



Bestemmingsplan

Steeuwichtweg 20, 29 en 32
Uden

Gemeente Uden

Fase bestemmingsplan	
Concept	12 februari 2015
Ontwerp	12 juni 2015
Vaststelling	17 december 2015



Bestemmingsplan

Steeuwichtweg 20, 29 en 32 Uden

Gemeente Uden

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding

Opgesteld door:

ZLTO Advies
Postbus 100
5201 AC 's-HERTOGENBOSCH
T 073 – 217 35 81

Ordito BV
Postbus 94
5126 ZH GILZE
T 0161 – 801 022

INHOUD

I	PLANTOELICHTING	5
1	INLEIDING	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging plangebied en plangrens	6
1.3	Wettelijk kader	7
1.4	Leeswijzer	8
2	HET PLAN	9
2.1	De omgeving	9
2.2	De projectlocaties	9
2.3	De beoogde ontwikkeling	10
2.4	Kwaliteitsverbetering	13
2.5	Afwegingen	13
3	BELEID	15
3.1	Provinciaal Beleid	15
3.2	Gemeentelijk beleid	18
3.3	Vigerend bestemmingsplan	19
4	RUIMTELIJKE ASPECTEN	21
4.1	Flora en fauna	21
4.2	Cultuurhistorie en archeologie	22
4.3	Mobiliteit en parkeren	23
4.4	Technische infrastructuur	24
5	MILIEUASPECTEN	25
5.1	Bodem	25
5.2	Geluid	26
5.3	Luchtkwaliteit	26
5.4	Externe veiligheid	27
5.5	Bedrijven en milieuzonering	27
5.6	Geurhinder	28
5.7	Duurzaam bouwen	30
6	WATERPARAGRAAF	31
6.1	Beleid	31
6.2	Waterhuishoudkundige situatie	31
6.3	Beoogde ruimtelijke ontwikkeling	33
6.4	Afweging met betrekking tot wateraspecten	33
6.5	Overleg Waterschap	34
7	UITVOERBAARHEID	35
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
7.2	Economische uitvoerbaarheid	35
7.3	Grondexploitatie en planschade	35
7.4	Conclusie	35
8	JURIDISCHE PLANOPZET	36
8.1	Uitgangspunten	36
8.2	De gekozen bestemmingen	36
9	DE PROCEDURE	38

Bijlagen:

- Bodemonderzoek (Van Vleuten Consult BV, rapport CV10208vbo, 2010)

I PLANTOELICHTING

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer beschikt over een drietal locaties in het buitengebied van Uden. Op deze locaties zijn er plannen om de bestaande situatie te wijzigen. Het gaat daarbij om de volgende ontwikkelingen:

- Sanering van de varkenshouderij aan de Steeuwichtweg 20;
- Splitsing van de cultuurhistorische boerderij aan de Steeuwichtweg 32 in twee wooneenheden;
- Het toestaan van dagrecreatieve mogelijkheden als kleinschalige nevenactiviteit bij de houtzagerij Steeuwichtweg 29.

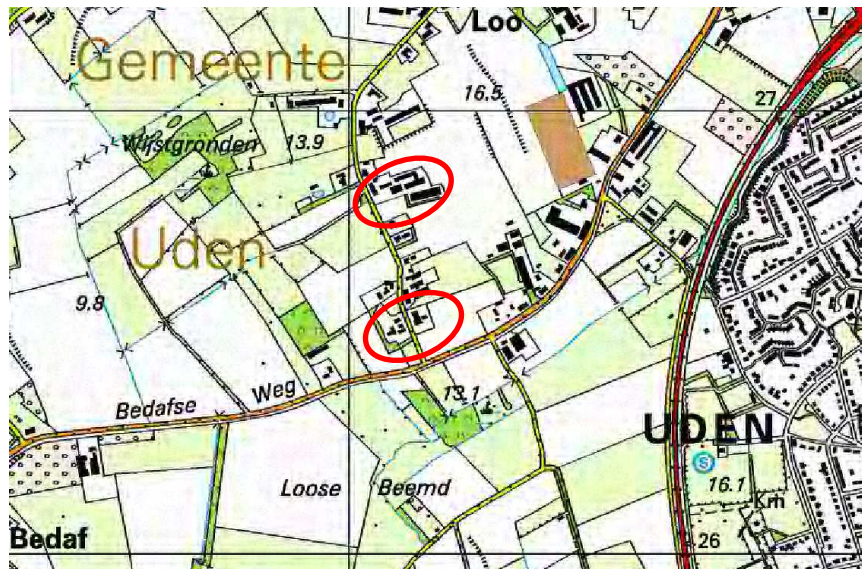
Aanleiding voor het verzoek tot herziening van het bestemmingsplan is om de gewenste ontwikkeling planologisch mogelijk te maken. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is de medewerking van de gemeente nodig om het bestemmingsplan te herzien voor de betrokken percelen. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Uden heeft besloten om, onder voorwaarden, in principe medewerking te willen verlenen aan de plannen, op voorwaarde dat deze haalbaar zijn. Het besluit van het College van B & W is vastgelegd in haar schrijven d.d. 1 oktober 2010.

Dit principebesluit had betrekking op meer onderdelen. Door voortschrijdend inzicht en actualisering van de plannen, worden niet alle onderdelen meer gerealiseerd. De drie resterende ontwikkelingen zoals hierboven benoemd, maakten ook reeds deel uit van het oorspronkelijke verzoek, waaraan de gemeente haar principe medewerking heeft toegezegd.

1.2 Ligging plangebied en plangrens

De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Uden, ten westen van de bebouwde kom van Uden. Het perceel maakt deel uit van de bebouwingsconcentratie Loo. Het plangebied bestaat uit een aantal deelgebieden:

- het agrarische bouwvlak Steeuwichtweg 20
- de te splitsen woning Steeuwichtweg 32
- de tegenovergelegen houtzagerij Steeuwichtweg 29.



Figuur 1, globale situering plangebied

1.3 Wettelijk kader

Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (2008) stelt de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven.

Deze regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken. Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor vergezeld gaan van een toelichting, waarin zijn neergelegd:

- a. een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
- b. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- c. de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 bedoelde overleg;
- d. de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Awb verrichte onderzoek;
- e. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;
- f. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

Voor zover voor het bestemmingsplan geen milieueffectrapport wordt opgesteld waarin de hierna volgende onderdelen zijn beschreven, worden in de toelichting ten minste neergelegd:

- a. een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden;

- b. voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het plan begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied;
- c. een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de bestaande situatie in het plangebied en de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Voor zover ruimtelijk relevant worden de belangrijkste plankenmerken beschreven;
- Hoofdstuk 3 beschrijft de relevante planologische beleidskaders en hoe het plan zich verhoudt tot deze ruimtelijke plannen;
- Hoofdstuk 4 geeft een systematische beschrijving en analyse van alle ruimtelijk relevante aspecten;
- Hoofdstuk 5 geeft een beschrijving van de relatie met de diverse milieuaspecten;
- Hoofdstuk 6 bevat de waterparagraaf. Hierin wordt beschreven wat de waterhuishoudkundige aspecten en effecten van het plan zijn;
- Hoofdstuk 7 beschrijft de uitvoerbaarheid van het plan aan de hand van de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke haalbaarheid. Ook wordt hier de relatie met hoofdstuk 6 van de Wro beschreven (planschade en grondexploitatie);
- Hoofdstuk 8 geeft een toelichting op de juridische planvorm: de regels en de verbeelding;
- Hoofdstuk 9 beschrijft de procedurele aspecten van het bestemmingsplan en een verslag van de gevoerde inspraak.

2 HET PLAN

2.1 De omgeving

Het plangebied is gesitueerd aan de westzijde van Uden, in het buitengebied. Globaal wordt de omgeving ingekaderd door de A50 en de bebouwing van Uden aan de oostzijde, en de Bedafschse Bergen en de wijstgronden aan de westzijde. Rondom Uden ligt een aantal buurtschappen. Het plangebied maakt deel uit van het buurtschap Loo. Dit buurtschap wordt gevormd door de Steeuwichtweg, Karperdijk, Looweg en Strikseweg. Deze wegen vormen samen een krans rond een open agrarisch binnengebied. In dit binnengebied bevindt zich een groot kassencomplex.

De Steeuwichtweg vormt de ontsluitingsweg van de buurt. Aan de zuidzijde sluit deze aan op de Karperdijk. Dit is een lokale verbindingsweg tussen Uden en Vorstenbosch, en die de buurt ook verbindt met de op- en afritten van de A50. De Steeuwichtweg wordt begeleid door een bomenstructuur.

De meeste bebouwing in de omgeving heeft een landelijk karakter, waaronder enkele karakteristieke (voormalige) langgevelboerderijen. Met name aan de westzijde van het buurtschap (Steeuwichtweg) zijn nog enkele agrarische bedrijven actief (veehouderijen). De omgeving heeft een gemengd karakter met agrarische functies, woningen en kleinschalige bedrijfstakken.

2.2 De projectlocaties

Steeuwichtweg 20



Steeuwichtweg 20

Op deze locatie is een intensieve veehouderij (varkens) gevestigd geweest. Het bedrijf is inmiddels gestopt en de varkensstallen zijn gesloopt. Ter plaatse was de volgende bebouwing aanwezig:

- Langgevelboerderij met inwoning
- varkensstal 1 van 875 m²
- varkensstal 2 van 835 m²
- agrarische loods van 341 m²
- garage/berging van 125 m².

Op deze locatie was een milieuvergunning aanwezig uit 1991 voor het houden van 144 zeugen, 700 vleesvarkens, 3 beren en 360 biggen. Het bedrijf had een ammo-

niakemissie van 2927 kg/NH₃/jaar en een geuremissie van 22024,9 Ou/s. Continuering van de intensieve veehouderijtak op deze locatie was geen reële optie voor de toekomst, gezien de ligging in een bebouwingsconcentratie. Het bedrijf heeft daarom meegedaan aan de Beëindigingsregeling Intensieve Veehouderij (BIV-regeling). De twee varkensstallen (samen 1710 m²) zijn gesloopt en de milieuvergunning is ingetrokken. De bestaande agrarische loods en de garage/berging zullen behouden blijven. Op de locatie blijft namelijk een grondgebonden agrarisch bedrijf gevestigd (akkerbouw).

