

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

# Hullie Spielboerderij

Gemeente Uden



**PRAEDIUM**  
samen buiten ondernemen

**Contactpersoon:**

Drs. G. Stoffelen

**Bezoek- en postadres:**

Maurick 1

5261 NA Vught

T: 06 20070879

E: [info@praedium.eu](mailto:info@praedium.eu)

I: [www.praedium.eu](http://www.praedium.eu)

## Ruimtelijke onderbouwing

Hullie Speelboerderij

Gemeente Uden  
februari 2016

.



# INHOUDSOPGAVE

<b>1.</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>7</b>
1.1	AANLEIDING	7
1.2	BEGRENZING PLANGEBIED	7
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	7
1.4	PLANPROCES	8
1.5	LEESWIJZER	8
<b>2.</b>	<b>HET PLAN</b>	<b>9</b>
2.1	BESTAANDE SITUATIE	9
2.2	TOEKOMSTIGE SITUATIE	10
<b>3.</b>	<b>BELEIDSKADER</b>	<b>12</b>
3.1	INLEIDING	12
3.2	VERORDENING RUIMTE 2014	12
<b>4.</b>	<b>PLANOLOGISCHE ASPECTEN</b>	<b>21</b>
4.1	INLEIDING	21
4.2	FLORA EN FAUNA	21
4.3	WATER	22
4.4	MILIEU	24
4.5	CULTUURHISTORIE, ARCHEOLOGIE EN AARDKUNDE	27
4.6	VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN	28
4.7	KABELS EN LEIDINGEN	28
<b>5.</b>	<b>HAALBAARHEID</b>	<b>29</b>
5.1	FINANCIËEL ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	29
5.2	MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	29



Figuur 1. Topografische kaart met plangebied.



Figuur 2. Luchtfoto met plangebied.

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Hullie Speelboerderij aan de Canadasweg 3a te Uden is al jaren een recreatief bedrijf dat veel bezoekers trekt van binnen en buiten Uden. Om onderscheidend te kunnen blijven is het voor een bedrijf als Hullie nodig om, liefst ieder jaar, iets nieuws te ontwikkelen. Bezoekers worden hierdoor steeds opnieuw verleid om Hullie te bezoeken. Ook is het van belang om de bezoekersaantallen gespreid over het jaar te kunnen ontvangen.

Om dit te kunnen waarmaken is ontwikkelruimte nodig om binnen de bestaande bebouwing nieuwe functies te realiseren en soms ook iets nieuw te kunnen bouwen. In het huidige bestemmingsplan voor Hullie Speelboerderij zijn een aantal functies vastgelegd waaraan een vast oppervlak is gekoppeld. De ondernemers van Hullie Speelboerderij willen hierin graag wat meer speelruimte waardoor het ontwikkelen van nieuwe producten makkelijker wordt. Daarnaast willen de ondernemers ruimte om een relatief kleine hoeveelheid extra vierkante meters bebouwing te kunnen realiseren en een kleine uitbreiding van het bouwvlak ten behoeve van het buitenspelen. Om genoemde ontwikkelruimte mogelijk te maken is een wijziging van het vigerende bestemmingsplan nodig.

## 1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Candaweg 3a te Uden en bestaat uit de kadastrale percelen Uden Q 1598 en Q 1597. Op figuur 1. is het plangebied ingetekend op een topografische kaart en op figuur 2. op een luchtfoto.

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Hullie Speelboerderij' dat is vastgesteld op 7 juli 2011. De vigerende bestemmingen binnen het plangebied zijn de bestemmingen 'Niet agrarische bedrijven/functies' en 'Agrarisch met waarden'.

Binnen de bestemming 'Niet agrarische bedrijven/functies' zijn de aanduidingen 'bouwvlak', 'parkeerruimte' en 'overloopparkeruimte' gelegen.

Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' zijn de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone-radar', 'breuklijn', 'aardkundig waardevol gebied', 'reconstructiewetzone-extensiveringsgebied' en 'deelgebied natuur/recreatie' gelegen. Tevens is hier de dubbelbestemming 'Waterstaat-attentiegebied EHS' gelegen.



**Figuur 3.** Vigerend bestemmingsplan met plangebied.

#### **1.4 Planproces**

Op 26 januari 2016 is door het college van B&W van de gemeente Uden een positief principebesluit genomen over beoogde ontwikkelruimte voor Hullie Speelboerderij. Voorgesteld is om de bestemmingswijziging mee te nemen in de partiele herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2014. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd dat de bestemmingswijziging voldoet aan de vereisten voor een goede ruimtelijke ordening.

#### **1.5 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 worden de bestaande en de toekomstige situatie geschetst. Hoofdstuk 3 bevat de beleidskaders en hoofdstuk 4 de milieu- en planologische aspecten. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens de maatschappelijke- en economische uitvoerbaarheid toegelicht.



## 2. HET PLAN

### 2.1 Bestaande situatie

Hullie Speelboerderij is gelegen in het buitengebied van Uden. Het bedrijf ligt in een gebied rond natuurgebied Bedafse Bergen waar veel gerecreerd wordt. Ten westen van Hullie Speelboerderij ligt kampeerboerderij Den Dorsvlegel, camping De Pier en recreatiebedrijf De Vrije Teugel. Ten oosten van het bedrijf ligt een kleinschalig agarisch bedrijf met een zorgtak.

Het bouwvlak van Hullie Speelboerderij is inclusief parkeerplaats en overloopparkerplaats 25.000m<sup>2</sup> groot. In totaal is 3.600m<sup>2</sup> aan bedrijfsoppervlak toegestaan. In het vigerende bestemmingsplan zijn de volgende functies vastgelegd voor de bedrijfsgebouwen:

- Horeca (bar, keuken en magazijn) tot een maximum van 350 m<sup>2</sup>;
- Horeca met spelen tot een maximum van 370 m<sup>2</sup>;
- Groepsaccommodatie tot een maximum van 370 m<sup>2</sup>;
- Spelen met horeca tot een maximum van 1.148 m<sup>2</sup>;
- Spelen tot een maximum van 810 m<sup>2</sup>;
- Overige voorzieningen passend in de doeleindenomschrijving in de vorm van opslag, toiletten, garderobe etc.

Tevens is vastgelegd dat binnen het bouwvlak buiten de bedrijfsgebouwen de volgende functies zijn toegestaan:

- Speelruimte tot een maximum van 1.500 m<sup>2</sup>;
- Terras tot een maximum van 250 m<sup>2</sup>;
- Binnen de aanduiding "Parkeerruimte" 163 parkeerplaatsen en daarbij behorende voorzieningen in de vorm van verhardingen, paaltjes, aanduidingen enzovoort;
- Binnen de aanduiding "Overloopparkerterruimte" een overloop voor de overige parkeerplaatsen in de vorm van grasland met in totaal 100 parkeerplaatsen.

De verdeling van de verschillende functies is niet flexibel en geeft weinig ruimte voor nieuwe ontwikkelingen binnen het bedrijf. In het nieuwe bestemmingsplan voor Hullie Speelboerderij is een minder rigide functie-indeling gewenst.

Daarnaast is er behoefte aan extra oppervlak aan bedrijfsgebouwen ten behoeve van een verbetering van de entree van het bedrijf en extra kantoorruimte en is er behoefte aan een uitbreiding van het onbebouwde gedeelte van het bouwvlak ten behoeve van de lasergamebaan en een uitbreiding van de parkeerplaats. De overloopparkerplaats wordt daarmee overbodig.

