'Inventarisatie vervoer gevaarlijke stoffen, gemeente Uden'<sup>1</sup> is vastgesteld, dat over de Rondweg Volkel de volgende hoeveelheden aan transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt:

- Stofcategorie GF3: 212 transportbewegingen.
- Stofcategorie LF1: 450 transportbewegingen.
- Stofcategorie LF2: 450 transportbewegingen.

GF3 vormt een potentieel externe veiligheidsrisico voor de aanwezigen in de omgeving van de weg. Voor de stofcategorieën LF1 en LF2 geldt dat het plangebied buiten het invloedsgebied van deze stofcategorieën ligt. Andere

<sup>1</sup> Inventarisatie vervoer gevaarlijke stoffen, gemeente Uden, uitgevoerd door: ODBN, datum: november 2019.

stofcategorieën gevaarlijke stoffen worden niet of zeer incidenteel over deze weg vervoerd.

In de Nota van toelichting op het Bevt is aangegeven dat in sommige gevallen de berekening van het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) achterwege kan blijven. Hiervoor zijn vuistregels in de vorm van drempelwaarden voor vervoersaantallen opgesteld, die de gebruiker een indicatie geven van de hoogte van het PR of GR. Deze vuistregels zijn opgenomen in de bijlagenrapporten van de Handreiking risicoanalyse transport (HART). Met de vuistregels kan ingeschat worden of de vervoersaantallen, bebouwingsafstanden en/of personendichtheden te klein zijn om tot een overschrijding van grenswaarde of richtwaarde voor het PR dan wel tot een overschrijding van de oriëntatiewaarde of 0,1 maal de oriëntatiewaarde voor het GR kunnen leiden.

Benodigd voor de toepassing van de vuistregels zijn gegevens omtrent de bebouwing (dichtheid bevolking en afstand tot aan de weg), het type weg, de stofcategorieën en aantallen transport-bewegingen van gevaarlijke stoffen. De Rondweg Volkel heeft in het plangebied tweezijdige bebouwing, bestaande uit voornamelijk vrijstaande woningen. Conform het HART kan deze vorm van bebouwing getypeerd worden als 'rustige woonwijk'<sup>2</sup>. Een 'rustige woonwijk' heeft een personendichtheid van 25 personen per hectare. De minimale afstand van de bebouwing tot aan de weg bedraagt ongeveer 150 meter. De Rondweg Volkel betreft ter hoogte van het plangebied een weg buiten de bebouwde kom. Het aantal GF3 transporten is 212 op jaarbasis.

---

<sup>2</sup> Tabel 4-4 uit het hoofdrapport van de Handreiking risicoanalyse transport.

### *Plaatsgebonden risico*

Volgens de vuistregelmethodiek van de HART heeft een weg buiten de bebouwde kom:

1. Een weg buiten de bebouwde kom heeft geen  $10^{-5}$ -contour.
2. Wanneer het aantal GF3 transporten per jaar lager is dan 500 heeft een weg buiten de bebouwde kom geen  $10^{-6}$ -contour.
3. Wanneer het aantal GF3 transporten per jaar groter is dan 500 heeft een weg buiten de bebouwde kom geen  $10^{-6}$ -contour als  $0.0003*(GF3+0.2*LF2+LT1+LT2+3*LT3+GT4+GT5)<1$ .

De Rondweg Volkel heeft maximaal 212 GF3 transporten per jaar. Het plaatsgebonden risico vormt dan ook geen belemmering voor het plangebied.

### *Groepsrisico*

Volgens de vuistregelmethodiek van de HART moet een RBM-II berekening van het groepsrisico uitgevoerd worden wanneer de vervoersstroom gevaarlijke stoffen in tankwagens stoffen bevat uit de categorieën LT3, GT4 of GT5 (vuistregel 1). Hiervan is echter, zoals eerder vermeld, geen sprake.

Wanneer het aantal GF3 transporten minder is dan de drempelwaarde uit tabel 1-7 uit de HART, wordt 10% van de oriëntatiewaarde van het GR niet overschreden (vuistregel 2). In dat geval is een nadere risicoberekening niet benodigd. Uit tabel 1-7 blijkt dat, voor een transportweg op 150 meter afstand, een dichtheid van 70 personen per hectare en 24.810 GF3 vervoerseenheden per jaar nodig zijn om boven 10% van de oriëntatiewaarde van het GR uit te komen. In het gebied rondom de weg is hoofdzakelijk sprake van een vrijstaande woonbebouwing met maximaal 25 personen per hectare en 212 GF3 vervoerseenheden per jaar.

Geconcludeerd kan worden dat het groepsrisico minder dan  $0,1 \times$  de oriëntatiewaarde zal bedragen. Conform het Bevt, artikel 8, lid 2 is een nadere berekening niet nodig en kan volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Bij een beperkte verantwoording van het groepsrisico hoeft alleen aandacht besteed te worden aan de zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied en de bestrijdbaarheid van een ramp op de Dieperskant (artikel 7, Bevt). De Veiligheidsregio dient conform artikel 9 van het Bevt voor voornoemde aspecten om advies gevraagd te worden. Dit advies moet verwerkt worden in de beperkte verantwoording van het groepsrisico en dient als bijlage bij het plan te worden gevoegd.