Steeuwichtweg 32 en tegenover gelegen houtzagerij

Deze voormalige boerderij is in gebruik als burgerwoning. De boerderij is een beeldbepalend pand en als zodanig opgenomen op de MIP lijst. Aan de overzijde bevindt zich een oude houtzagerij. Zowel de boerderij als de houtzagerij verkeren in een bouwkundig slechte staat maar vormen samen een waardevol ensemble. Ze zijn aangemerkt als complex van cultuurhistorisch belang op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart en in het bestemmingsplan Buitengebied en zijn tevens gemeentelijk monument. De boerderij op nummer 32 heeft een woonbestemming, de houtzagerij op nummer 29 is bestemd voor Bedrijfsdoeleinden (houtzagerij).



Steeuwichtweg 29 en 32

2.3 De beoogde ontwikkeling

De planvorming met dit bestemmingsplan ziet op de volgende onderdelen:

- beëindiging intensieve veehouderij Steeuwichtweg 20 en deze locatie omzetten naar een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- splitsing van de boerderijwoning Steeuwichtweg 32 in twee woningen;
- de tegenover gelegen houtzagerij uitbreiden met dagrecreatieve nevenactiviteiten als ondergeschikte nevenactiviteit.

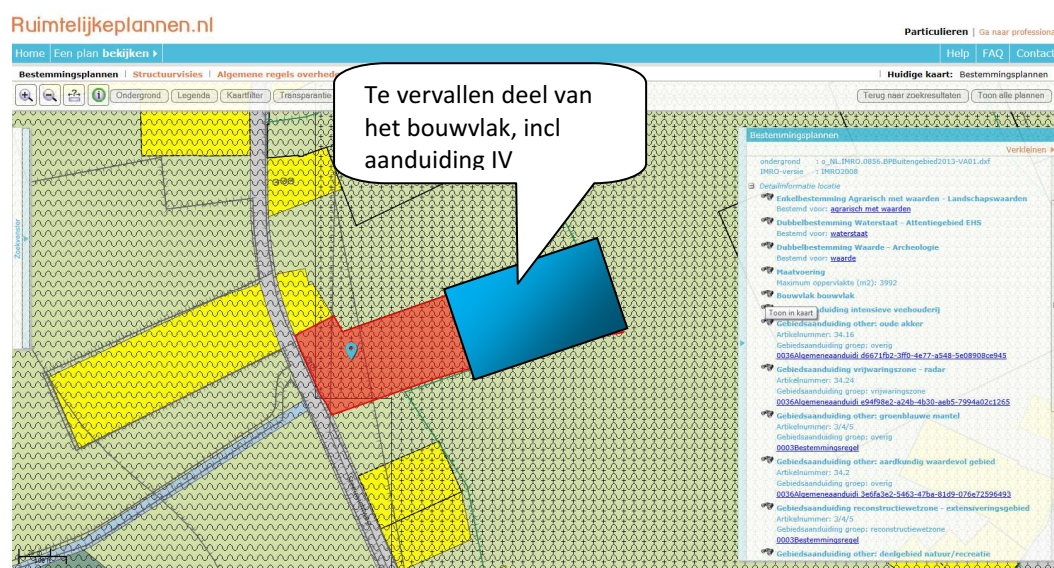
Agrarisch bedrijf Steeuwichtweg 20

Deze locatie behoudt haar agrarische functie. Na beëindiging van de varkenstak op deze locatie resteert op deze locatie een grondgebonden agrarisch bedrijf (akkerbouw). Het bestaande bouwvlak van circa één hectare groot wordt daartoe verkleind naar een omvang van circa 0,5 hectare. De bestaande functieaanduiding voor intensieve veehouderij zal komen te vervallen. Dit past binnen de beleidsdoelstellingen voor deze omgeving (bebouwingsconcentratie). De varkensstallen (1710

m2) zijn inmiddels gesloopt en de milieuvergunning is ingetrokken. De bebouwing die resteert staat ten dienste van het resterende grondgebonden agrarische bedrijf, een akkerbouwbedrijf. Het betreft een bestaande loods van circa 341 m2 en de garage/berging van 125 m2.

De bestaande bedrijfswoning in de langgevelboerderij blijft gehandhaafd, evenals de bestaande inwoningsituatie.

De sanering van een varkensbedrijf in een bebouwingsconcentratie betekent dat er zowel ruimtelijk, landschappelijke en milieuvoordelen behaald worden als gevolg van de sloop van stallen en de ontstening die hiermee bereikt wordt en het vervallen van geur, ammoniak en fijn stof uitstoot naar de omgeving toe.



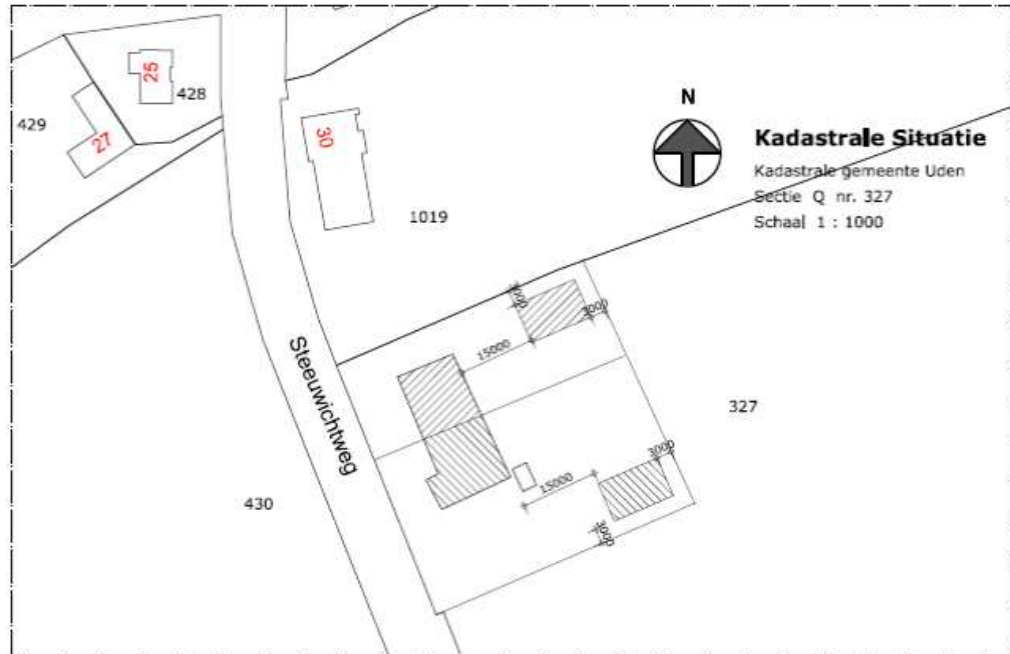
Figuur: aan te passen agrarisch bouwvlak Steeuwichtweg 20

Splitsing woonboerderij Steeuwichtweg 32

De Steeuwichtweg 32 is een boerderij die opgenomen is in het MIP. De bouwgeschiedenis van dit object gaat terug tot 1800 en is van cultuurhistorisch belang. De boerderij (dwarsdeeltype) bestaat uit een woongedeelte met riet en een stalgedeelte met muldenpannen. De bebouwing wordt omringd door snoeilinden. De boerderij is in gebruik als woning en ook als zodanig bestemd. Tegenover de boerderij is een oude ambachtelijke houtzagerij gelegen welke bestemd is voor bedrijfsdoeleinden.

Vanwege de uitstraling van de boerderij Steeuwichtweg 32 is instandhouding ervan van belang voor het karakter van de omgeving. Om de mogelijkheden hiertoe te vergroten, wordt deze gesplitst in twee eenheden. Gelet op de kwetsbare waarden in de directe omgeving (wijstgronden, landschappelijke openheid van het achterland) en het cultuurhistorisch belang van de bestaande bebouwing zal er terughoudendheid dienen te zijn ten aanzien van de bouw- en gebruiksmogelijkheden. De woonfunctie dient derhalve beperkt te blijven tot de bestaande bebouwing. Voor de splitsing is een schetsplan opgesteld, waarbij uitgegaan wordt van de bestaande bouwmassa. De planologische regeling voorziet wel in de mogelijkheid voor het oprichten van bijgebouwen bij de woningen. Hierbij wordt aangesloten op

de regeling in het bestemmingsplan Buitengebied van Uden van maximaal 100 m² per woning.



Figuur: splitsing woonboerderij Steeuwichtweg 32

Houtzagerij Steeuwichtweg 29

De bestaande houtzagerij is en blijft de hoofdactiviteit op deze locatie. De bestemming Bedrijf wordt verruimd om dagrecreatie als nevenactiviteit bij het Bedrijf mogelijk te maken. Dit om de gebruiksmogelijkheden en de economische basis van de houtzagerij te verruimen.

Het recreatieve medegebruik een extensief en kleinschalig karakter dient te hebben, ondergeschikt aan de hoofdfunctie als houtzagerij. Voor kleine groepjes bezoekers worden bezichtigingen, demonstraties en workshops georganiseerd. Deze hebben betrekking op activiteiten die met de houtzagerij te maken hebben. Dit zal gebeuren in georganiseerd verband en op afspraak. Dit zal vooral overdag zijn.

De nevenactiviteiten zullen grotendeels binnen de bestaande bebouwing gebeuren, en deels op het buitenterrein. De hoeveelheid bebouwing is gelimiteerd in het bestemmingsplan. Doel van deze ontwikkeling is om de economische basis van dit cultuurhistorisch waardevolle object in stand te houden.

Omdat het een kleinschalige nevenactiviteit is, zijn er geen grote groepen bezoekers te verwachten. De groepsgrootte zal ook variëren, waarbij de ene keer een clubje van 4-6 personen het bedrijf zal bezoeken en de andere keer wellicht een groep van 20-25 personen. Gemiddeld zullen de groepen ongeveer 10-15 personen groot zijn waarschijnlijk.

Parkeren gebeurt op het eigen terrein. Dit zal gerealiseerd worden op het perceel van de houtzagerij. Hier is voldoende ruimte aanwezig, zodat er niet geparkeerd wordt op de openbare weg.