#### Landschappelijke inpassing

De ondernemers achter Hullie Speelboerderij hechten waarde aan de groene omgeving van het bedrijf. De groene omgeving wordt ingezet als toegevoegde waarde op het product van het bedrijf. Er is veel ruimte voor buitenspelen en in de bedrijfsgebouwen zit met name aan de zuidzijde veel glas waardoor de groene omgeving ook binnen beleefd kan worden.

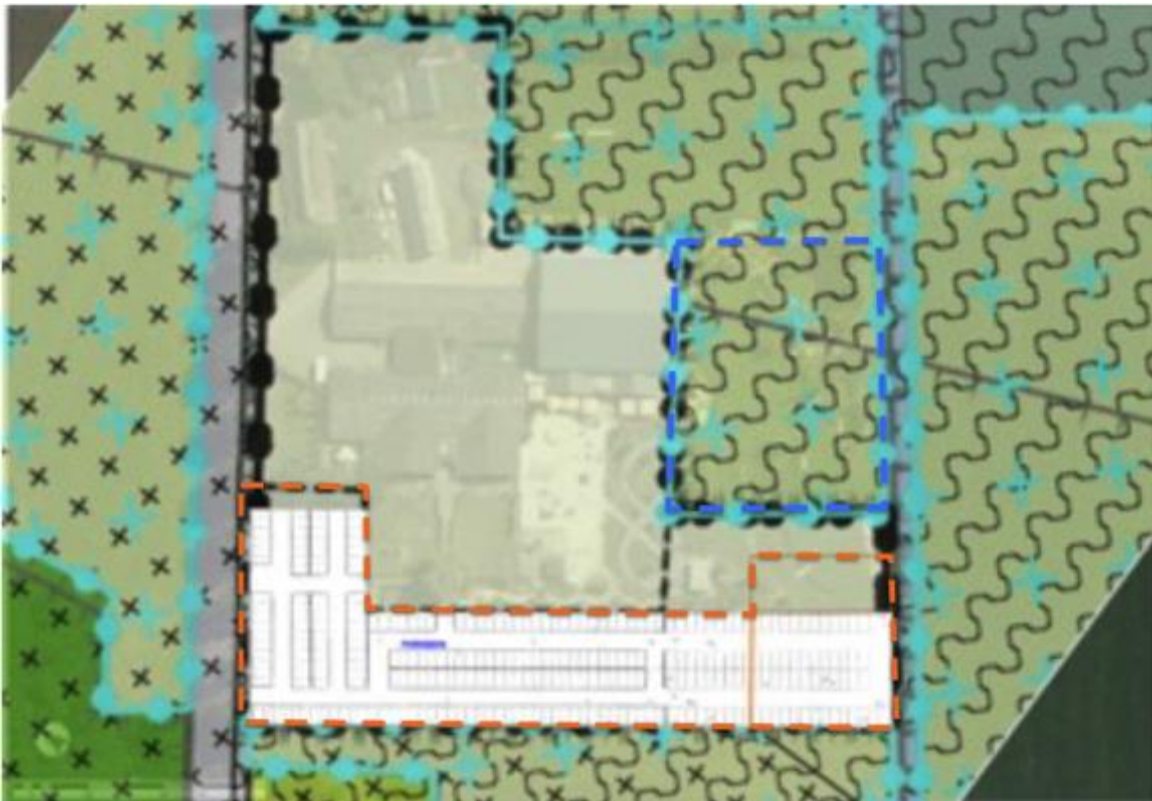
In 2011 is bij Hullie Speelboerderij tegelijk met de bouw van een nieuwe speelhal geïnvesteerd in landschappelijke inpassing. Op het bouwvlak zijn hagen en bomen aangepant en ten zuiden van het bouwvlak is een poel met struweel aangelegd.

De zone waar in 2011 de poel en het struweel is aangelegd is in gebruik genomen als lasergamebaan.

## 2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie is de functie-indeling in de bedrijfsgebouwen en in de buitenruimte minder rigide vastgelegd. De nadere doeleindenomschrijving in de bestemmingsregels van het artikel 'Niet agrarische bedrijven/functies' in het vigerend bestemmingsplan komen hiertoe te vervallen.

In de toekomstige situatie is de entree van Hullie Speelboerderij verbeterd en is er extra kantoorruimte gerealiseerd. Om dit mogelijk te maken wordt in het nieuwe bestemmingsplan het toegestane bedrijfsvloeroppervlak uitgebreid van 3.600m<sup>2</sup> naar 4.000m<sup>2</sup>. Ter plaatse van de lasergamebaan wordt het bouwvlak uitgebreid. Op dit gedeelte van het bouwvlak zijn geen bedrijfsgebouwen toegestaan. Op figuur 4. is de uitbreiding van het onbebouwd bouwvlak ingetekend op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan (blauwe onderbroken lijn). Tevens is de uitbreiding van de parkeerplaats ingetekend (oranje onderbroken lijn). De overloopparkeerplaats kan komen te vervallen en kan bij het onbebouwd bouwvlak worden betrokken.



**Figuur 4.** Verbeelding vigerend bestemmingsplan met uitbreiding onbebouwd bouwvlak (blauw) en vormverandering parkeerplaats (oranje).

De gemeente Uden heeft aangegeven dat de landschappelijke inpassing die gerealiseerd is in het kader van het vorige bestemmingsplan voor Hullie Speelboerderij met terugwerkende kracht niet beschouwd kan worden als landschappelijke inpassing omdat er medegebruik plaatsvindt in de vorm van een lasergamebaan. De 1.000m<sup>2</sup> die in 2011 is gebruikt voor de landschappelijke inpassing in de vorm van een poel en struweel wordt in het nieuwe bestemmingsplan gecompenseerd.

Op figuur 5. is de te compenseren 1.000m<sup>2</sup> landschappelijke inpassing uit het oude bestemmingsplan en de 1.000m<sup>2</sup> nieuwe natuur in het nieuwe bestemmingsplan ingetekend. Ten behoeve van uitbreiding van het bedrijfsvloeroppervlak van 3.600m<sup>2</sup> naar 4.000m<sup>2</sup> en de uitbreiding van het bouwvlak (onbebouwd) vindt ook compensatie plaats in de vorm van natuurontwikkeling. Op figuur 6. is ingetekend waar deze natuurontwikkeling plaatsvindt.



**Figuur 5.** Landschappelijke inpassing in kader van bestemmingswijziging 2011 en nieuwe natuur in nieuw bestemmingsplan.



**Figuur 6.** Natuurontwikkeling in het kader van ontwikkelingen in nieuw bestemmingsplan.

## 3. BELEIDSKADER

### 3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt onderhavige ruimtelijke ontwikkeling getoetst aan de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant. In overleg met de gemeente Uden wordt niet getoetst aan overige relevante beleidskaders op Rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau.

### 3.2 Verordening ruimte 2014

In de Verordening ruimte 2014 vertaalt de provincie Noord-Brabant de kaderstellende elementen uit haar beleid en rijksbeleid, waaronder het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

In artikel 3 van de regels in de Verordening ruimte 2014 worden de algemene regels ten aanzien van het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit gegeven. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. De bevordering van de ruimtelijke kwaliteit is uiteengezet in drie artikelen:

- *Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit*

Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling moet bijdragen aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Er moet in ieder geval sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing en zorgvuldig ruimtegebruik. Zorgvuldig ruimtegebruik is het gebruik van bestaande ruimte. Dit betekent dat gebruik gemaakt wordt van bestaande bouwpercelen en dat ontwikkelingen worden verantwoord middels de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Er moet ook rekening worden gehouden met de maat en schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving.

- *Kwaliteitsverbetering van het landschap*

Een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van het gebied of de omgeving. De verbetering moet financieel, juridisch en feitelijk zijn geborgd en passen in het ruimtelijk beleid. Er moet ook verantwoord worden hoe de regionale afspraken over de kwaliteitsverbetering van het landschap worden nagekomen.