### *Beperkte verantwoording groepsrisico*

Relevante scenario in relatie tot het plangebied is een 'Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion' (BLEVE). Een BLEVE wordt veroorzaakt doordat een aanwezige brand de druk in de tank doet oplopen of een hoge mechanische impact de tank verzwakt en bezwijkt de tank. Brandbaar gas komt vrij en ontsteekt. Er ontstaat een vuurbal en een drukgolf. Het schade-en slachtofferbeeld is afhankelijk van de afstand tussen de incidentlocatie en de risico-ontvanger. Uit de gegevens die van toepassing zijn op voorliggend plangebied blijkt dat de kans op letaal of ernstig letsel beperkt is. De kans dat er brand in het plangebied ontstaat is reëel.

Uit oogpunt van de verantwoording is de zelfredzaamheid beoordeeld. Het plangebied ligt binnen het bereik van een WAS sirene. Alarmering en instructies

kunnen ook via NL Alert en andere social media worden gegeven. Via de Nieuwstraat kan van de N292 af gevlucht worden.

Gezien de aard van de bestemming (grondgebonden woningen op flinke percelen) mag aangenomen worden dat de mate van zelfredzaamheid van de personen van het plangebied goed is.

Tevens is uit oogpunt van de verantwoording de bestrijdbaarheid beoordeeld. LPG-tanks en de tankwagens die LPG aanleveren zijn voorzien van een isolerende bekleding. Dit betekent dat afhankelijk van de vulgraad van de tank een explosie na 75 minuten kan plaats vinden. De brandweer zal om deze reden een redelijke tijd hebben om de tank te kunnen koelen en het gebied te ontruimen. De bestrijdbaarheid wordt om deze reden als goed beoordeeld.

Propaan wordt vervoerd in niet-geïsoleerde tankwagens. Als gevolg van externe hittestraling kan deze na circa 12 minuten ontploffen. De brandweer zal om deze reden defensief optreden en zich richten op het ontruimen van de omgeving. De bestrijdbaarheid wordt om deze reden als slecht beoordeeld.

De veiligheidsregio adviseert om de volgende maatregel te nemen om de zelfredzaamheid in het plangebied verder te verbeteren: Informeer de initiatiefnemers c.q. de toekomstige bewoners actief over het aanwezige risico en handelingsperspectief. Deze informatie kan worden meegenomen in het besluit om zich op deze locatie te vestigen. Hiermee wordt in optimale vorm invulling gegeven aan het risicobewustzijn van- en het nemen van een eigen verantwoordelijkheid door de burger. Deze informatie zorgt er ook voor dat de bewoners op het moment dat een incident plaats vindt direct weten hoe te handelen, dit heeft een positieve invloed op de mate van zelfredzaamheid.

### **4.8.3 Conclusie**

Gelet op het voorgaande is er sprake van een aanvaardbare veiligheidssituatie.

## **4.9 Bedrijven en milieuzonering**

### **4.9.1 Inleiding**

Bij elk ruimtelijk besluit zal er sprake moeten zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat gevoelige functies (zoals wonen) geen overlast mogen hebben van in de omgeving aanwezige en toegestane bedrijven. Aan de andere kant moet ook gemotiveerd zijn dat de rechten van bestaande bedrijven in de omgeving niet geschaad worden door een besluit dat een nieuw gevoelig object mogelijk maakt. Omdat hier sprake is van de toevoeging van bedrijfswoningen verdient het aspect "milieuzonering" aandacht.

### **4.9.2 Situatie plangebied**

Ten behoeve van het realiseren van woningen op de planlocatie is een beschouwing gedaan van in de nabijheid gelegen bedrijven en inrichtingen. In de directe omgeving zijn bedrijventerrein Loopkant-Liessent, bedrijventerrein Goorkens-Hoogveld, bedrijventerrein Volkel en het sportcomplex van RKS SV Volkel gelegen.

In onderstaand overzicht staan voor de voorgenoemde bedrijventerreinen en het sportcomplex de richtafstanden per milieucategorie benoemd, evenals de werkelijke afstand tussen deze milieucategorieën en het plangebied.