2.4 Kwaliteitsverbetering

In de provinciale Verordening Ruimte vormen de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en de versterking van het landschap, twee belangrijke onderdelen van het provinciale ruimtelijke beleid (artikel 3 van de Verordening Ruimte). Concreet komt dit er op neer dat voor iedere ruimtelijke ontwikkeling inzichtelijk gemaakt moet worden wat de bijdrage is aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Een concreet toetsingskader hiervoor ontbreekt en het is aan de gemeente om te bepalen of en in hoeverre aan dit criterium voldaan wordt.

De gemeente Uden beschikt over een uitwerking van deze regeling: Beleidsnotitie Uitwerking Landschapsinvesteringsregeling (vastgesteld mei 2013). In deze notitie is het provinciale beleid voor kwaliteitsverbetering uitgewerkt. Daarbij wordt een methodiek gehanteerd waarbij voor ruimtelijke ontwikkelingen een onderscheid wordt gemaakt in drie categorieën. Voor categorie 1 gevallen wordt vanwege het kleinschalige karakter of de geringe ruimtelijke impact geen tegenprestatie gevraagd. Voor categorie 2 gevallen wordt een goede landschappelijke inpassing gevraagd en voor categorie 3 gevallen wordt een tegenprestatie in de vorm van een berekende kwaliteitsverbetering van het landschap gevraagd.

Onderhavig plan ziet op de volgende ruimtelijke ontwikkelingen:

- Splitsing Steeuwichtweg 32 in twee eenheden binnen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- uitbreiding gebruiksfunctie houtzagerij met extensief recreatief gebruik als nevenactiviteit met omvang minder dan 200 m².

Deze ontwikkelingen worden op basis van het gemeentelijk beleid beide als een categorie 1 ontwikkeling aangemerkt (zie bijlage 1 van de Beleidsnotitie). Dit betekent dat hiervoor geen tegenprestatie wordt gevraagd of eisen worden gesteld aan de juridische regeling in het bestemmingsplan.

Het plan draagt evenwel bij aan de kwaliteitsverbetering van het landschap door middel van de volgende inspanningen:

- sloop van 1710 m² varkensstallen aan de Steeuwichtweg 20;
- vervallen van circa 0,5 hectare agrarisch bouwvlak Steeuwichtweg 20;
- bijdrage aan het behoud van cultuurhistorisch waardevolle objecten Steeuwichtweg 32 en houtzagerij, door een verruimde gebruiksfunctie toe te staan waardoor de economische basis voor instandhouding verstevigd wordt.

2.5 Afwegingen

Omtrent de ruimtelijke inpasbaarheid van het integrale plan kan de volgende afweging gemaakt worden.

De locatie Steeuwichtweg 20 wordt ontmanteld als intensieve veehouderij, maar behoudt haar huidige agrarische functie. Deze omschakeling past binnen de beleidsdoelstellingen voor deze omgeving (bebouwingsconcentratie). De sloop van de stallen en het vervallen van de milieuvergunning leidt tot een ruimtelijke en milieuwinst en draagt bij aan de beoogde afwaartse beweging van intensieve veehouderij.

De splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij Steeuwichtweg 32 en de verruiming van de gebruiksfunctie van de tegenover gelegen houtzagerij met recreatieve nevenactiviteiten, past binnen de karakteristiek van de omgeving. De nabijheid tot het stedelijk gebied, de goede ontsluiting, het aantrekkelijke landschap en de uitstraling van de historische boerderij vormen hiervoor de randvoorwaarden. Door deze functieverandering en verbreding van de gebruiksmogelijkheden wordt de mogelijkheid voor instandhouding van deze cultuurhistorisch waardevolle objecten verstevigd. Van belang is dat de bestaande kwaliteiten niet aangetast worden, dit betekent bijvoorbeeld dat het gebruik extensief dient te blijven en geen uitbreiding van de bestaande bebouwing wanneer dat zou leiden tot aantasting van de cultuurhistorische waarden.

Het plan heeft geen significante effecten op specifieke of beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet. Er zijn geen cultuurhistorische en/of archeologische waarden in het geding die als gevolg van het plan onevenredige schade oplopen. Het plangebied heeft een archeologische verwachtingswaarde. Via een omgevingsvergunning (aanlegvergunningenstelsel) worden de archeologische waarden in de grond beschermd. Het plan leidt echter niet tot activiteiten waarbij de grond geroerd wordt.

Waterhuishoudkundig treden er geen effecten op doordat er geen toename is van verhard oppervlak. De planontwikkeling kan plaatsvinden binnen de kaders van het duurzaam omgaan met water. Hierdoor is het plan hydrologisch neutraal te noemen.

Het initiatief past binnen het verkeersbeeld ter plaatse, ontsluiting vindt plaats via bestaande wegen. Op eigen terrein dient voorzien te worden in de berekende parkeerbehoefte. Het initiatief kan eenvoudig aangesloten worden op de bestaande (technische) infrastructuur.

Agrarische bedrijven worden als gevolg van het plan niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd. Ook overige milieuaspecten leveren geen belemmeringen op voor de realisering van de plannen. De hiertoe benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd en als bijlage bijgevoegd.

3 BELEID

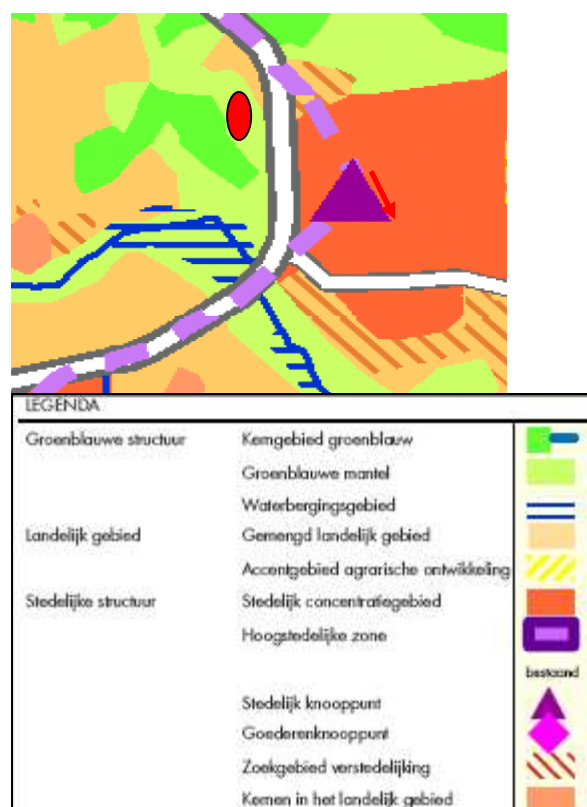
3.1 Provinciaal Beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant is het plangebied gesitueerd in de groen blauwe mantel binnen de groen blauwe structuur. In dergelijke gebieden gelden de volgende beleidsuitgangspunten:

- alleen ontwikkeling van grondgebonden agrarische bedrijven is mogelijk;
- behoud en ontwikkeling van natuur-, water- en landschapswaarden;
- nieuwe (extensieve) ontwikkelingen zijn mogelijk voor zover deze bestaande natuur, water en bodemfuncties respecteren en bijdragen aan de kwaliteitsverbetering van deze functies en het landschap;
- ruimte voor de groeiende vraag naar diensten die het landelijke gebied aan de samenleving kan bieden, waaronder vormen van agrarische verbreding die zijn gericht op beleving van rust en ruimte;
- ruimte voor recreatieve ontwikkelingen.

De onderscheiden onderdelen van het plan passen allen binnen deze beleidsuitgangspunten.



Figuur, uitsnede Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord Brabant

De Verordening Ruimte (VR) 2014 van de provincie Noord-Brabant geeft enerzijds instructieregels aan gemeenten voor het opstellen van bestemmingsplannen en anderzijds concrete regels voor ruimtelijke ontwikkelingen. Op grond van de Ver-

dening zijn op het plangebied de aanduidingen groenblauwe mantel, attentiegebied EHS, aardkundig waardevol gebied, cultuurhistorisch complex van toepassing.

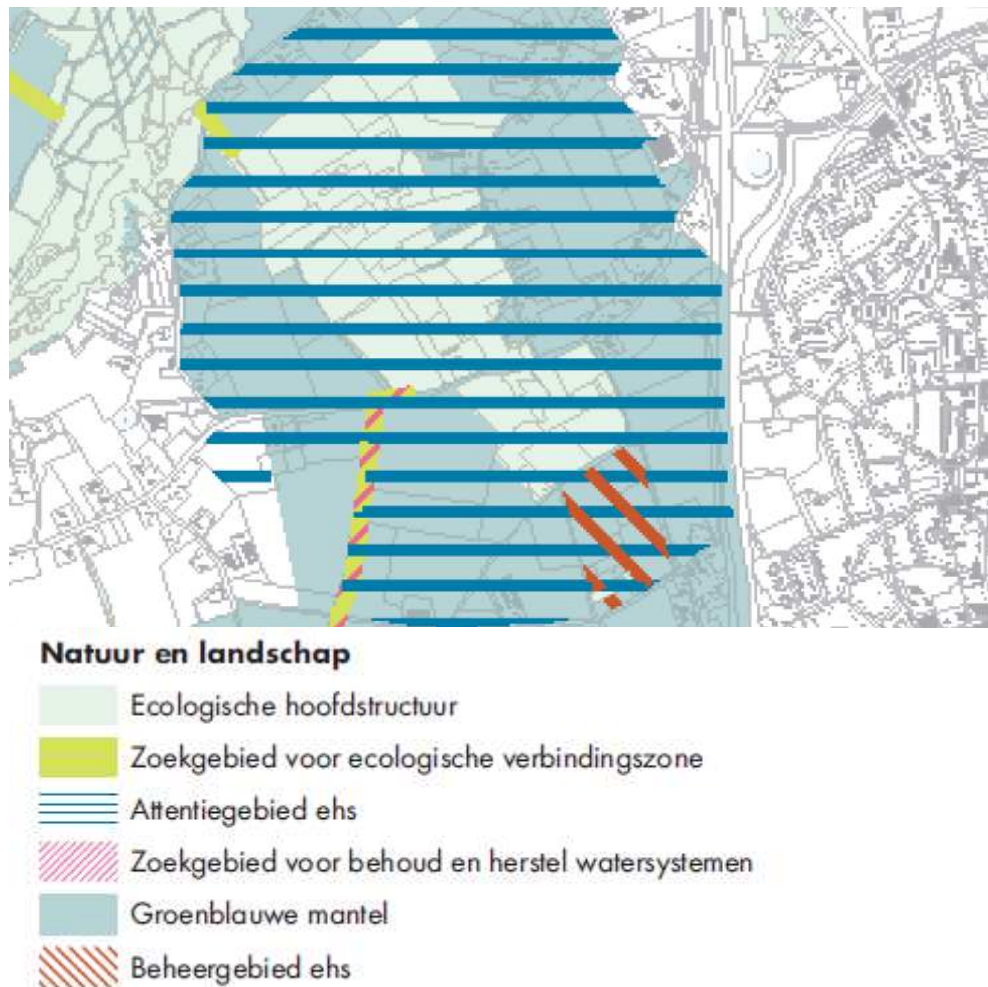
In de provinciale Verordening Ruimte vormen de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en de versterking van het landschap, twee belangrijke onderdelen van het provinciale ruimtelijke beleid (artikel 3 van de Verordening Ruimte). Concreet komt dit er op neer dat voor iedere ruimtelijke ontwikkeling inzichtelijk gemaakt moet worden wat de bijdrage is aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. In paragraaf 2.5 van deze toelichting is daarvoor de verantwoording gegeven.