- *Afwijking in verband met maatwerk*

Bij ontwikkelingen van een groot openbaar belang kan worden afgeweken van provinciaal beleid. Nieuwvestiging is echter alleen mogelijk als aangetoond kan worden dat er geen mogelijkheden zijn voor vestiging.

*In het kader de voorgenomen ontwikkelingen bij Hullie Speelboerderij wordt rekening gehouden met de regels voor 'Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit' en de regels voor 'Kwaliteitsverbetering van het landschap'. De betreffende regels zijn hierna opgenomen. De onderbouwing van de regels is steeds cursief weergegeven.*

#### **Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit**

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:

a. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;

*De voorgenomen ontwikkeling gaat gepaard met de ontwikkeling van 7.000m<sup>2</sup> natuur. Op figuur 5. en 6. is weergegeven waar deze natuurontwikkeling plaatsvindt.*

b. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

2. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in het eerste lid houdt in ieder geval in dat:

a. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;

*Bij de voorgenomen ontwikkelingen bij Hullie Speelboerderij wordt gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel.*

b. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden; *Voor de verbetering van de entree en de realisatie van kantoorruimte ontbreken de feitelijke mogelijkheden binnen de huidige bedrijfsgebouwen van Hullie Speelboerderij. De uitbreiding van het bouwvlak (onbebouwd) betreft in feite een planologische regeling voor een bestaande situatie; de lasergamebaan.*

c. ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);

*De voorgenomen ontwikkelingen bij Hullie Speelboerderij betreffen geen stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking omdat de ontwikkeling een zeer beperkte omvang heeft.*

d. een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.

*De toename van 400m<sup>2</sup> aan bedrijfsvloeroppervlak binnen het plangebied wordt mogelijk gemaakt binnen het bestaande bouwvlak.*

3. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid een verantwoording waaruit blijkt dat:

a. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;

*In het hoofdstuk 'planologische aspecten' is onderbouwd dat in voorliggend bestemmingsplan rekening gehouden is met genoemde aspecten.*

b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;

*De omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling is beperkt en sluit aan bij de huidige functie binnen het plangebied. De effecten van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling op het milieu is onderbouwd in hoofdstuk 5 'Planologische aspecten'. De effecten op de volksgezondheid zijn verwaarloosbaar.*

c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.

*In hoofdstuk 5 'Planologische aspecten' is de afwikkeling van het verkeer onderbouwd in de paragraaf 'Verkeer en parkeren'.*

### **Kwaliteitsverbetering van het landschap**

1. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving; *De voorgenomen ontwikkelingen met ruimtelijke impact bestaan uit de uitbreiding van het bedrijfsvloeroppervlak met 400m<sup>2</sup> binnen het bestaande bouwvlak. Daarnaast wordt het bouwvlak uitgebreid met een onbebouwd gedeelte van 3.500m<sup>2</sup>. Conform de 'Beleidsnota uitwerking landschapsinvesteringsregeling' van de gemeente Uden valt de voorgenomen ontwikkeling onder categorie 3. Onder deze categorie vallen ontwikkelingen met een aanzienlijke impact ten opzichte van het huidige gebruik. Een landschappelijke investering is vereist waarbij het gaat om minimaal 20% van de meerwaarde van de gronden (en niet de gebouwen).*

*Uitgaand van de categorie 'Bedrijven bouwvlak (onbebouwd)' uit het rekenmodel dat de gemeente Uden hanteert is de meerwaarde van de gronden 3.500m<sup>2</sup> x €45,- = €157.500,-. 20% Van deze waardeverhoging is € 31.500,-.*

*Als uitgegaan wordt van kwaliteitsverbetering van het landschap in de vorm van de omzetting van een perceel landbouwgrond naar natuur dan moet de compensatie bestaan uit de ontwikkeling van 0,6 ha natuur. Op figuur 6. is het perceel landbouwgrond dat omgezet wordt naar natuur weergegeven. Het perceel is gelegen in de EHS/NN in de nabijheid van de Natte Natuurparel Sint Annabos.*

*Bij de berekening van het benodigde oppervlak is uitgegaan van de prijzen voor landbouwgrond conform de vergoedingssystematiek van het Stika (€57.562,- per m<sup>2</sup>) en een waardedaling van 90%. Hierbij is nog geen rekening gehouden met inrichtingskosten en beheerskosten. De werkelijke bijdrage in het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap is uitgerekend in euro's dus hoger.*

*De voorgenomen ontwikkelingen binnen het plangebied gaan gepaard met 7.000m<sup>2</sup> natuurontwikkeling. Ten oosten van het bouwvlak wordt 1.000m<sup>2</sup> natuur ontwikkeld passend binnen de ambities voor een afwisselend en kleinschalig landschap binnen het gebiedspaspoort 'Peelrand'. De 1.000m<sup>2</sup> natuur ten oosten van het bouwvlak wordt ingevuld middels een aan te leggen poel met struweel beplanting en een paar solitaire bomen.*

*De 6.000m<sup>2</sup> natuur die ten zuiden van Hullie Speelboerderij wordt gerealiseerd ligt binnen de ecologische hoofdstructuur/Natuurnetwerk Nederland. De inrichting en het beheer van dit perceel sluit aan bij het in het natuurbeheerplan van de provincie beoogde natuurdoeltype: 50% N10.01 Nat schraalland of N10.02 Vochtig hooiland, 40% N12.02 Nat Kruiden- en faunarijck grasland, 10% N12.06 Nat Ruigteveld.*

2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording:

a. van de wijze waarop de in het eerste lid bedoelde verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd;

*De 7.000m<sup>2</sup> natuurontwikkeling wordt geborgd middels een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemers en de toekenning van de bestemming 'natuur' aan deze 7.000m<sup>2</sup>.*

b. dat de in het eerste lid bedoelde verbetering past binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied.

*De 7.000m<sup>2</sup> natuurontwikkeling die gepaard gaat met de voorgenomen ontwikkelingen bij Hullie Speelboerderij passen binnen het natuurbeheerplan en binnen de ambities voor gebiedspaspoort Peelrand zoals geformuleerd in de structuurvisie van de provincie.*

3. De in het eerste lid bedoelde verbetering kan mede betreffen:

- a. de landschappelijke inpassing van bebouwing, voor zover expliciet vereist op grond van deze verordening;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur/NN en ecologische verbindingzones.

*De fysieke verbetering van de kwaliteiten van het gebied bestaat uit 7.000m<sup>2</sup> natuurontwikkeling. Hiervan is 6.000m<sup>2</sup> gelegen in de EHS/NN.*

4. Indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld in het eerste lid niet is verzekerd, wordt het bestemmingsplan slechts vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en wordt over de werking van dat fonds regelmatig verslag gedaan in het regionaal ruimtelijk overleg.