<i>Bedrijf/inrichting</i>	<i>SBI-code</i>	<i>Categorie</i>	<i>Richtafstand</i>	<i>Werkelijke afstand</i>
Bedrijventerrein Goorkens-Hoogveld		Categorie 3.2	100 m	320 m
Herziening Bedrijventerrein Loopkant-Liessel		Categorie 2	30 m	410 m
Herziening Bedrijventerrein Loopkant-Liessel		Categorie 3.1	50 m	420 m
Herziening Bedrijventerrein Loopkant-Liessel		Categorie 3.2	100 m	470 m
Herziening Bedrijventerrein Loopkant-Liessel		Categorie 4.1	200 m	440 m
Bedrijventerrein Loopkant-Liessent		Uit te werken categorie 3.1	50 m	220 m
Bedrijventerrein Loopkant-Liessent		Categorie 2	30 m	410 m
Bedrijventerrein Loopkant-Liessent		Categorie 3.1	50 m	179 m
Bedrijventerrein Loopkant-Liessent		Categorie 3.2	100 m	440 m
Bedrijventerrein Loopkant-Liessent		Categorie 4.1	200 m	550 m
Bedrijventerrein Volkel		Categorie 2	30 m	370 m
Bedrijventerrein Volkel		Categorie 3.1	50 m	360 m
Bedrijventerrein Volkel		Categorie 3.2	100 m	410 m
Sportcomplex RKSV Volkel	931	Veldsportcomplex	50 m	185 m
Venstraat 1	0141, 0142	Rundveehouderij	100 m*	102 m
Venstraat 3	0141, 0142	Rundveehouderij	100 m*	208 m

\* De richtafstand van 100 meter voor rundveehouderijen is gebaseerd op het aspect 'geur', zie onderstaand en paragraaf 4.10 met betrekking tot dit aspect. Op de aspecten 'stof' en 'geluid' is een richtafstand van 30 meter van toepassing, op het aspect gevaar geldt een richtafstand van 0 meter.

Op basis van de bovenstaande analyse wordt geconcludeerd dat er ten aanzien van alle omliggende bedrijvenlocaties en het sportcomplex (ruimschoots) aan de richtafstanden behorende bij de toegekende milieucategorieën wordt voldaan.

Daarnaast wordt geconstateerd dat er ten opzichte van in de omgeving gelegen bedrijvigheid en sportcomplex reeds op kortere afstand dan de voorliggende woningen bestaande woningen zijn gelegen. Deze zijn uit oogpunt van milieuzonering daarmee maatgevend voor de omliggende bedrijven.

Op grond daarvan wordt geconcludeerd dat er ter plaatse de nieuwe woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De nieuwe woningen leiden niet tot beperkingen van de vergunde rechten van de bestaande



inrichtingen, aangezien er ruimschoots aan de richtafstanden wordt voldaan én op kortere afstand van deze inrichtingen reeds bestaande woningen zijn gelegen.

Ten aanzien van geurhinder als gevolg van omliggende agrarische bedrijfsactiviteiten gelegen aan de Venstraat 1 en Venstraat 3 is een specifiek onderzoek uitgevoerd. De resultaten daarvan worden apart uiteengezet in paragraaf 4.10.

Ten noordoosten van de planlocatie is een perceel gelegen (kadastraal bekend als T881) waaraan een planologische aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – niet grondgebonden agrarisch bedrijf' is toegekend. Het perceel is in de feitelijke situatie niet als zodanig in gebruik en er bestaat een voornemen om ter plaatse woningbouw te realiseren. Hieruit volgen derhalve geen belemmeringen ten aanzien van het voorliggende planvoornemen.

### **4.9.3 Conclusie**

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering.

## **4.10 Geur**

### **4.10.1 Inleiding**

In de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) staan standaard, landelijk geldende, afstanden en normen waaraan de ligging en geurbelasting van dierenverblijven getoetst moeten worden, in het geval van een aanvraag om milieuvergunning.

De Wgv is nader uitgewerkt in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv). De normen gelden ter plaatse van geurgevoelige objecten (bijvoorbeeld woningen) en de afstanden gelden tot deze geurgevoelige objecten. De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-Stacks Vergunning. Dit verspreidingsmodel geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Rgv. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden.

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet worden gewaarborgd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op plaatsen waar het vestigen van een (geur)gevoelig object mogelijk wordt gemaakt. Verder moet worden voorkomen dat bestaande veehouderijen onevenredig in hun belangen worden geschaad. Om de milieucontouren te bepalen moet worden uitgegaan van de 'omgekeerde werking' van de milieuregelgeving. In de bestemmingsplantoets wordt daartoe getoetst of ter plaatse van de te bestemmen geurgevoelige objecten voldaan wordt aan de eisen die de milieuregelgeving stelt.

Om de geursituatie in het plangebied inzichtelijk te maken is een onderzoek geurhinder veehouderijen uitgevoerd. De volledige rapportage van dit onderzoek is als bijlage 6 bij de toelichting gevoegd. Onderstaand zijn de bevindingen uit het geurhinderonderzoek weergegeven.

#### **4.10.2 Resultaten**

In de directe omgeving van het plangebied is een tweetal veehouderijen aanwezig, respectievelijk aan de Venstraat 1 en Venstraat 3 waarvan Venstraat 3 het meest nabij is gelegen. De afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf (onafhankelijk van de diersoort die er gehouden wordt) dient op grond van de gemeentelijke 'Verordening geurhinder en veehouderij 2016 gemeente Uden' minimaal 25 meter te bedragen tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en 50 meter bedragen tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom (gevel-gevel afstand).