In de groenblauwe mantel is het beleid uit de Structuurvisie RO overgenomen en in regels verwerkt. Dit betekent dat de beleidslijn is overgenomen om in de groenblauwe mantel ruimte te bieden aan de groeiende vraag naar diensten die het landelijk gebied aan de samenleving kan bieden. Bescherming van de groenblauwe mantel gebeurt op basis van het ja mits principe. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn als ecologische en landschappelijke waarden en de natuur, bodem en waterfuncties worden behouden en er een kwaliteitsverbetering voor deze functies en het landschap optreedt. Zoals hiervoor beschreven past het plan binnen dit provinciale beleid. Omschakeling van intensieve veehouderij naar een grondgebonden vorm van agrarische bedrijfsvoering past binnen de regels van de Verordening.

Op grond van de Verordening Ruimte ligt het plangebied binnen de aanduiding 'attentiegebied EHS'. Dit in verband met de ligging ten opzichte van de wijstgronden, die ten noorden van het plangebied liggen. Deze wijstgronden en de stuifzanden van de Bedafse Bergen maken deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur en zijn als zodanig beschermd. In het attentiegebied EHS mogen op grond van artikel 12 van de Verordening geen fysieke ingrepen plaatsvinden die mogelijk een negatief effect hebben op de waterhuishouding van de binnen de EHS gelegen gronden. Ter bescherming van de attentiegebieden gelden de volgende regels voor de hieronder genoemde werken en werkzaamheden. Deze zaken worden pas toegestaan als het waterschap hierover gehoord is. Het betreft de volgende zaken:

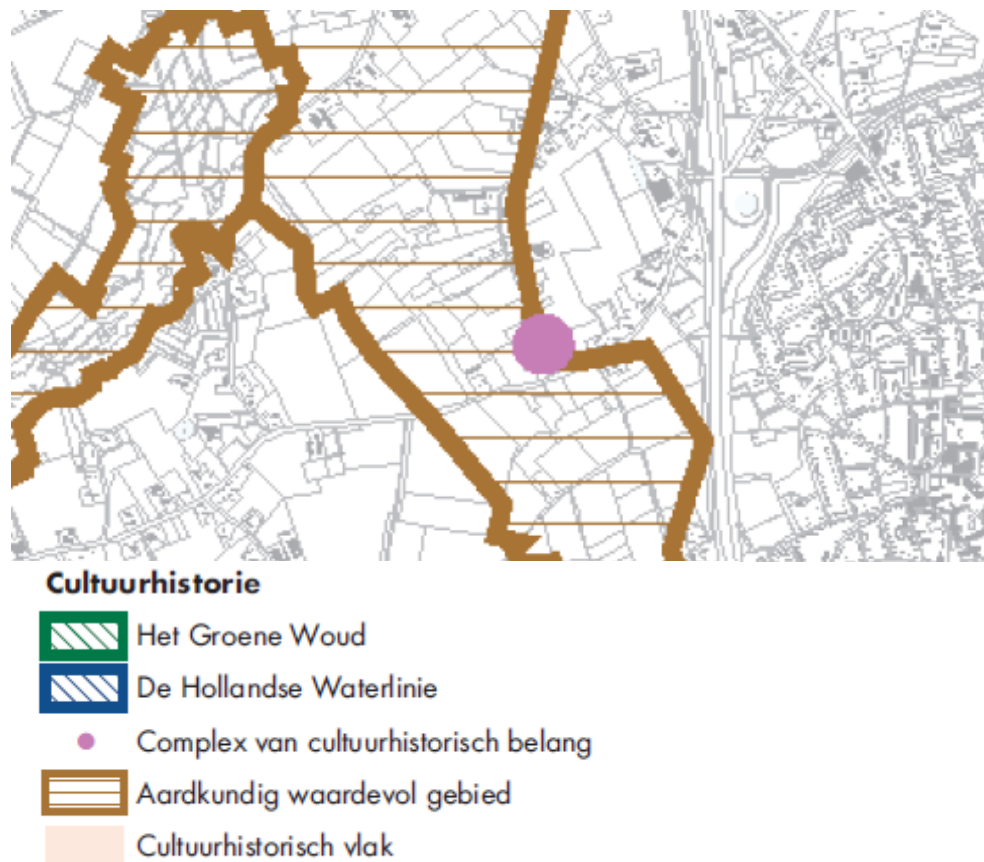
- het verzetten van meer dan 100 m³ grond of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden maaiveld;
- de aanleg van drainage;
- het verlagen van de grondwaterstand anders dan door het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- het aanbrengen van oppervlakteverhardingen van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk.

Het plan zal ter beoordeling aan het waterschap worden voorgelegd. Voor zover noodzakelijk zal de benodigde omgevingsvergunning aangevraagd worden. Op voorhand worden de hiervoor genoemde werken en werkzaamheden ten behoeve van het plan niet uitgevoerd.



Figuur: kaart Verordening Ruimte: Natuur en landschap

De historische boerderij Steeuwichtweg 32 en de houtzagerij maken deel uit van een cultuurhistorisch complex. Deze worden op grond van de VR beschermd. Essentie is dat de cultuurhistorische waarden van dit complex behouden en niet aangetast mogen worden. Door de splitsing van de boerderij en de uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden naar recreatie wordt hieraan bijgedragen doordat daarmee de economische basis voor de instandhouding versterkt wordt. Bescherming van waarden vindt plaats door alleen extensief gebruik toe te staan en geen uitbreiding van bebouwing toe te staan die kan leiden tot aantasting van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.



Figuur: kaart Verordening Ruimte: Cultuurhistorie

Splitsing van de boerderijwoning Steeuwichtweg 32 is mogelijk op grond van artikel 6.7, lid 3b van de VR. Hierin wordt de mogelijkheid geboden om cultuurhistorisch waardevolle bebouwing te splitsen in meerdere woonfuncties, indien dit gericht is op het behoud of herstel van deze bebouwing. In de toelichting van dit bestemmingsplan wordt deze verantwoording gemaakt. Hieruit blijkt dat aan deze voorwaarden voldaan kan worden met dit plan.

3.2 Gemeentelijk beleid

Beleidsnotitie nader begrensde bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Uden

De gemeente Uden beschikt over een beleidsvisie voor de nader bebouwingsconcentraties in het buitengebied. Deze visie dient als inspiratiekader, ontwikkelingskader en toetsingskader voor ruimtelijke initiatieven in bebouwingsconcentraties. Een dergelijke visie is noodzakelijk om tegemoet te kunnen komen aan de grote dynamiek (zoals het beëindigen of verplaatsen van agrarische bedrijven) die zich in dergelijke bebouwingsconcentraties voltrekt. Met een dergelijke gebiedsvisie kan ingespeeld worden op de mogelijkheden om in dergelijke gebieden een ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsverbetering te realiseren. In Uden worden veertien bebouwingsconcentraties onderscheiden waar deze visie op van toepassing is. Het plangebied valt binnen de bebouwingsconcentratie nummer 3: Loo.

De uitgangspunten van de beleidsnotitie zijn overgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied, in die gebieden die aangeduid zijn als bebouwingsconcentratie. Het plangebied is ook als zodanig aangeduid.



Figuur: Beleidsnotitie nader begrensde bebouwingsconcentraties: Loo (structuur en streefbeeld)

3.3 Vigerend bestemmingsplan

Op de gronden is het bestemmingsplan Buitengebied Uden 2014 van de gemeente Uden van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 20 februari 2014). In het bestemmingsplan is het plangebied gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - landschap'. De locatie Steeuwichtweg 20 is voorzien van een agrarisch bouwvlak met de aanduiding 'intensieve veehouderij'. Hier is maximaal 3992 m² aan bebouwing toegestaan.

De locatie Steeuwichtweg 32 is bestemd als Wonen en voorzien van de aanduiding 'karakteristiek'. De tegenovergelegen houtzagerij is bestemd als Bedrijf, en is eveneens voorzien van de aanduiding 'karakteristiek'. Hier is 290 m² aan bebouwing toegestaan.



Figuur: uitsnede verbeelding Bestemmingsplan Buitengebied 2014

Over het plangebied zijn naast de genoemde enkelbestemmingen, diverse dubbelbestemmingen en aanduidingen van toepassing. Het betreft de volgende dubbelbestemmingen:

- Waarde-archeologie
- Waterstaat-attentiegebied EHS.

Aanduidingen:

- Oude akker
- Wijstgronden
- Vrijwaringszone radar
- Groenblauwe mantel
- Aardkundig waardevol gebied
- Extensiveringsgebied
- Deelgebied natuur/recreatie
- Bebouwingsconcentratie
- Leefgebied amfibieën (ten westen van de Steeuwichtweg).