*De beoogde kwaliteitsverbetering is verzekerd middels een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemers en de bestemming 'natuur' die wordt toegekend aan de gronden waar de 7.000m<sup>2</sup> natuurontwikkeling plaatsvindt.*

### **Natuur en landschap**

In de Verordening ruimte 2014 worden voor het buitengebied regels gesteld met betrekking tot ruimtelijke ontwikkeling binnen de volgende structuren:

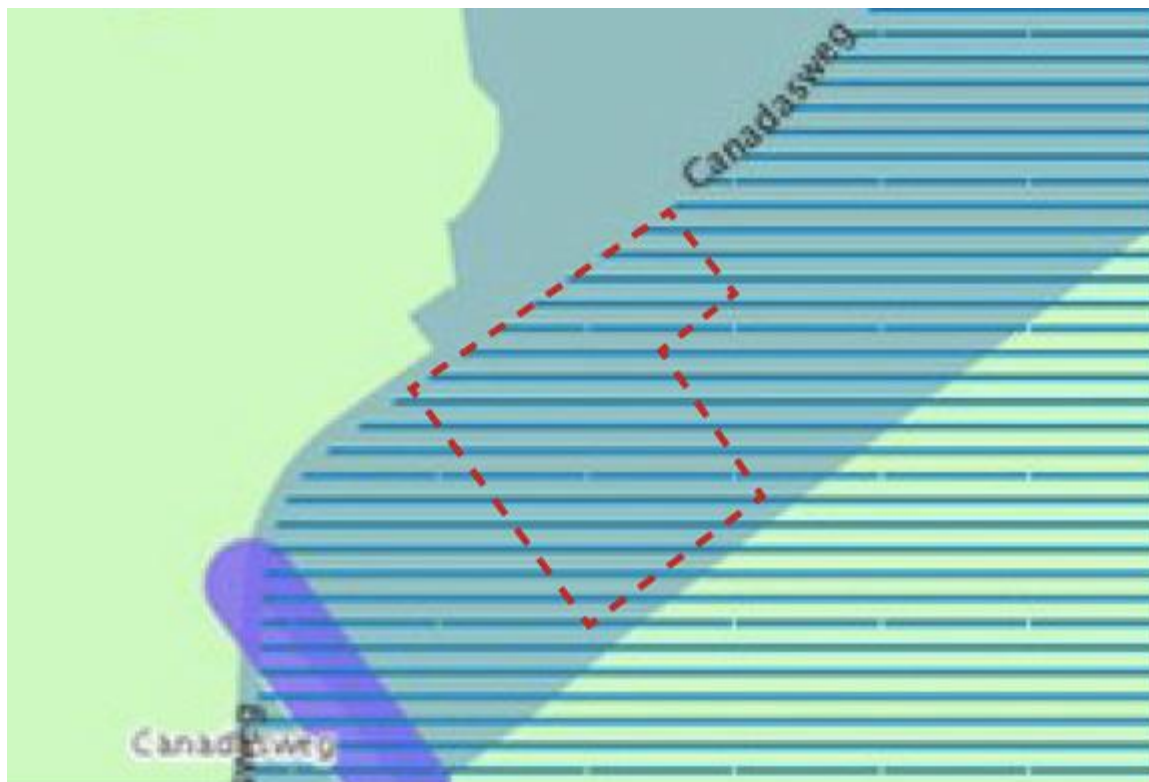
- de ecologische hoofdstructuur
- de groenblauwe mantel
- het gemengd landelijk gebied

Op figuur 7. is te zien dat het plangebied is gelegen in de groenblauwe mantel.

#### *De groenblauwe mantel*

De groenblauwe mantel vormt het gebied tussen het kerngebied groenblauw uit de Structuurvisie RO (in deze verordening: de ecologische hoofdstructuur) en het landelijk gebied, alsook het stedelijk gebied. De mantel beschermt het kerngebied groenblauw en zorgt voor verbinding met het omliggende gebied. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit multifunctioneel landelijk gebied met grondgebonden landbouw.

Binnen de groenblauwe mantel hanteert de provincie een 'ja, mits' benadering. De 'mits' is daarbij vooral gericht op de voorwaarde dat een ontwikkeling een positieve bijdrage levert aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken in het gebied. Deze voorwaarde wordt in het algemeen aan ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel gesteld en geeft daarmee verplichte invulling van de verplichte verbetering van de kwaliteit van het landschap zoals opgenomen in artikel 3.2.



**Figuur 7.** Kaart Verordening ruimte 'Natuur en landschap' met plangebied. Blauw=groenblauwe mantel, groen is EHS en blauwe arcering is attentiegebied EHS.

Binnen de structuur groenblauwe mantel worden kaders gegeven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er worden regels gesteld voor:

- bescherming groenblauwe mantel
- teeltbedrijven
- veehouderijen
- afwijkende regels veehouderij
- glastuinbouwbedrijven
- overige agrarische bedrijven
- wonen
- ruimte-voor-ruimte
- landgoederen
- niet-agrarische functies
- afwijkende regels recreatiebedrijven
- afwijkende regels voor horecabedrijven en maatschappelijke voorzieningen
- afwijkende regels voor tuincentra
- kleinschalige voorzieningen
- watergebonden voorzieningen
- lawaaisporten
- wegen

De mogelijkheden die in dit bestemmingsplan voor niet-agrarische ontwikkelingen geboden worden dienen te passen binnen de kaders van de verordening.

*Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkelingen bij Hullie Speelboerderij wordt gebruik gemaakt van artikel 6 Groenblauwe mantel, 6.11 Afwijkende regels voor recreatiebedrijven. De betreffende regels zijn hierna opgenomen. De onderbouwing van de regels is steeds cursief weergegeven.*



### **Afwijkende regels voor recreatiebedrijven**

1. In afwijking van artikel 6.10 eerste lid, onder a (niet-agrarische functies), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel voorzien in een vestiging van een recreatiebedrijf, mits:

a. de omvang van de bebouwing van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 1,5 hectare bedraagt;

*Voorgenomen ontwikkelingen hebben geen betrekking op de vestiging van een recreatiebedrijf maar op een uitbreiding van een recreatiebedrijf.*

b. in geval de bouw van recreatiewoningen op een verblijfsrecreatief terrein wordt beoogd, deze woningen bedrijfsmatig worden beheerd.

*Voorgenomen ontwikkelingen betreffen geen bouw van recreatiewoning of verblijfsrecreatief terrein.*

2. Voor een bestaand bedrijf als bedoeld in het eerste lid is artikel 6.10, derde lid (redelijke uitbreiding), overeenkomstig van toepassing.

- 6.10 lid 3. In afwijking van het eerste lid, onder a, d en i, kan een bestemmingsplan voorzien in een uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:

a. de ontwikkeling in redelijke verhouding staat tot de bestaande omvang en/of bestaande aantallen bezoekers/overnachtingen;

*De uitbreiding van het bedrijfsvloeroppervlak van Hullie Speelboerderij met 400 m<sup>2</sup> en de uitbreiding van het onbebouwde bouwvlak met 3.500m<sup>2</sup> zal geen grote impact hebben op het aantal bezoekers bij Hullie Speelboerderij en staat derhalve in redelijke verhouding met het bestaande aantal bezoekers.*

b. overeenkomstige toepassing is gegeven aan artikel 4.6, tweede lid (uitbreiding bedrijven in kern landelijk gebied) indien vestiging van het bedrijf vanwege de aard van de activiteiten op een bedrijventerrein in de rede ligt;

*Vestiging van Hullie Speelboerderij op een bedrijventerrein ligt niet in de rede omdat de groene omgeving van het bedrijf bepalend is voor het onderscheidend vermogen van het bedrijf. Op een industrieterrein zou het bedrijf geen bestaansrecht meer hebben.*

c. de ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.1, eerste lid (bescherming groenblauwe mantel), gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;

*De positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van het gebied bestaat uit 7.000m<sup>2</sup> natuurontwikkeling. Hiervan is 6.000m<sup>2</sup> gelegen in de ecologische hoofdstructuur.*

d. de ontwikkeling in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 3.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

*In voorliggende ruimtelijke onderbouwing is in de paragraaf Verordening ruimte onder het kopje 'Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit' reeds onderbouwd dat de ontwikkeling in redelijke verhouding staat tot de vereiste ruimtelijke kwaliteit.*

### **Attentiegebied ecologische hoofdstructuur**

1. Een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Attentiegebied ecologische hoofdstructuur' wijst geen bestemmingen aan of stelt geen regels vast die fysieke ingrepen mogelijk maken met een negatief effect op de waterhuishouding van de hierbinnen gelegen ecologische hoofdstructuur.