De bouwvlakken van de omliggende veehouderijen liggen buiten de afstandscontour van 50 meter rondom het plangebied. Ten aanzien van afstanden is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en de belangen van de veehouderijen worden niet geschaad. Hierbij is rekening gehouden met de maximale planologische mogelijkheden van de veehouderijen.

Naast de aan te houden afstanden is tevens getoetst aan de voorgrondbelasting en achtergrondbelasting ten aanzien van geuremissie. De hoogst berekende voorgrondbelasting binnen het plangebied bedraagt 5,0 ouE/m<sup>3</sup> (Europese geureenheden per kubieke meter lucht). Deze waarde voor de voorgrondbelasting komt overeen met een 'redelijk goed' woon- en leefklimaat. De geurnorm bedraagt voor geurgevoelige objecten binnen het plangebied 8,0 ouE/m<sup>3</sup>. Aan deze geurnorm wordt voldaan.

De achtergrondbelasting van maximaal 3,6 ouE/m<sup>3</sup> komt overeen met een 'goed' woon- en leefklimaat. Het woon- en leefklimaat op grond van de achtergrondbelasting is daarom gelijk aan of beter dan het 'matig' woon- en leefklimaat dat op grond van de voorgrondbelasting aanvaardbaar wordt geacht. De achtergrondbelasting vormt geen belemmering voor het plan.

Met bovenstaande waarden voor de voor- en achtergrondbelasting wordt ook voldaan aan de milieukundige en gezondheidkundige advieswaarden uit stap 3a en stap 3b van de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0.

#### **4.10.3 Conclusie**

Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, waarbij de belangen van veehouderijen niet worden geschaad. Er wordt ook voldaan aan de milieukundige en gezondheidkundige advieswaarden uit stap 3a en stap 3b van de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0.

Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor het voorliggende plan.

### **4.11 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen**

Gezondheid is in de ruimtelijke ordening een steeds belangrijker thema. Er is echter geen specifieke wet- en regelgeving of beleidskader voor het meenemen van dit aspect in bestemmingsplannen of andere ruimtelijke besluiten. Van belang is dat een ruimtelijk besluit voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Om de toetsing van gezondheid een volwaardige plaats te geven binnen de

ruimtelijke ordeningspraktijk wordt de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 gehanteerd.

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

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

Aanvullend op de beknopte toetsing door de Omgevingsdienst Brabant Noord zijn de overige stappen uit de handreiking doorlopen. De ontwikkeling leidt niet tot een toename in de emissie voor geur en/of fijnstof en/of ammoniak (stap 2). Tevens is er als gevolg van het gebruik van de planlocatie geen sprake van een ontwikkeling die valt onder de Wgv en Verordening ruimte en wordt het houden van dieren zonder emissiefactor niet mogelijk gemaakt (stap 3a). Daarnaast is geen sprake van het houden van dieren met dan wel zonder een emissiefactor waarvoor een gezondheidskundige advieswaarde van toepassing is (stap 3b). Er is voorts geen sprake van een veehouderij die met voorliggende ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt (stap 4). De ontwikkeling betreft ook geen mestbewerking of -verwerking (stap 6) en er is niet gebleken van omwonenden waarbij sprake is van ongerustheid over de volksgezondheid (stap 7).

Uit de beperkte toetsing blijkt dat deze stappen niet leiden tot de conclusie dat advies dient te worden opgevraagd bij de GGD.

## **4.12 Spuitzones gewasbeschermingsmiddelen**

Bij boom- en fruitteelt worden vaak gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Deze middelen kunnen een gevaar opleveren voor de volksgezondheid. Dit wordt drift genoemd. Om te voorkomen dat derden als gevolg van drift in aanraking komen met gewasbeschermingsmiddelen wordt een spuitzone gehanteerd.

Hoewel in geen enkele wettelijke regeling in acht te nemen afstanden zijn opgenomen voor spuitzones tussen gevoelige bestemmingen enerzijds en percelen met open teelt waarop gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt anderzijds, 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.

Het plan leidt tot het toevoegen van woningen of andere functies waar personen gedurende langere tijd verblijven. Er wordt opgemerkt dat de gronden rondom het plangebied thans niet in gebruik zijn voor boom- en fruitteelt en bovendien ook niet zijn aangewezen als boomteeltontwikkelingsgebied. Geconcludeerd wordt dat er geen rekening gehouden hoeft te worden met spuitzones als gevolg van boom- en fruitteelt.

De afstand tussen onderhavig plangebied en gronden waarop teelt kan plaatsvinden, bedraagt meer dan 50 meter zodat kan worden gesteld dat er binnen het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

## **4.13 Water**

### **4.13.1 Inleiding**

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond, middels een hydrologisch onderzoek, dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Sinds juli 2003 is de watertoets wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het besluit verplicht tot het opnemen van een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding in de toelichting van alle ruimtelijke plannen. Ten aanzien van het beleid rond- en om water is het met name van belang of de wijzigingen een effect kunnen hebben op de hydrologische situatie.