In het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om de aanduiding 'intensieve veehouderij' te laten vervallen in geval van beëindiging van deze tak. Dit kan met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan is opgenomen. De splitsing van de woning Steeuwichtweg 32 is eveneens mogelijk op basis van een wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan is opgenomen (artikel 23.7.1). Dit is mogelijk onder diverse voorwaarden, onder meer dat de woning aangeduid moet zijn als karakteristiek. Dit is hier het geval. De uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden bij de als Bedrijf bestemde houtzagerij, is niet in het vigerende bestemmingsplan geregeld. Hiervoor dient afgeweken te worden van het bestemmingsplan. Hierin wordt voorzien door een partiële herziening van het bestemmingsplan waarin alle drie de ontwikkelingen geregeld worden. Daarmee wordt ook de samenhang van de plannen onderling ingekaderd.

4 RUIMTELIJKE ASPECTEN

4.1 Flora en fauna

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

Gebiedsbescherming

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Deze beschermde gebieden zijn op grote afstand gelegen van het plangebied. Het meest nabij gelegen beschermde natuurgebied zijn de Dommelbeemden bij Nijnsel op een afstand van meer dan 10 kilometer. Gezien deze afstand en de aard van de functieverandering, zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan. Ook de gebieden die deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (Bedafse Bergen, wijstgronden) zijn op ruime afstand van het plangebied gelegen. Ook hiervoor geldt dat de functieveranderingen niet leidt tot aantasting van natuurgebieden (versnippering) of anderszins tot negatieve effecten (verstoring) gezien het extensieve karakter van de functieverandering en er geen uitbreiding van bebouwing plaatsvindt.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Flora- en Faunawet. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Per 22 februari 2005 is een nieuwe AmvB in werking getreden die heeft geleid tot aanpassing van het ontheffingsregime dat op basis van de Flora en Faunawet geldt. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in drie beschermingsniveaus:

- beschermingsniveau 1: een algemene vrijstelling voor algemeen voorkomende soorten. Bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting is geen ontheffing van de Flora en faunawet nodig.
- beschermingsniveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten volgens tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle in het wild voorkomende vogelsoorten.
- beschermingsniveau 3: de streng beschermde soorten waarvoor geen algemene vrijstelling kan worden gegeven en waarvoor een ontheffingsaanvraag noodzakelijk is.

De ruimtelijke ontwikkelingen die met dit plan mogelijk worden gemaakt hebben betrekking op extensivering van bestaand gebruik (Steeuwichtweg 20) of functieveranderingen (Steeuwichtweg 32 en houtzagerij) waarbij op voorhand, gelet op het extensieve karakter en het nagenoeg ontbreken van ruimtelijke effecten, gesteld kan worden dat deze geen significante effecten hebben op beschermde soorten.

Het plan heeft mogelijk effecten op vogels. Alle vogelsoorten zijn beschermd volgens de Europese Vogelrichtlijn en de Flora- en Faunawet. Voor alle vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust of verblijfplaats van beschermde vogels versto-

ren zijn niet toegestaan. Niet uitgesloten is dat deels vaste of tijdelijke verblijfplaatsen en/of fourageergebieden verdwijnen van vogelsoorten. Aangenomen mag worden dat er voor deze soorten in de omgeving van het plangebied ruim voldoende alternatief leefgebied aanwezig is. Hierdoor zal de eventuele vernietiging van leefgebied binnen het plangebied geen negatief effect hebben op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten op lokaal, regionaal, provinciaal of landelijk niveau. Compenserende of mitigerende maatregelen worden dan ook niet noodzakelijk geacht.

Activiteiten die een schadelijk effect hebben op soorten die beschermd zijn volgens de Flora en Faunawet in principe verboden. Van dit verbod kan onder voorwaarden worden afgeweken met een ontheffing of een vrijstelling. Er geldt een algemene vrijstelling op grond van artikel 75 van de Flora en faunawet. Wel geldt in het algemeen de zorgplicht. Ten aanzien van vogelsoorten geldt dat indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden (april tot half juli), geen overtreding plaats zal vinden van de wetgeving ten opzichte van vogels. Het aanvragen van een ontheffing is dan niet aan de orde. Daarbij wordt opgemerkt dat de Flora en Faunawet geen standaardperiode voor het broedseizoen kent. Het gaat er om of er een broedgeval is. De periode april tot half juli kan wel globaal aangehouden worden voor het niet uitvoeren van werkzaamheden.

Bij in achtname van de hierboven genoemde voorwaarden kan voorkomen worden dat er overtreding van de Flora en Faunawet zal plaatsvinden. Verder kan aangenomen worden dat alle in het plangebied voorkomende vogelsoorten buiten het broedseizoen voldoende mobiel zijn om zich te verplaatsen naar geschikt leefgebied in de omgeving.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

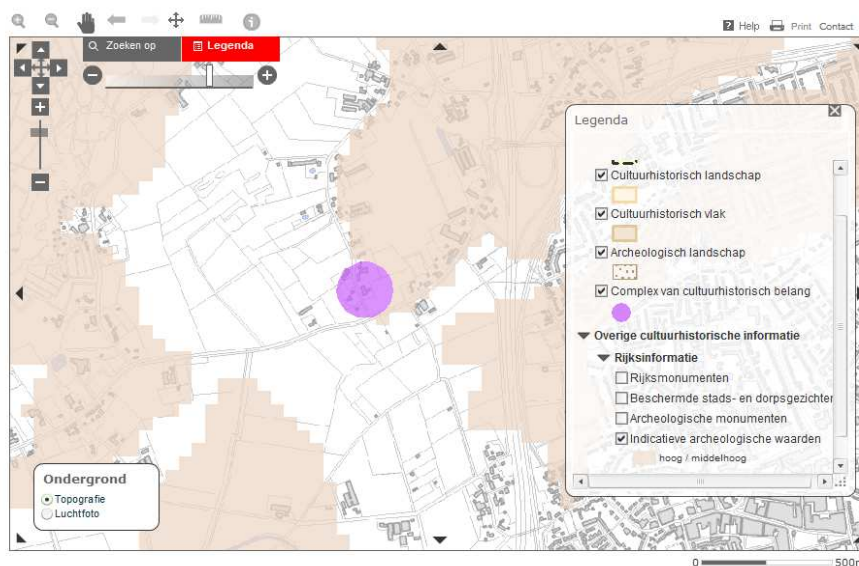
In de omgeving van het plangebied bevindt zich volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de Provincie Noord-Brabant een gebied met bijzondere cultuurhistorische waarden. Dit betreft het stuifzandcomplex de Bedafse Bergen met aangrenzende akkercomplexen rond Vorstenbosch. Het plangebied zelf maakt er geen deel van uit. De gronden ten oosten van de Steeuwichtweg zijn aangeduid als oude akker. Aangezien het plan geen ruimtelijke ingrepen mogelijk maakt die tot aantasting van deze waarden zou leiden, zijn er geen significante effecten te verwachten. Het plan leidt dan ook niet tot aantasting van het cultuurhistorische karakter van de omgeving.

Op de CHW is de locatie Steeuwichtweg 32 aangemerkt als complex van cultuurhistorisch belang. Daarbij gaat het om de kortgevelboerderij die opgenomen is op de MIP lijst en de tegenover gelegen houtzagerij, als voorbeeld van industrieel erfgoed. De oorsprong van de boerderij gaat terug tot 1800. Onderhavig project leidt niet tot aantasting van deze cultuurhistorisch waardevolle objecten. Het plan ziet erop om deze waarden te behouden.

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden, is de omgeving aangeduid als een gebied met een archeologische verwachtingswaarde. Dit houdt in dat er archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische restanten in de ondergrond wanneer er bouwwerken groter dan 100 m² of bodemingrepen dieper dan 30 cm plaatsvinden. Dit is niet aan de orde. Een nader verkennend archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodza-

kelijk geacht. In het bestemmingsplan Buitengebied is een beschermende regeling opgenomen voor archeologische waarden. Deze zal worden overgenomen in deze herziening van het bestemmingsplan.

Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 (CHW)



Figuur: uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 (Provincie Noord-Brabant)

4.3 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Steeuwichtweg, een verharde weg zonder doorgaande functie. De Steeuwichtweg is een smalle landbouwweg met een rijloper van ongeveer 4,5 meter breedte en smalle bermen met bomen. De Steeuwichtweg sluit aan op de Karperdijk, een interlokale verbindingsweg. Hier is een fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer, aan de zuidelijke zijde van de weg is een vrijliggend fietspad. Het profiel van de wegen bestaat uit asfalt en grasbermen.

Het plan heeft effecten op mobiliteit en parkeren als gevolg van de volgende ontwikkelingen:

- Functieverandering Steeuwichtweg 20
- Woningssplitsing Steeuwichtweg 32
- Uitbreiding gebruiksmogelijkheden houtzagerij.

Functieverandering Steeuwichtweg 20

De bestaande agrarische functie van deze locatie blijft behouden. Er vindt een extensivering van het gebruik plaats door de sanering van de intensieve veehouderij, waardoor er alleen een akkerbouwbedrijf overblijft. Het akkerbouwbedrijf zal minder verkeersbewegingen genereren doordat de aan- en afvoer van varkens, voer en mest komt te vervallen. Aangezien er sprake is van een bestaand bedrijf en bedrijfsperceel, in combinatie met extensivering van het gebruik, zal dit leiden tot minder verkeersbewegingen ten opzichte van de bestaande situatie. Op eigen terrein is voldoende parkeergelegenheid en manoeuvreerruimte voor het bedrijfs-

verkeer, conform de bestaande situatie. Er zal gebruik worden gemaakt van de bestaande inritten. Er hoeft geen nieuwe inrit gerealiseerd te worden.

Steeuwichtweg 32

De Steeuwichtweg 32 is bestemd als woning. De woningsplitsing leidt tot de toevoeging van één extra woning. Dit betekent een marginale toename van het aantal verkeersbewegingen en de daarmee samenhangende parkeerbehoefte. Dit dient op eigen terrein te gebeuren waarbij voorzien wordt in de parkeerbehoefte behorende bij woningen (2 pp per woning).