*Binnen de aanduiding 'Attentiegebied ecologische hoofdstructuur' wordt een nieuwe bedrijfsbebouwing mogelijk gemaakt op het bestaande bouwvlak binnen de huidige bestemming. Tevens wordt, middels een nieuwe bestemming, uitbreiding van het (onbebouwde) bouwvlak mogelijk gemaakt. Middels de dubbelbestemming Waterstaat-attentiegebied EHS, wordt een negatief effect op de waterhuishouding voorkomen.*

2. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid stelt regels ten aanzien van:
- het verzetten van grond van meer dan 100m<sup>3</sup> of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist op grond van de Ontgrondingenwet;
  - de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage;
  - het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
  - het buiten een agrarisch bouwperceel aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100m<sup>2</sup>, anders dan een bouwwerk.

*In voorliggend bestemmingsplan zijn regels opgenomen binnen de dubbelbestemming Waterstaat-attentiegebied EHS ten aanzien van bovenstaande aspecten.*

3. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bepaalt dat bij het toepassen van de regels, bedoeld in het tweede lid, onder a tot en met d, het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord.

*Voorliggend bestemmingsplan wordt voorgelegd aan het bestuur van Waterschap Aa en Maas.*

4. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bepaalt dat de regels, bedoeld in het tweede lid niet van toepassing zijn op werkzaamheden die behoren tot het normale beheer en onderhoud.

*In de regels voor dubbelbestemming Waterstaat-attentiegebied EHS is bovenstaande opgenomen.*

### **Water**

Ten aanzien van water zijn in de Verordening ruimte wateraanduidingen opgenomen. Deze aanduidingen zijn:

- Regionale waterberging
- Reservering waterberging
- Waterwingebied
- Grondwaterbeschermingsgebied
- Aansluiting primaire waterkering
- Rivierbed
- Boringsvrije zone
- Behoud en herstel van watersystemen

*In het plangebied zijn geen wateraanduidingen gelegen. De betreffende regels van de verordening vinden dan ook geen doorwerking in dit bestemmingsplan.*

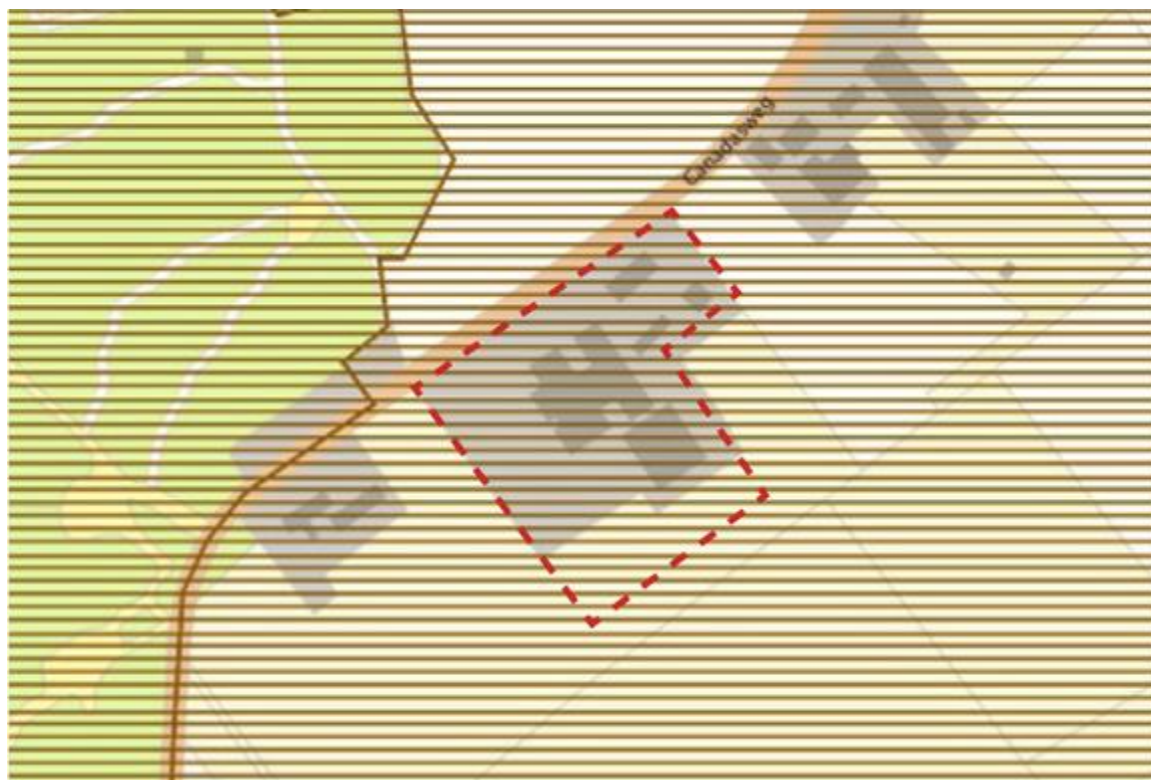
### **Cultuurhistorie**

In de verordening stelt de provincie aanduidingen op ten aanzien van:

- aardkundig waardevolle gebieden;
- cultuurhistorische vlakken;
- de Nieuwe Hollandse Waterlinie;
- complexen van cultuurhistorisch belang.

*In het plangebied zijn geen cultuurhistorische vlakken, geen onderdelen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en geen complexen van cultuurhistorisch belang gelegen. De betreffende regels van de verordening vinden dan ook geen doorwerking in dit bestemmingsplan. Op figuur 8. is te zien dat het plangebied wel gelegen is in een aardkundig waardevol gebied. Het betreft het gebied 'Peelrandbreuk, Maashorst'.*

*De regels voor aardkundig waardevolle gebieden vinden doorwerking in dit bestemmingsplan. De voorgenomen ontwikkelingen binnen het plangebied zijn niet in strijd met de regels voor aardkundig waardevolle gebieden. De toename van het bedrijfsvloeroppervlak binnen het bestaande bouwvlak en de uitbreiding van het bouwvlak met een onbebouwd belemmeren het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de aardkundige waarden in het plangebied niet.*



**Figuur 8.** Kaart Verordening ruimte 'Cultuurhistorie' met plangebied. Bruine arcering=aardkundig waardevol gebied.

### **Stedelijke ontwikkeling**

Onder specifieke voorwaarden is stedelijke ontwikkeling mogelijk in gebieden met bijzondere landschappelijke kwaliteiten, de zogenoemde 'gebieden integratie stad-land'. In deze gebieden kan stedelijke ontwikkeling plaatsvinden in samenhang met een groene en blauwe landschapsontwikkeling. Ontwikkeling van een middelzwaar of zwaar bedrijventerrein is nadrukkelijk uitgesloten.