Met de beoogde ontwikkeling van de nieuwe woonkavels is er sprake van een toename van de verharding als gevolg van dakvlak en terreinverharding. Om de gevolgen hiervan inzichtelijk te maken is een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd en is invulling gegeven aan de watertoets. In bijlage 7 is de volledige rapportage van de watertoets opgenomen. Onderstaand zijn de belangrijkste bevindingen hieruit weergegeven.

### **4.13.2 Watertoets**

De reden voor het uitvoeren van deze watertoets is de voorgenomen herontwikkeling op de locatie waarbij woningen met tuinen worden gerealiseerd. In de toekomstige situatie zal de verhardingssituatie veranderen. De hemelwatervoorziening dient dan ook aangepast te worden aan de nieuwe inrichting. In de hemelwatervoorziening wordt het hemelwater afkomstig van het terrein geborgen.

Bij de gemeente Maashorst zijn gegevens opgevraagd over de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG). Uit de opgevraagde grondwaterstanden (gevalideerd) over de periode 1-10-2017 tot en met 30-9-2021 blijkt dat de GHG over die periode 18,95 +NAP bedraagt. De maaiveldhoogte ter plaatse bedraagt 20,72 m +N.A.P.

	Huidige m <sup>2</sup> (circa)	Toekomstig m <sup>2</sup> (circa)	Verschil m <sup>2</sup> (circa)
Bebouwing	694	840	+146
Verharding	124	157 (toegangsweg) 43 (groenstrook halfverharding 50%) 238 (parkeerplaatsen) 984 (erf)	+1.298
Onverhard	4.889	43 (groenstrook halfverharding 50%) 115 (groen met wadi) 3.287 (tuinen kavels)	-1.444
<b>Totaal plangebied</b>	<b>5.707</b>	<b>5.707</b>	<b>-/-</b>

Tabel 4: verhardingssituatie huidige en toekomstige situatie

De ontwikkeling op de onderzoekslocatie heeft, zoals blijkt uit de tabel, tot gevolg dat het verhard oppervlak toeneemt met circa 1.444 m<sup>2</sup>.

Omdat het verhard oppervlak met meer dan 500 m<sup>2</sup> toeneemt geldt er een verplichting tot het realiseren van een waterbergingsvoorziening. Gezien er nieuwbouw gerealiseerd gaat worden stelt het bevoegd gezag dat dit op hydrologisch neutrale manier ontwikkeld dient te worden en er eveneens compenserende voorzieningen dienen te worden gerealiseerd.

Voor het toekomstige verhard oppervlak wordt de vereiste compensatie berekend door het toekomstige verhard oppervlak (m<sup>2</sup>) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m) en met de plaatselijke gevoeligheidsfactor (1). Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m<sup>3</sup>). De benodigde compensatie bedraagt 87 m<sup>3</sup> (1.444 m<sup>2</sup> x 0,06 x 1).

In de toekomstige situatie is voldoende ruimte beschikbaar om invulling te geven aan de bergingseis. Er is in de plannen reeds rekening gehouden met een oppervlakte van circa 115 m<sup>2</sup> voor de aanleg van een wadi/poel. Hiermee wordt voldaan aan de eisen van het waterschap en is er sprake van hydrologisch neutrale ontwikkeling.

#### 4.13.3 Conclusie

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan.