Houtzagerij Steeuwichtweg 29

In de huidige situatie is op deze locatie de houtzagerij bestemd als Bedrijf. Deze bestemming zal verruimd worden, om als kleinschalige nevenactiviteit dagrecreatief medegebruik toe te staan. Dit in de vorm van bezichtigingen, demonstraties en workshops voor kleine groepen, gemiddeld 10-15 personen. Dit genereert een verkeerseffect van circa 4 auto's per dag (bij een autobezetting van 2,5 persoon per auto). Het betreft een kleinschalige nevenactiviteit zonder grote publieksaantrekkende werking, en is met circa 4 auto's per dag inpasbaar in het lokale verkeersbeeld. Bezoeken gaan bovendien op afspraak en zijn op die manier te reguleren. Ook hiervoor geldt dat er niet geparkeerd gaat worden aan de Steeuwichtweg zelf. Bij de entree van het bedrijf, op eigen terrein is voldoende ruimte om te voorzien in de parkeerbehoefte voor circa 4 auto's.

4.4 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals drukriolering en andere nutsvoorzieningen (gas, water, elektra). De nieuwe woning wordt aangesloten op de bestaande infrastructuur, hiervoor hoeft geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

In de omgeving zijn geen zakelijke rechtstroken gesitueerd in verband met de aanwezigheid van (ondergrondse) kabels en/of leidingen die planologische bescherming behoeven.

5 MILIEUASPECTEN

5.1 Bodem

Voorkomen moet worden dat er ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die milieuhygiënisch niet haalbaar zijn. In geval van nieuwe ontwikkelingen dient daarom nagegaan te worden of hiervan sprake is. In dit geval is alleen de splitsing van de woning Steeuwichtweg 32 aan te merken als een ontwikkeling waar dit aan de orde zou kunnen zijn.

Voor de locaties Steeuwichtweg 29 en 32 is in 2010 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Van Vleuten Consult bv, rapport CV10208vbo, zie bijlage). Dit onderzoek is uitgevoerd in verband met de eigendomsoverdracht van de gronden. In dit onderzoek worden de volgende conclusies en aanbevelingen gedaan.

Voor de locatie Steeuwichtweg 32 (het woonhuis) is ter plaatse van de deellocatie van een voormalige bovengrondse HBO tank en een ondergrondse tank, de hypothese 'de deellocatie is verdacht verontreinigd te zijn met minerale olie en vluchtige aromaten' opgesteld. Uit het onderzoek volgt dat deze hypothese aangenomen dient te worden. Op grond van de Wet bodembescherming is voor de lichte verontreiniging van benzeen in het grondwater, geen aanvullend en/of nader onderzoek noodzakelijk. Op het overige terrein rond het woonhuis is de grond en het grondwater bemonsterd en geanalyseerd. Ten aanzien hiervan wordt geconcludeerd dat er geen belemmering bestaat voor het huidige en toekomstige gebruik van het terrein.

Voor de locatie Steeuwichtweg 29 (houtzagerij) zijn drie deellocaties onderzocht waar zich bovengrondse dieseltanks en tractoren bevinden. Deze deellocaties waren 'verdacht verontreinigd te zijn met minerale olie en vluchtige aromaten'. Uit het bodemonderzoek is gebleken dat er geen verhoogde waarden zijn aangetroffen of dat er sprake is van een lichte verontreiniging, waarvoor op basis van de Wet bodembescherming geen aanvullend en/of nader onderzoek noodzakelijk is. Dit geldt ook voor nader onderzochte begroeide grondwal, een pad met halfverharding en het overige terrein. Geconcludeerd wordt dat er geen belemmering bestaat voor het huidige en toekomstige gebruik van het terrein.

Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd in 2010. Sindsdien zijn er geen nieuwe activiteiten geweest die bodembedreigend zijn of een belemmering zouden kunnen opleveren voor het beoogde gebruik. De locatie Steeuwichtweg 32 is sinds die periode bestemd geweest als Wonen, en er hebben geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. Op Steeuwichtweg 29 (houtzagerij) blijft de bestaande planologische situatie gehandhaafd (bestemming Bedrijf), hier wordt een verruiming van het gebruik mogelijk gemaakt in de vorm van dagrecreatief medegebruik. Dit is een kleinschalige en qua tijdsduur beperkte nevenactiviteit, waarbij mensen kortstondig verblijven op het terrein. De dagrecreatieve activiteiten vinden plaats binnen bestaande bebouwing en op het perceel zelf. Er vinden geen nieuwe bouwactiviteiten plaats en de grond wordt niet geroerd.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat gelet op het beoogde gebruik, er vanuit bodem en grondwater geen belemmeringen zijn.

5.2 Geluid

Geluid is van belang vanwege mogelijke geluidsoverlast van wegverkeer. De geluidsbelasting op de gevels van nieuwe woningen mag in beginsel op grond van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden. Akoestisch onderzoek naar verkeerslawaaï is noodzakelijk indien binnen de geluidzones van spoor- of verkeerswegen sprake is van projectie van geluidsgevoelige bebouwing zoals woningen. Uitgezonderd hierop zijn woonerven, 30 km zones en op basis van een geluidsniveaukaart gedezoneerde wegen. De nieuwe woning ligt binnen de invloedssfeer van de Karperdijk en de Steeuwichtweg.

De toevoeging van een woning wordt aangemerkt als de oprichting van een gevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. In dit geval gebeurt dit met de splitsing van een reeds bestaand woonobject, Steeuwichtweg 32. Op de gevel van de nieuwe woning wordt een lage geluidbelasting verwacht vanwege de lage verkeersintensiteit op de wegen in de omgeving. In overleg met de gemeente is daarom geen akoestisch onderzoek uitgevoerd. De geluidsbelasting zal lager zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Er hoeven geen maatregelen voor geluid te worden getroffen of een hogere grenswaarde te worden aangevraagd, Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor het plan.

Geluidsoverlast voor de nieuwe woning als gevolg van spoorweglawaaï, vliegtuiglawaaï of industrielawaaï, is in deze niet aan de orde.

5.3 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. Deze grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen, deze niet in betekende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Het oprichten van een nieuwe woning en de extra verkeersaantrekkende werking als gevolg daarvan zal niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden voor PM10 en NO2 uit de Wet Luchtkwaliteit. Indien het aantal voertuigbewegingen per dag meer bedraagt als 50 wordt in het kader van zorgvuldigheid wel geadviseerd de verslechtering van de luchtkwaliteit inzichtelijk te maken. Dit is echter niet aan de orde, nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk aangezien het project niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit.

5.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere LPG-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Het beleid (en de regels) ten aanzien van externe veiligheid zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Structuurvisie buisleidingen, het Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Laatstgenoemd besluit is per 1 april 2015 in werking getreden.

Om voldoende ruimte te scheppen 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 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 met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Uit een inventarisatie van de nationale risicokaart (2014) blijkt, dat het plangebied niet in de risicocontouren van inrichtingen, transportroutes (weg, spoor of water) en (buis- en/of hoogspannings) leidingen ligt. Nader onderzoek naar het aspect externe veiligheid is dus niet noodzakelijk.

Op 26 mei 2011 is de Beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Uden door de Raad vastgesteld. Ook vanuit deze beleidsvisie zijn er geen belemmeringen met betrekking tot externe veiligheid.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te maken wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd. Deze dient er voor te zorgen dat door het in acht nemen van voldoende afstand tussen bedrij-

ven en gevoelige objecten (zoals woningen), geen overlast, hinder of schade ontstaat. Deze ruimtelijke zonering is gebaseerd op het in acht nemen van voldoende fysieke afstand. Afhankelijk van het bedrijfstype en sector gelden verschillende afstanden.

Voor de bestaande houtzagerij geldt op grond van de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering een indicatieve milieuzone van 100 meter in verband met geluid. Binnen deze indicatieve afstand valt de locatie Steeuwichtweg 32 waar de bestaande woonbestemming gehandhaafd blijft.

In relatie tot Steeuwichtweg 32 gelden de volgende overwegingen. De woningsplitsing leidt niet tot beperkingen voor de houtzagerij. In de huidige situatie is deze locatie bestemd als woning. Zowel in de bestaande als in de toekomstige situatie is Steeuwichtweg 32 maatgevend voor de milieuruimte van de houtzagerij. De afweziging of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is in deze niet relevant voor de planvorming. Er worden namelijk geen nieuwe gevoelige bestemmingen opgericht. Zowel het bedrijf (een kleinschalige ambachtelijke zagerij) als de locatie Steeuwichtweg 32 ondergaan geen relevante planologische wijziging.

Het agrarische bedrijf Steeuwichtweg 20 blijft qua functie ongewijzigd. Op deze locatie bevindt zich een grondgebonden agrarisch bedrijf (akkerbouw). Voor deze bedrijven geldt op basis van de VNG brochure een indicatieve afstand van 30 meter. Binnen deze afstand bevindt zich een tweetal burgerwoningen. Dit betreft een bestaande situatie. Een akkerbouwbedrijf wordt aangemerkt als een categorie 2 bedrijf, deze bedrijven zijn aanvaardbaar in het buitengebied. Opgemerkt kan worden dat er op de locatie een extensivering van het gebruik plaats vindt door het vervallen van de varkenshouderij.

Navraag bij de gemeente heeft geleerd dat de locatie verder niet is gesitueerd binnen de hindercirkel van andere bedrijven. De aanwezigheid van bedrijven in de omgeving vormt geen belemmering voor de splitsing van de bestaande woning.

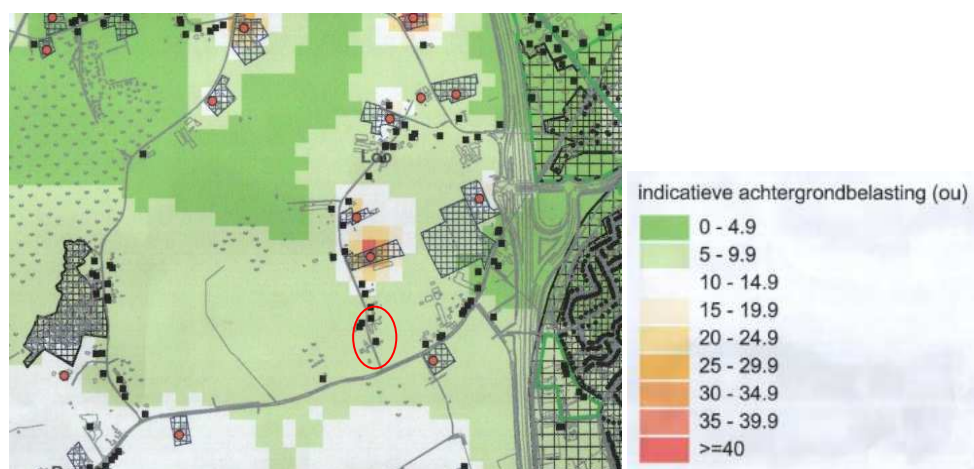
5.6 Geurhinder

In relatie tot agrarische bedrijven is van belang dat er voldoende afstand wordt gehouden met de nieuwe woning. Dit is enerzijds van belang om te voorkomen dat agrarische bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd en anderzijds om te garanderen dat bij de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Op 1 januari 2007 is de nieuwe Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt vanaf deze datum het exclusieve toetsingskader voor de beoordeling van stank afkomstig van veehouderijen. Deze wet omschrijft een geurgevoelig object als een "gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt". Een woning is een geurgevoelig object als bedoeld in deze wet.