*In het plangebied zijn geen zogenoemde 'gebieden integratie stad-land' gelegen. De betreffende regels van de verordening vinden dan ook geen doorwerking in dit bestemmingsplan.*

### **Agrarische ontwikkeling en windturbines**

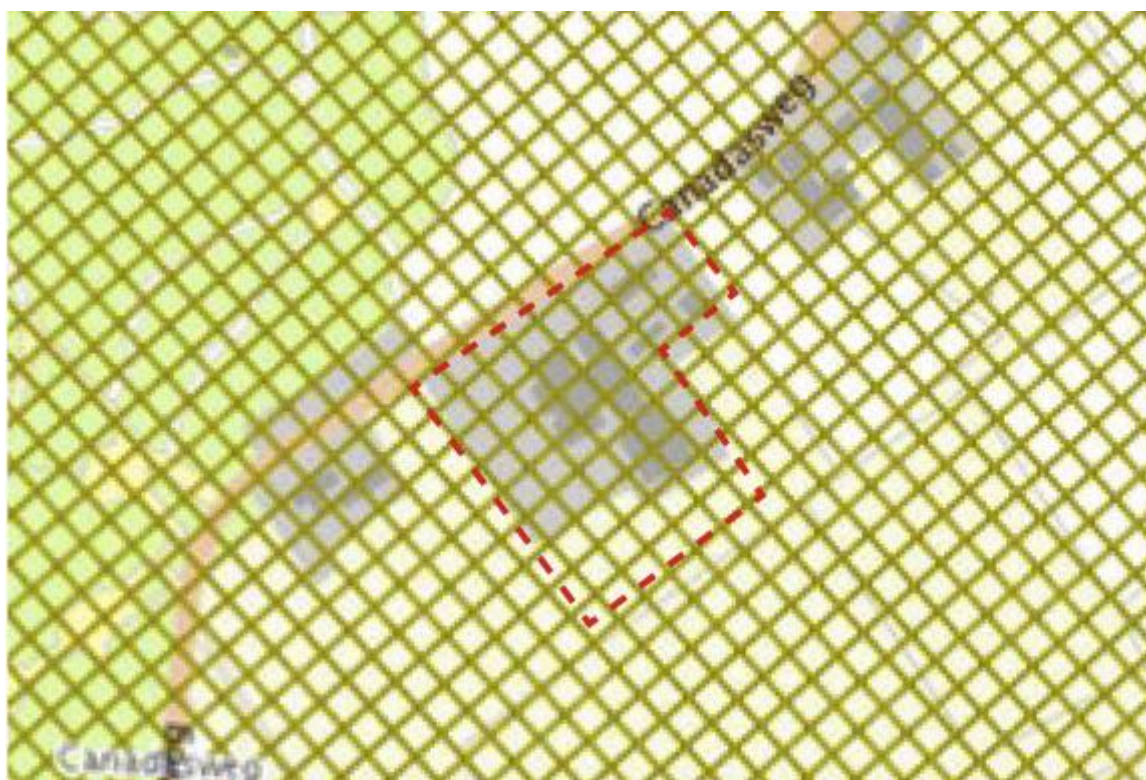
Bestemmingsplannen kunnen gebieden aanduiden als:

- Beperkingen veehouderij
- Vestigingsgebied glastuinbouw
- Doorgroeigebied glastuinbouw
- Teelt ondersteunende kassen
- Teeltgebied Zundert
- Maatwerk glastuinbouw

### *Beperkingen veehouderij*

Voor de begrenzing van de gebieden met de aanduiding 'beperkingen veehouderij' is aangesloten bij de grenzen van het extensiveringsgebied die op grond van de Reconstructiewet waren vastgesteld. De regels binnen het gebied Beperkingen veehouderij gelden in tegenstelling tot de extensiveringsgebieden voor alle veehouderijen. Ook binnen de melkrundveehouderij, die van oudsher als extensief werd aangemerkt, is een tendens waar te nemen naar toenemende intensivering. Doel van de aanduiding is om een verdere intensivering vanwege ontwikkelingen in de veehouderij in de aangeduide gebieden tegen te gaan. Binnen het gebied wordt een uitzondering gemaakt voor grondgebonden veehouderijen.

*In het plangebied is de aanduiding 'beperkingen veehouderij' gelegen, zie figuur 9. De betreffende regels van de verordening vinden doorwerking in dit bestemmingsplan. De voorgenomen ontwikkelingen zijn niet in strijd met de regels voor gebieden met de aanduiding 'beperkingen veehouderij'. Er is immers geen sprake van vestiging, of omschakeling naar een veehouderij.*



**Figuur 9.** Kaart Verordening ruimte 'Agrarische ontwikkeling en windturbines' met plangebied. Groene arcering is 'beperkingen veehouderij'.

## 4. PLANOLOGISCHE ASPECTEN

### 4.1 Inleiding

Aan de hand van de volgende aspecten zal inzicht gegeven worden in de fysieke en functionele aspecten van de functieverandering van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen binnen het plangebied. De aspecten zijn flora en fauna, water, milieu (bodem, geluid, luchtkwaliteit, geur, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid), cultuurhistorie, aardkunde, archeologie, verkeerskundige aspecten, kabels en leidingen en belangen van derden.

### 4.2 Flora en fauna

#### 4.2.1 Gebiedsbescherming

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 van kracht geworden. Deze wet bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. In de Natuurbeschermingswet 1998 zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt. Onder de Natuurbeschermingswet 1998 worden drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, staatmonumenten en beschermde natuurmonumenten en Wetlands. Verder is deze wet de basis voor het nationale Natuurbeleidsplan waarin Natuurnetwerk Nederland (NN) is geregeld. Het NN is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid.

Het plangebied is niet gelegen in de omgeving van een natuurgebied dat valt onder de werking van de Natuurbeschermingswet. Een vergunning op grond van de natuurbeschermingswet is derhalve niet noodzakelijk.

Het plangebied ligt wel in de omgeving van het NN. Zie figuur 7. De voorgenomen ontwikkeling bij Hullie Speelboerderij gaat gepaard met de realisatie van 6.000m<sup>2</sup> natuur binnen het NN. Zie figuur 6. Per saldo is het effect van de voorgenomen ontwikkelingen op het NN, vanwege deze 6.000m<sup>2</sup> nieuwe natuur, positief.

#### 4.2.2 Soortenbescherming

Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt. Achter de Flora- en Faunawet ligt het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde dieren worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en Faunawet van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten; licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd.

De voorgenomen ontwikkelingen doen geen schade aan middels de Flora- en Faunawet beschermde planten en dieren. De toename van 400m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen vindt immers plaats op het bestaande bouwvlak dat grotendeels (half)verhard is. De uitbreiding van het bouwvlak met een onverhard gedeelte van 3.500m<sup>2</sup> betreft een planologische regeling voor een bestaande situatie. Dit gedeelte van het plangebied is in gebruik als lasergamebaan en door uitbreiding van het (onbebouwd) bouwvlak wordt dit gebruik in overeenstemming gebracht met de bestemming van het plangebied. De vergroting van het bouwvlak met een onbebouwd gedeelte brengt derhalve geen schade aan beschermde dieren en planten met zich mee. Een ontheffing in het kader van de Flora & Faunawet hoeft niet te worden aangevraagd.

### Conclusie

De voorgenomen ontwikkelingen hebben zeer waarschijnlijk geen negatieve effecten op omliggende natuurgebieden of op binnen het plangebied voorkomende flora en fauna.

### 4.3 Water

Ruimte maken voor water: dat is de kern van het waterbeleid voor de 21e eeuw. Met de ondertekening van de Startovereenkomst Waterbeheer op 14 februari 2001 door Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen, werd de watertoets van toepassing verklaard op ruimtelijke plannen. Vanaf 1 november 2003 is deze juridisch verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). De watertoets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Het doel van de watertoets is, dat waterbelangen evenwichtig worden meegewogen in het planvormingsproces. Hierbij wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. Zowel waterkwantiteits- als waterkwaliteitsaspecten zijn daarbij van belang.

Het plangebied is gelegen in het werkgebied van Waterschap Aa en Maas. Voor de watertoets heeft Waterschap Aa en Maas een aantal uitgangspunten geformuleerd die in deze paragraaf worden onderbouwd. Vanwege de ligging van het plangebied in de beschermingszone van de Natte Natuurparel Sint Annabos is het aspect water extra belangrijk.