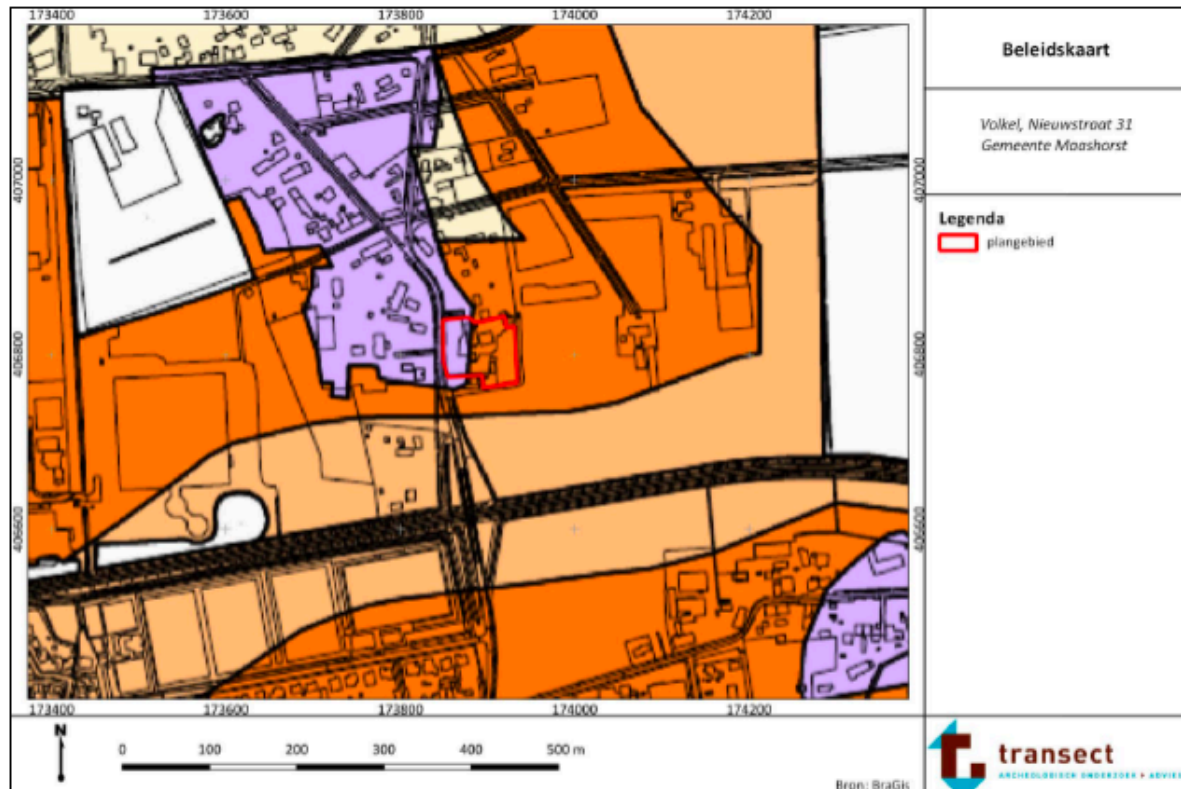
## 4.14 Archeologie

### 4.14.1 Inleiding

Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. De noodzaak tot archeologisch onderzoek vloeit voort uit het Verdrag van Malta (1992) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro, 2006). Hierbij wordt gebruik gemaakt van archeologische verwachtingswaarden die aan gronden zijn toegekend.

#### 4.14.2 Situatie en conclusies plangebied

Om de situatie ten aanzien van archeologie in het plangebied nader inzichtelijk te maken is in december 2022 een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (bijlage 8). Het plangebied is op grond van de archeologische beleidskaart van de gemeente Maashorst deels gelegen in een gebied van hoge archeologische waarde (categorie 3, lichtpaars) en deels in een gebied met hoge archeologische verwachting (categorie 4, oranje).



Figuur 12: Archeologische beleidskaart van de gemeente Maashorst

Op basis van het bureauonderzoek is vastgesteld dat het plangebied ter plaatse van terrasafzettingen ligt waarop mogelijk een laag dekzand is afgezet. Op basis van de ouderdom van de afzettingen kunnen archeologische resten vanaf de periode Laat-Paleolithicum in het plangebied aanwezig zijn. In de omgeving van het plangebied zijn hiervan nog weinig voorbeelden bekend, maar er is dan ook nog weinig gravend onderzoek uitgevoerd. Het plangebied vormde wel een gunstige locatie voor bewoning en voor landgebruik van het Laat-Paleolithicum en hierom geldt een hoge archeologische verwachting voor de periode Laat-Paleolithicum – Late Middeleeuwen. Voor de Nieuwe Tijd geldt voor het plangebied een zeer hoge archeologische verwachting vanwege de ligging van het plangebied in het buurtschap Lankes en de aanwezigheid van bebouwing op topografische kaarten vanaf de 19de eeuw.

#### 4.14.3 Advies

Op basis van het bureauonderzoek bestaat een hoge archeologische verwachting voor alle archeologische perioden. Vanaf het maaiveld tot aan circa 50 cm -Mv worden de archeologisch relevante niveaus verwacht. De aanwezigheid van eventuele archeologische resten hangt af van de intactheid van de bodem. Voor

het plangebied is in het kader van de voorgenomen nieuwbouw daarom aanvullend onderzoek nodig om verder inzicht in de bodemopbouw te verkrijgen. Op basis van het uitgevoerde bureauonderzoek wordt geadviseerd om een verkennend booronderzoek uit te voeren.

Bovenstaande vormt een advies op basis van het uitgevoerde bureauonderzoek. Op grond van de resultaten van het rapport en het advies zal de bevoegde overheid (de gemeente Maashorst) een besluit nemen over de daadwerkelijke omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied.

#### **4.15 Kabels, leidingen en overige zakelijke rechten**

Binnen het projectgebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig en er komen geen straalpaden voor. Bij de beoogde bouwactiviteiten dient de perceelgrens te worden gerespecteerd om risico voor beschadiging van kabels en leidingen te voorkomen.