De wet maakt in een concentratiegebied (waaronder ook Uden valt) slechts een onderscheid in geurgevoelige objecten binnen en buiten de bebouwde kom. De toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom mag in beginsel niet meer bedragen dan 3,0 odour units. Voor het buitengebied

geldt een norm van 14 odour units. De geurbelasting is mede afhankelijk van de afstand tussen de stallen van een veehouderij en het betreffende object. Deze wettelijke normen zijn door de gemeente Uden in haar Gebiedsvisie Wet geurhinder en veehouderij overgenomen. Voor melkveehouderijen geldt een vaste afstand van 100 meter ten opzichte van de bebouwde kom en 50 meter in het buitengebied. Aangezien de locatie gelegen is in een bebouwingsconcentratie mag uitgegaan worden van een vaste afstand van 25 meter van de woning tot de rand van het bouwblok. De Steeuwichtweg 20 is het meest nabij gelegen agrarisch bedrijf. De nieuwe woning aan de Steeuwichtseweg 32 wordt op circa 270 meter van de rand van het bouwblok van dit bedrijf gesitueerd. Aan de gewenste afstand wordt daarmee voldaan.



Figuur: Gebiedsvisie Wet geurhinder en veehouderij, achtergrondbelasting

Uit de gemeentelijke Gebiedsvisie behorende bij de gemeentelijke geurverordening (2007) blijkt dat de omgeving van Steeuwichtweg 32 een achtergrondbelasting kent van tussen de 5 en 10 odourunits. Dit ligt onder de norm van 14, die voor deze omgeving geldt. Een achtergrondbelasting tussen 5 en 10 wordt door de RIVM beoordeeld als zijnde 'goed' tot 'redelijk goed'. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Achtergrondbelasting Geur-Ou/m³	Mogelijke kans op geurhinder (%)	Beoordeling Leefklimaat
1-3	<5	Zeer goed
4-8	5-10	Goed
9-13	10-15	Redelijk goed
14-20	15-30	Matig
21-28	20-25	Tamelijk slecht
29-38	25-30	Slecht
39-50	30-35	Zeer slecht
51-65	35-40	Extreem slecht

Tabel: milieukwaliteitscriteria geur, RIVM

Geconcludeerd kan worden dat geur geen belemmering vormt voor de splitsing van de nieuwe woning.

5.7 Duurzaam bouwen

Het begrip 'duurzaam bouwen' is door het ministerie van VROM in 1995 geïntroduceerd om de kwaliteit van het bouwen te verhogen en de duurzaamheid van de te gebruiken materialen, alsmede de te onderscheiden processen te waarborgen. Een belangrijk wettelijk instrument hiervoor is het Bouwbesluit waarin ondermeer de EPN (Energie Prestatie Norm), die voor de realisering van duurzame ontwikkeling belangrijk is, is opgenomen. Wanneer de omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de bouw of uitbreiding van een woning (zoals in onderhavig plan) moet deze voldoen aan het Bouwbesluit, waarmee het aspect duurzaam bouwen is gewaarborgd.

6 WATERPARAGRAAF

6.1 Beleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Provinciaal Waterplan Noord-Brabant, Waterbeheersplan en Uitgangspunten Watertoets van Waterschap Aa en Maas, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21e eeuw WB21, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering. De gemeente Uden beschikt over haar eigen Watertoets en waterafvoerorder.

Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit)
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor de waterhuishouding betekenen. Ook is het overleg met de waterbeheerder onderdeel van deze watertoets. Het advies van de waterbeheerder wordt als afzonderlijk schrijven bijgevoegd. Het waterkwaliteitsbeheer en het waterkwantiteitsbeheer in Uden is in handen van het Waterschap Aa en Maas en de gemeente Uden.

Het plangebied valt onder het beheersgebied van het Waterschap Aa en Maas. Het beleid van het Waterschap is gericht op duurzaam omgaan met water. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap de volgende acht beleidsuitgangspunten om te komen tot het duurzaam omgaan met water:

- scheiding van vuil water en schoon hemelwater:
- doorlopen van afwegingsstappen 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer':
- hydrologisch neutraal ontwikkelen
- water als kans
- meervoudig ruimtegebruik
- voorkomen vervuiling
- wateroverlastvrij bestemmen
- waterschapsbelangen.

De uitwerking van deze beleidsuitgangspunten komt hierna aan de orde.

Tevens dienen voor alle waterhuishoudkundige werken waarvoor op grond van de Keur ontheffing noodzakelijk is, dit aangevraagd te worden bij het Waterschap. De nieuwe ontwikkeling dient te gebeuren binnen de kaders van het duurzaam omgaan met water en de beleidsuitgangspunten van het waterschap. Hiervoor wordt in paragraaf 6.4 een nadere afweging gemaakt.

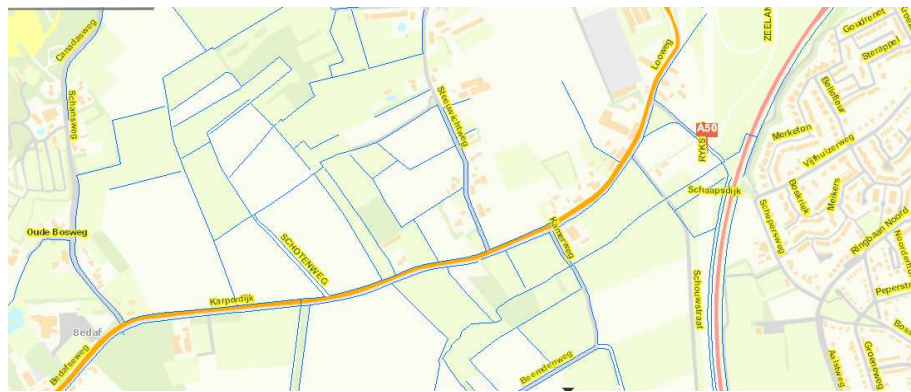
6.2 Waterhuishoudkundige situatie

Het plangebied ligt binnen het stroomgebied van de Leijgraaf. De locatie is gesitueerd in een intermediair gebied zonder uitgesproken kwel of infiltratiemogelijkheden. In de directe omgeving bevinden zich geen waterwingebieden of grondwaterbeschermingsgebieden. Ten westen van het plangebied liggen de wijstgronden, die

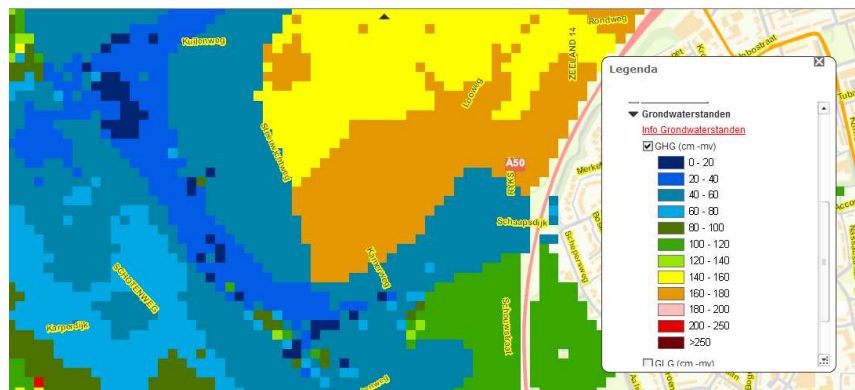
zijn aangemerkt als natte natuurpleel. Het plangebied valt binnen de beschermingszone rond deze waterhuishoudkundig beschermde gebieden.

De belangrijkste waterloop in de omgeving is de Leijgraaf, die in westelijke richting afwatert op de Aa. Aan de Steeuwichtweg en de Karperdijk liggen bermsloten. De omgeving is aangesloten op drukriolering.

De bodem bestaat uit hoge zwarte enkeerdgrond (type zEZ21). Dit is een leemarme grond bestaande uit lemig fijn zand met een diepe grondwaterstand (GWT VIII). Gezien de gemiddeld hoogste grondwaterstand (> 120 cm -mv) kan geconcludeerd worden dat er voldoende drooglegging is en de bodem in principe geschikt is voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. De Steeuwichtweg vormt een harde grens tussen de eerdgronden aan de oostzijde en het beekdallandschap aan de westzijde.



Figuur: oppervlaktewater (bron: Wateratlas Noord-Brabant)



figuur:GWT (bron: Wateratlas, Noord-Brabant)

6.3 Beoogde ruimtelijke ontwikkeling

Het plan ziet op een aantal nieuwe ontwikkelingen. Geen van deze ontwikkelingen leidt tot toename van verhard oppervlak. De splitsing van de woning vindt plaats binnen de bestaande bouwmassa.

De overige onderdelen van het plan leiden tot een afname van verhard oppervlak (sloop stallen Steeuwichtweg 20) of blijft ongewijzigd (uitbreiding gebruiksmogelijkheden houtzagerij).

6.4 Afweging met betrekking tot wateraspecten

Scheiding van vuil water en schoon hemelwater

De locaties zijn aangesloten op het drukrioleringsstelsel. Hierop wordt het huishoudelijke afvalwater geloosd. Afkoppeling van het schone hemelwater geniet de voorkeur en mag bovendien niet geloosd worden op het drukrioleringsstelsel. Daarmee wordt het vuile water en het schone hemelwater gescheiden. Bij nieuwbouw geldt de verplichting om het schone hemelwater van de verharde oppervlaktes op eigen terrein te infiltreren/bergen.