Vanwege de ligging van Vliegbasis Volkel in de nabijheid van het plangebied is een aantal belemmeringen van toepassing, met name ten aanzien van de maximale bouwhoogte. Het betreft het Instrument Landing System (ILS), het Inner Horizontal Surface en Conical Surface (IHCS) en het radarverstoringsgebied. De maximaal toegestane bouwhoogtes behorende bij deze belemmeringszones worden met de maximaal toegestane bouwhoogtes in voorliggend bestemmingsplan niet overschreden.

Het aspect kabels, leidingen en overige zakelijke rechten levert dan ook geen belemmering op voor onderhavig plan.

# 5 Juridische planbeschrijving

## 5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de wijze waarop de ontwikkeling is vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium ten aanzien van de toelaatbaarheid van het gebruik en van bebouwing. De verbeelding staat gelijk aan de regels en heeft een ondersteunende rol voor de visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

## 5.2 Opbouw van de regels

De regels zijn ingedeeld in 4 hoofdstukken op basis van de vereisten uit de SVBP2012. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels en bestaat uit 2 artikelen. Het eerste artikel geeft een omschrijving van enkele in de regels gehanteerde begrippen. Het tweede artikel geeft aan hoe ten aanzien van maten, oppervlakte en inhoud gemeten moet worden. In hoofdstuk 2 worden de verschillende bestemmingen behandeld. Per bestemming wordt aangegeven welke doeleinden/functies zijn toegelaten op de gronden en wat en hoe er mag worden gebouwd. In hoofdstuk 3 worden de algemene regels behandeld. Dit zijn onder meer de anti-dubbelregel, algemene bouw- en gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en overige regels. In hoofdstuk 4 worden de overgangs- en slotregels aangegeven.

## 5.3 Regels

### 5.3.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

#### *Begrippen*

In dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan onder een aantal van de in de regels gebruikte begrippen wordt verstaan.

#### *Wijze van meten*

In dit artikel is vastgelegd hoe bij de toepassing van de bouwregels van onderhavig plan moet worden gemeten.

### 5.3.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Het bestemmingsplan kent de enkelbestemmingen 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer – Verblijfsgebied' en 'Wonen'. Onderstaand zijn deze bestemmingen kort beschreven.



### *Groen*

Aan de zijde van de Nieuwstraat is een groenvoorziening in de vorm van een poel en een wadi opgenomen. Aan deze voorziening is de bestemming 'Groen' toegekend, waarbinnen naast de groene inrichting tevens de waterhuishoudkundige functie en voorzieningen mogelijk worden gemaakt. Rondom het plangebied is een groenbestemming opgenomen met de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' waarbinnen de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen verplicht is gesteld. De regeling hiervoor is als voorwaardelijke verplichting in artikel 9 (algemene gebruiksregels) van de planregels opgenomen.

### *Tuin*

Rondom de nieuwe woongebouwen zijn gronden gelegen die als tuin bij de woonfunctie in gebruik worden genomen. In aansluiting op de uitgangspunten vanuit de Visie Lankes wordt hier slechts in zeer beperkte mate ruimte gegeven voor het plaatsen van bouwwerken. Dit beperkt zich tot kleinschalig tuinmeubilair, vlaggenmasten, lichtmasten en dergelijke. Gebouwen en overkappingen zijn niet toegestaan, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' alwaar een reeds bestaande schuur blijft gehandhaafd.

### *Verkeer – Verblijfsgebied*

Centraal in het plangebied is een erf gesitueerd dat dient als openbaar gebied voor de omliggende woonbebouwing. Vanuit de Nieuwstraat is dit erf bereikbaar door een inrit. Deze gronden zijn bestemd als 'Verkeer – Verblijfsgebied', waarbinnen naast de verkeerskundige functie tevens voorzieningen van algemeen nu worden toegestaan, waaronder openbare parkeervoorzieningen.

### *Wonen*

De acht nieuwe wooneenheden zijn voorzien in een vijftal bouwmassa's, welke dienen als hoofdgebouw. De hoofdgebouwen zijn gesitueerd binnen een bouwvlak, waarbij de oriëntatie van de gebouwen, met uitzondering van het voormalige agrarische hoofdgebouw, conform de Visie Lankes, op het centrale erf wordt gericht door middel van het duiden van de voorgevel met een gevellijn op de verbeelding. Het voormalige agrarische hoofdgebouw is, conform de Visie Lankes, gericht op de Nieuwstraat. Per bouwvlak is het maximum aantal wooneenheden aangegeven, in totaal maximaal acht wooneenheden binnen het plangebied. Tevens is per bouwvlak het minimale en maximale aantal vierkante meters voor hoofdgebouwen opgenomen. De goot- en bouwhoogte zijn gereguleerd door middel van een maximale hoogtemaat die op de verbeelding per bouwvlak is opgenomen. Hoofdgebouwen dienen te worden voorzien van een (hoge) kap. Ook hierbij zijn de uitgangspunten vanuit de Visie Lankes als basis toegepast.

## **5.3.3 Hoofdstuk 3: Algemene regels**

### *Anti-dubbelregel*

Deze bepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

#### *Algemene bouwregels*

In de algemene bouwregels is een bepaling opgenomen ten aanzien van onder meer ondergeschikte bouwdelen, ondergronds bouwen en de afdekking van gebouwen. Ook kent dit artikel een bepaling met betrekking tot bestaande afstanden en maten.

#### *Algemene gebruiksregels*

In de algemene gebruiksregels wordt ten behoeve van nieuwbouw en/of het wijzigen van bestaand gebruik de koppeling gelegd met het voorzien in een afdoende parkeeroplossing op eigen terrein.

#### *Algemene aanduidingsregels*

Vanwege de ligging van het plangebied in de nabijheid van de militaire Vliegbasis Volkel geldt een aantal zakelijke rechten die de belangen van de vliegbasis borgen. Deze belangen hebben met gebiedsaanduidingen en de bijpassende regeling in dit artikel vorm gekregen in het voorliggende bestemmingsplan.

#### *Algemene afwijkingsregels*

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om afwijking te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen.

#### *Algemene wijzigingsregels*

Dit artikel regelt op welke wijze het bevoegd gezag met een wijziging van het bestemmingsplan bestemmingen te wijzigen indien daartoe bijvoorbeeld een technische noodzaak bestaat of een wijziging in de wetgeving daartoe noodzaakt.

#### *Overige regels*

De gemeente Maashorst kent een algemeen toetsingskader ten behoeve van afwijkingen en wijzigingen. Dit heeft onder meer betrekking op de stedenbouwkundige en beeldkwaliteit, milieukwaliteit, verkeersveiligheid, sociale veiligheid, brandveiligheid en het woon- en leefklimaat. Dit toetsingskader is met dit artikel geborgd in het voorliggende bestemmingsplan.

### **5.3.4 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels**

#### *Overgangsrecht*

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Deze regeling is op grond van het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven.

#### *Slotregel*

Als laatste wordt de slotbepaling opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

# 6 Financiële uitvoerbaarheid

## 6.1 Inleiding

Bij de vaststelling van een ruimtelijk besluit ten behoeve van een ontwikkeling heeft de gemeente de wettelijke verplichting om de kosten, die de gemeente moet maken om deze ontwikkeling mogelijk te maken, te verhalen op de eigenaar/ontwikkelaar. Voorliggende ruimtelijke ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt met een bestemmingsplan.

## 6.2 Toepassing afdeling 6.4 Wro (Grondexploitatie)

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie (Grexxwet) opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexxwet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijk regie bij locatieontwikkeling.

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij drie ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn om een exploitatieplan vast te stellen, namelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of afwijkingsbesluit.

Om daadwerkelijk na te kunnen gaan of een exploitatieplan noodzakelijk is, dient beoordeeld te worden of er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening (bro). In artikel 6.2.1 is omschreven om welke bouwplannen het gaat, namelijk:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak (bvo) of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1.500 m<sup>2</sup> bvo bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bvo.

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

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is én er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. Indien de kosten minder dan € 10.000,- bedragen, kan ervoor gekozen worden deze middels andere wijze dan een exploitatieplan te verhalen. Voor gronden waarop al gebouwd mocht worden (onbenutte bouwruimte) hoeft ook geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

### **6.3 Financiële haalbaarheid**

Er is een anterieure overeenkomst tussen gemeente Maashorst en initiatiefnemer gesloten. Een exploitatieplan is niet nodig. Voor de planontwikkeling en planuitvoering heeft de initiatiefnemer voldoende middelen gereserveerd. Voor de gemeente is het plan derhalve financieel haalbaar.

# 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

## 7.1 Omgevingsdialoog

In het kader van het project is een omgevingsdialoog gevoerd. Met de omwonenden zijn eind 2021 meerdere informatieve gesprekken gevoerd over de plannen.

De omgevingsdialoog gaf geen aanleiding tot het aanpassen van het bouwplan. Het verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage 9 aan de toelichting toegevoegd.

## 7.2 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt het concept ontwerp bestemmingsplan toegezonden aan de vooroverlegpartners. In het kader van het vooroverleg is door waterschap Aa en Maas op 12 september 2022 een vooroverlegreactie ingediend. Hieruit zijn enkele opmerkingen op de rapportage van de watertoets gemaakt, welke zijn verwerkt in deze rapportage.

Tevens is door de Brandweer Brabant Noord op 15 september 2022 een advies gegeven met betrekking tot de externe veiligheidssituatie binnen het plangebied. Dit advies is in de voorliggende toelichting verwerkt.

## 7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in de periode vanaf **PM** voor de duur van zes weken ter visie gelegen. Hiermee is de formele bestemmingsplanprocedure gestart. Gedurende deze periode van de tervisielegging kon iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen op het plan of onderdelen daarvan inbrengen. Op het plan zijn **PM** zienswijzen ingebracht.

## 7.4 Beroep

Na vaststelling wordt het plan wederom voor de duur van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.