Afweging hergebruik-infiltratie-berging-afvoer

Hergebruik van schoon hemelwater in de woonomgeving is beperkt mogelijk in de vorm van opvang van regenwater voor bijvoorbeeld het sproeien van de tuin. De bodem leent zich in principe voor infiltratie ter plaatse, vanwege de zandgronden en de grondwaterstand. In de huidige situatie wordt het hemelwater afgevoerd naar de omliggende sloten. Ook de nieuwe woning zal afwateren op de bermsloot aan de Steeuwichtweg.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Het waterschap heeft voor HNO vanaf 1 maart 2015 een nieuwe normering voor het gehele beheersgebied van het waterschap, die gehanteerd wordt voor alle watertoetsplichtige plannen. Deze normering is vastgelegd in de Keur. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de oppervlaktewaterstand en –stroming gelijk blijft, de grondwaterstand en –stroming gelijk blijft en er geen onaanvaardbare wateroverlast plaatsvindt.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen zich hydrologisch neutraal te voltrekken. Wanneer er sprake is van een toename van verhard oppervlak meer dan 2000 m², dan dient er gecompenseerd te worden. Aangezien met dit plan de hoeveelheid verhard oppervlak afneemt en niet voorziet in toename van verhard oppervlak, valt dit plan binnen de vrijstellingsnorm van de Keur. Er is daarmee sprake van een hydrologisch neutraal plan en er hoeven geen waterhuishoudkundige voorzieningen getroffen te worden.

Water als kans/meervoudig ruimtegebruik

de opvang van schoon hemelwater in bijvoorbeeld regentonnen is een vorm van meervoudig ruimtegebruik die in een woonomgeving toegepast kan worden.

Voorkomen van vervuiling

Verder is van belang dat bij de uiteindelijke uitvoering van de bouwplannen aandacht besteed zal worden aan het materiaalgebruik. Dit ter bescherming van de

bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarom zal zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van bouwmaterialen die niet uitlogen of uitspoelen.

Wateroverlastvrij bestemmen

Gezien de situering van het perceel en de grondwaterstanden valt de locatie niet in een mogelijk overstromingsgebied. Wateroverlast is dan ook niet aannemelijk.

Waterschapsbelangen

Het plangebied is deels gelegen binnen het attentiegebied EHS, behorende bij de wijstgronden ten noorden van het plangebied. In het attentiegebied EHS mogen op grond van de Verordening geen fysieke ingrepen plaatsvinden die mogelijk een negatief effect hebben op de waterhuishouding van de binnen de EHS gelegen gronden. Ter bescherming van de attentiegebieden gelden de volgende regels voor de hieronder genoemde werken en werkzaamheden. Deze zaken worden pas toegestaan als het waterschap hierover gehoord is. Het betreft de volgende zaken:

- het verzetten van meer dan 100 m³ grond of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden maaiveld;
- de aanleg van drainage;
- het verlagen van de grondwaterstand anders dan door het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- het aanbrengen van oppervlakteverhardingen van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk.

Het plan zal ter beoordeling aan het waterschap worden voorgelegd en de gemeente Uden. Voor zover noodzakelijk zal de benodigde omgevingsvergunning aangevraagd worden. Op voorhand worden de hiervoor genoemde werken en werkzaamheden ten behoeve van het plan niet uitgevoerd.

6.5 Overleg Waterschap

Het plan voldoet aan de uitgangspunten van het waterschap voor duurzaam omgaan met water. De waterparagraaf is voor advies en ter beoordeling voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas en de gemeente Uden, en deze hebben ingestemd met het plan.

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de openbare voorbereidingsprocedure wordt het plan in procedure gebracht en is er voor eenieder de gelegenheid om kennis te nemen van het plan. In het kader van deze procedure bestaat er de mogelijkheid om op de plannen te reageren via de gangbare bezwaar- en beroepsprocedures.

Aangenomen mag worden dat de beoogde ontwikkelingen maatschappelijk draagvlak hebben. Deze zijn grotendeels reeds mogelijk op basis van de wijzigingsregels van het bestemmingsplan Buitengebied. Het college is bij de voorbereiding van het bestemmingsplan niets gebleken van planologische of maatschappelijke belemmeringen.

Bij de voorbereidingen van het plan is door initiatiefnemer in eerste instantie het verzoek gedaan om aan de Steeuwichtweg 32 een recreatieve ontwikkeling mogelijk te maken. Na overleg met de burens is initiatiefnemer terug gekomen op dit plan. Hierover heeft tussen initiatiefnemer en de directe burens woonachtig op Steeuwichtweg 30 mondeling overleg plaatsgevonden in 2014. Mede naar aanleiding van dit overleg is het plan aangepast naar haar huidige vorm.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

7.3 Grondexploitatie en planschade

Het plan betreft een particulier initiatief waarbij geen algemene kosten voor grondexploitatie gemaakt worden. Er hoeft derhalve geen exploitatieplan opgesteld te worden.

Tussen gemeente en de initiatiefnemer wordt een planschade overeenkomst afgesloten. In deze overeenkomst zijn bepalingen over planschade tussen gemeente en initiatiefnemer opgenomen, waarbij initiatiefnemer verantwoordelijk is voor eventuele planschade.

7.4 Conclusie

Er is sprake van een uitvoerbaar plan omwille van de volgende redenen:

- tussen gemeente en initiatiefnemer is een planschade overeenkomst afgesloten, waarin door initiatiefnemer eventuele planschade voor zijn rekening zal worden genomen;
- de kosten voor uitvoering van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer;
- de gronden waarop de bestemmingswijziging ziet zijn in eigendom van initiatiefnemer;
- er is niets gebleken van reële financiële, planologische of maatschappelijke belemmeringen.

8 JURIDISCHE PLANOPZET

8.1 Uitgangspunten

Het bestemmingsplan kan, afhankelijk van het gevoerde beleid van de gemeente een meer of minder globaal karakter dragen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een planologisch-juridische regeling gegeven voor de ten behoeve van woningbouw te ontwikkelen gronden binnen het plangebied. Voor de gronden van de planlocatie is voor de bouw van de woning een relatief gedetailleerde woonbestemming opgenomen waarbij aansluiting gezocht is bij de vigerende bebouwingsvoorschriften in het buitengebied. De planregels sluiten verder aan bij de Standard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

8.2 De gekozen bestemmingen

Aan het plangebied worden de volgende bestemmingen toegekend.

Agrarisch met Waarden –Landschapswaarden

Deze bestemming heeft betrekking op de locatie Steeuwichtweg 20. Met deze herziening van het bestemmingsplan is hier enkel nog maar een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan. Het resterende bedrijfsgedeelte wordt voorzien van een agrarisch bouwvlak voor een grondgebonden agrarisch bedrijf. De onbebouwde gronden worden voorzien van aanduidingen ter bescherming van de aanwezige waarden (zie hierna).

Bedrijf

Deze bestemming heeft betrekking op de houtzagerij aan de Steeuwichtweg. De vigerende bestemmingsregeling voor deze locatie wordt uitgebreid door extensieve vormen van recreatief gebruik toe te staan. Om te zorgen dat de recreatieve functie een ondergeschikte nevenactiviteit blijft, wordt deze begrensd op 35% van de bebouwing. De aanduiding 'karakteristiek' dient ter bescherming van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Hiervoor zijn beschermende regels opgenomen.

Wonen

Deze bestemming heeft betrekking op de locatie Steeuwichtweg 32. Hier wordt de mogelijkheid gecreëerd om binnen de bestaande bouwmassa twee zelfstandige wooneenheden te realiseren. De aanduiding 'karakteristiek' dient ter bescherming van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Hiervoor zijn beschermende regels opgenomen.

Dubbelbestemming Archeologie

In het plangebied zijn wellicht nog archeologische vondsten te vinden in de ondergrond. Om te voorkomen dat er ingrepen in te bodem plaatsvinden die zouden kunnen leiden tot verstoring van mogelijke archeologische waarden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Dubbelbestemming Attentiegebied EHS

Op grond van de Verordening Ruimte ligt het plangebied deels binnen de aanduiding 'attentiegebied EHS'. Dit in verband met de ligging ten opzichte van de wijstgronden, die ten noorden van het plangebied liggen. Deze wijstgronden en de stuifzanden van de Bedafse Bergen maken deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur en zijn als zodanig beschermd. In het attentiegebied EHS mogen op grond van artikel 12 van de Verordening geen fysieke ingrepen plaatsvinden die mogelijk een negatief effect hebben op de waterhuishouding van de binnen de EHS gelegen gronden. Ter bescherming van de attentiegebieden gelden de volgende regels voor de hieronder genoemde werken en werkzaamheden. Deze zaken worden pas toegestaan als het waterschap hierover gehoord is. Het betreft de volgende zaken:

- het verzetten van meer dan 100 m3 grond of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden maaiveld;
- de aanleg van drainage;
- het verlagen van de grondwaterstand anders dan door het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- het aanbrengen van oppervlakteverhardingen van meer dan 100 m2, anders dan een bouwwerk.

Aanduidingen

De diverse aanduidingen die op het plangebied van toepassing zijn op grond van het vigerende bestemmingsplan, worden overgenomen in dit plan. De betreffende regels uit het bestemmingsplan Buitengebied zijn daarop van toepassing. Het gaat om de volgende aanduidingen:

- Oude akker
- Wijstgronden
- Vrijwaringszone radar
- Groenblauwe mantel
- Aardkundig waardevol gebied
- Extensiveringsgebied
- Deelgebied natuur/recreatie
- Bebouwingsconcentratie
- Leefgebied amfibieën (ten westen van de Steeuwichtweg).

9 DE PROCEDURE

Het bestemmingsplan zal in het kader van het vooroverleg ingebracht worden aan de provincie en het waterschap. De reacties van deze instanties kunnen, indien noodzakelijk, op deze wijze in het ontwerpbestemmingsplan worden opgenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd met bijbehorende stukken. Gedurende de termijn van de terinzagelegging kan een ieder een zienswijze indienen. De eventuele zienswijzen zullen beoordeeld worden en aanvullend in dit bestemmingsplan worden opgenomen.