De uitgangspunten zijn in overeenstemming met het gemeentelijke waterbeleid zoals geformuleerd in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan+, het gemeentelijk Waterplan en het Basisrioleringsplan.

#### **Voorkomen van vervuiling. Bouw en renovatie belast het milieu.**

Het voorkomen met vervuiling is een randvoorwaarde voor de watertoets.

*Bij de bouw van de nieuwe bedrijfsgebouwen worden geen uitlogende en vervuilende materialen gebruikt.*

#### **Wateroverlastvrij bestemmen**

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vinden plaats op locaties waar geen sprake is van wateroverlast.

*Het plangebied is niet gelegen in een inundatiegevoelig gebied.*

#### **Hydrologisch neutraal Ontwikkelen (Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen)**

De nieuwe watersituatie moet minimaal gelijk blijven aan de uitgangssituatie.

*De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit een toename van 400m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen binnen het bestaande grotendeels (half)verharde bouwvlak. Vanwege de situering van de nieuwe bedrijfsgebouwen op het bestaande bouwvlak zijn ze niet van invloed op de bestaande watersituatie.*

*Tevens wordt een uitbreiding van 3.500m<sup>2</sup> aan (onbebouwd) bouwvlak mogelijk gemaakt in de beschermingszone van de Natte Natuurparel Sint Annabos. In het bestemmingsplan is deze zone aangeduid als 'Attentiegebied EHS'. De uitbreiding van het bouwvlak gaat niet gepaard met extra verharding. Het betreft slecht een planologische regeling voor een bestaande onverharde lasergamebaan. Eventuele verharding in de toekomst is binnen de bestemmingsregels voor het 'Attentiegebied EHS' niet rechtstreeks mogelijk. Hiervoor is een omgevingsvergunning noodzakelijk.*

#### **Vuil water en hemelwater scheiden**

Vuil water dient te worden afgevoerd via het riool en schoon hemelwater dient te worden afgevoerd naar de bodem.

*Het vuile water dat in de nieuwe bedrijfsgebouwen ontstaat zal worden afgevoerd via de bestaande riolering in het plangebied. Hemelwater wordt in de bestaande situatie reeds geborgen in het plangebied in verschillende zakslootjes en de bestaande pool. Het toekomstige hemelwater van de nieuwe bedrijfsgebouwen zal hier ook in worden geborgen.*

### Hergebruik > infiltratie > buffering > afvoer

Bij de afvoer van schoon hemelwater worden de stappen hergebruik > infiltratie > buffering > afvoer gehanteerd.

*Hemelwater wordt in de bestaande situatie reeds geborgen in het plangebied in verschillende zakslootjes en in de bestaande poel. Het toekomstige hemelwater van de nieuwe bedrijfsgebouwen zal hier ook in worden geborgen. Conform de 'Algemene regels keur 2015 van Waterschap Aa en Maas' kan voor een toename van het verhard oppervlak van 400m<sup>2</sup> ook vrijstelling worden verleend voor de realisatie van bergingsvoorzieningen.*

### Waterschapsbelangen

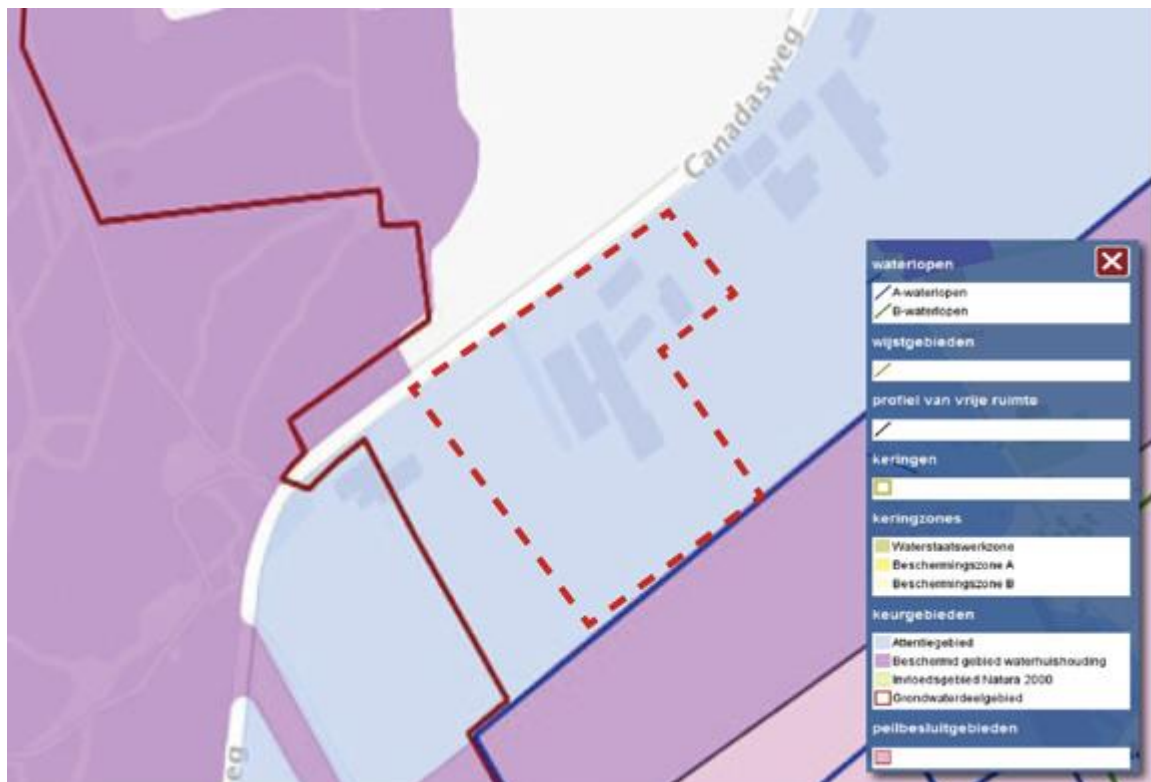
Bij bouwprojecten kunnen verschillende waterschapsbelangen spelen zoals ruimteclaims voor waterberging of natte ecologische verbindingzones en de ligging van waterkeringen en watergangen.

*Ten zuiden van het plangebied is een A-watergang gelegen. Zie figuur 12. De voorgenomen ontwikkelingen hebben geen invloed op deze watergang. Langs de watergang is in de huidige situatie een obstakelvrije zone van 5 meter gelegen. In de toekomstige situatie wordt hier niets aan gewijzigd.*

### Meervoudig ruimtegebruik en water als kans

Gebruiksfuncties kunnen worden gecombineerd en water kan ook meerwaarde hebben bij een ruimtelijke ontwikkeling.

*De voorgenomen ontwikkeling is te klein om de meerwaarde van water te gebruiken.*



Figuur 12. Keurkaart Waterschap Aa en Maas met plangebied

### Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect water een goede ruimtelijke ordening niet in de weg staat.

## 4.4 Milieu

### 4.4.1 Bodem

De 400m<sup>2</sup> nieuwe bedrijfsgebouwen worden gerealiseerd binnen het bestaande bouwvlak waar in de huidige situatie reeds bebouwing is toegestaan. De uitbreiding van het bouwvlak met een onbebouwd gedeelte wordt voorzien om het gebruik als lasergamebaan planologisch correct te regelen. Conform de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Uden is het plangebied gelegen in agrarisch gebied waarbij de ondergrond als schoon is weergegeven.

De kwaliteit van de bodem kan op basis van de bodemkwaliteitskaart derhalve aangemerkt worden als geschikt voor het voorgenomen gebruik van het nieuwe onbebouwde bouwvlak ten behoeve van een lasergamebaan of een andere vorm van buitenspelen.

### Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem een goede ruimtelijke ordening niet in de weg staat.

### 4.4.2 Geluid

Externe werking

Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. Deze wet geeft aan hoe er bij een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling om dient te worden gegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie, spoorwegen en luchtvaart. In de Wet geluidhinder wordt een beperkt aantal typen objecten beschermd, de zogenoemde geluidsgevoelige objecten. De volgende objecten worden in Wetgeluidhinder beschermd:

- Woningen
- geluidsgevoelige terreinen
- andere geluidsgevoelige gebouwen

Alle objecten die niet onder bovenstaande categorieën zijn te scharen, zijn op basis van de Wgh niet beschermd tegen geluidhinder. In twijfelgevallen is een goede motivering van belang. Hullie speelboerderij wordt in het kader van de Wet geluidhinder niet beschouwd als een geluidgevoelig object. Een akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

### *Geluidhinder*

Door het bedrijf Hullie Speelboerderij wordt geluidhinder veroorzaakt in de vorm van verkeersbewegingen en spelende kinderen. De vergroting van het bouwvlak mag het woon- en leefklimaat van de directe omgeving niet aantasten. Door de uitbreiding van het onbebouwd bouwvlak aan de zuidzijde van het bedrijf en de uitbreiding van het oppervlak aan bedrijfsgebouwen wijzigt het woon- en leefklimaat ter plaatse van de dichtstbijzijnde woningen rondom het plangebied niet. De afstand van het bouwvlak van Hullie Speelboerderij en het bouwvlak van deze woningen blijft immers ongewijzigd.

### Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid een goede ruimtelijke ordening niet in de weg staat.

### 4.4.3 Luchtkwaliteit

De wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Op het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' (luchtkwaliteit eisen) is de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' (luchtkwaliteit eisen) gebaseerd. Deze regeling geeft regels over de wijze waarop aan het begrip 'niet in betekenende mate' inhoud moet worden gegeven. De hoofdregel is dat het initiatief 'niet in betekenende mate' bijdraagt indien door het initiatief de 3% grens (van de grenswaarde van de jaargemiddelde concentraties van PM10 of NO2 120 µg/m<sup>3</sup>, dus 1,2 µg/m<sup>3</sup>) niet wordt



overschreden. In de regeling zijn voorts categorieën van gevallen genoemd die in elk geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt. Voor deze categorieën staat vast dat zij in 'niet betekende mate' bijdragen aan de luchtkwaliteit.

### **Conclusie**

Het initiatief betreft een uitbreiding van de bedrijfsgebouwen bij Hullie Speelboerderij met 400m<sup>2</sup> en een uitbreiding van het onbebouwde bouwvlak met 3.500m<sup>2</sup>. De uitbreiding van de bedrijfsgebouwen en het onbebouwde bouwvlak brengt geen toename van het maximale aantal verkeersbewegingen per dag met zich mee. De uitbreiding wordt juist voorzien om de bezoekersstroom gedurende het jaar meer te spreiden. De lasergamebaan trekt met name bezoekers op rustig dagen, als het mooi weer is. En de nieuwe bedrijfsgebouwen zijn voorzien om de entree van het bedrijf te verbeteren en een nieuwe kantoorruimte in te richten. Gezien het feit dat de grens voor 'niet in betekende mate'-categorie voor 'woningbouwlocaties' op 1500 woningen ligt, kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkelingen bij Hullie Speelboerderij in de categorie 'niet in betekende mate' valt. De ontwikkelingen zullen dus geen significant negatief effect op de luchtkwaliteit veroorzaken. Derhalve hoeft geen onderzoek naar luchtkwaliteit plaats te vinden.

#### **5.4.4 Geur**

Vanaf 1 januari 2007 vormt de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) het toetsingskader als het gaat om geurhinder afkomstig van dierenverblijven en veehouderijen. De geuremissie is afhankelijk van het aantal en soort dieren dat binnen de inrichting aanwezig is. In de aan de Wgv gekoppelde Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) is per diercategorie een geuremissiefactor vastgesteld. Daarnaast zijn minimale afstanden opgenomen vanaf een veehouderij tot een geurgevoelig object. Hierin is bepaald dat de minimale afstand voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in het buitengebied 100 meter moet bedragen.

### **Conclusie**

De nieuwe bedrijfsgebouwen worden gerealiseerd op het bestaande bouwvlak van Hullie Speelboerderij. Op dit bouwvlak zijn reeds bedrijfsgebouwen toegestaan. De uitbreiding van het onbebouwde bouwvlak betreft een planologische regeling voor de lasergamebaan die beschouwd kan worden als een niet geurgevoelige functie. Gelet op het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er geen veehouderijen in hun belangen worden geschaad.

#### **4.4.5 Bedrijven en milieuzonering**

Een goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten van bedrijven en gevoelige functies, zoals woningen. Het doel van milieuzonering is om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Daarnaast kan milieuzonering bedrijven voldoende zekerheid bieden om hun activiteiten duurzaam uit te voeren. De handreiking Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft richtafstanden om de milieuzonering van bedrijven te kunnen bepalen.

Bij het realiseren van nieuwe bestemmingen dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

- past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
- laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

### **Externe werking**

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke

ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De VNG-uitgave kent richtafstanden toe aan de aspecten geluid, geur, stof en gevaar. Het bedrijf Hullie Speelboerderij kan vergeleken worden met een bedrijf uit de categorie 'overdekt zwembad'. De grootste richtafstand voor bedrijven in deze categorieën geldt voor geluid en bedraagt 50 meter. De afstand tussen het bouwvlak van Hullie Speelboerderij en de dichtstbijzijnde woning bedraagt in de huidige situatie en in de toekomstige situatie meer dan de richtafstand van 50 meter.

### **Interne werking**

Hierbij gaat het om de vraag of planologisch 'nieuwe' gevoelige functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. De nieuwe bedrijfsgebouwen worden gerealiseerd binnen het bestaande bouwvlak waar reeds bedrijfsgebouwen zijn toegestaan. De uitbreiding van het onbebouwde bouwvlak betreft geen gevoelige functie in de zin van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgh).

Agrarische bedrijven in de directe omgeving van het plangebied worden derhalve niet in hun belangen geschaad.

### **Conclusie**

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen.

#### **4.4.6 Externe veiligheid**

Externe veiligheid behandelt de risico's die ontstaan als gevolg van opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's kunnen hun weerslag hebben op de omgeving. Het wettelijke kader voor externe veiligheid bestaat onder meer uit:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS)
- het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Eenzijds gaat het over de *risicobronnen* (bedrijven of transportroutes). Anderzijds gaat het over de *risico-ontvangers* (omstanders die niets met de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen te maken hebben). Wat betreft de *risico-ontvangers* maakt de wetgeving onderscheid in kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbare objecten zijn gebouwen, waarin (of waarbij) groepen van circa 50 personen of groter, gedurende langere aaneengesloten tijd verblijven. Ook sommige gebouwen waarin/waarbij kleinere groepen verblijven, worden als kwetsbaar object gezien, wanneer die personen beperkt zelfredzaam zijn (zoals zieken, bejaarden of gehandicapten). Beperkt kwetsbare objecten zijn verspreid liggende woningen en bedrijven waarin/waarbij groepen van minder dan 50 personen gedurende langere aaneengesloten tijd verblijven. In de landelijke wetgeving wordt meer gedetailleerd beschreven wat er onder kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten wordt verstaan. Belangrijk is hierbij dat de opsomming in de wetgeving niet limitatief is, zodat er in de verdere uitwerking van het beleid nog enige vrijheid rest.

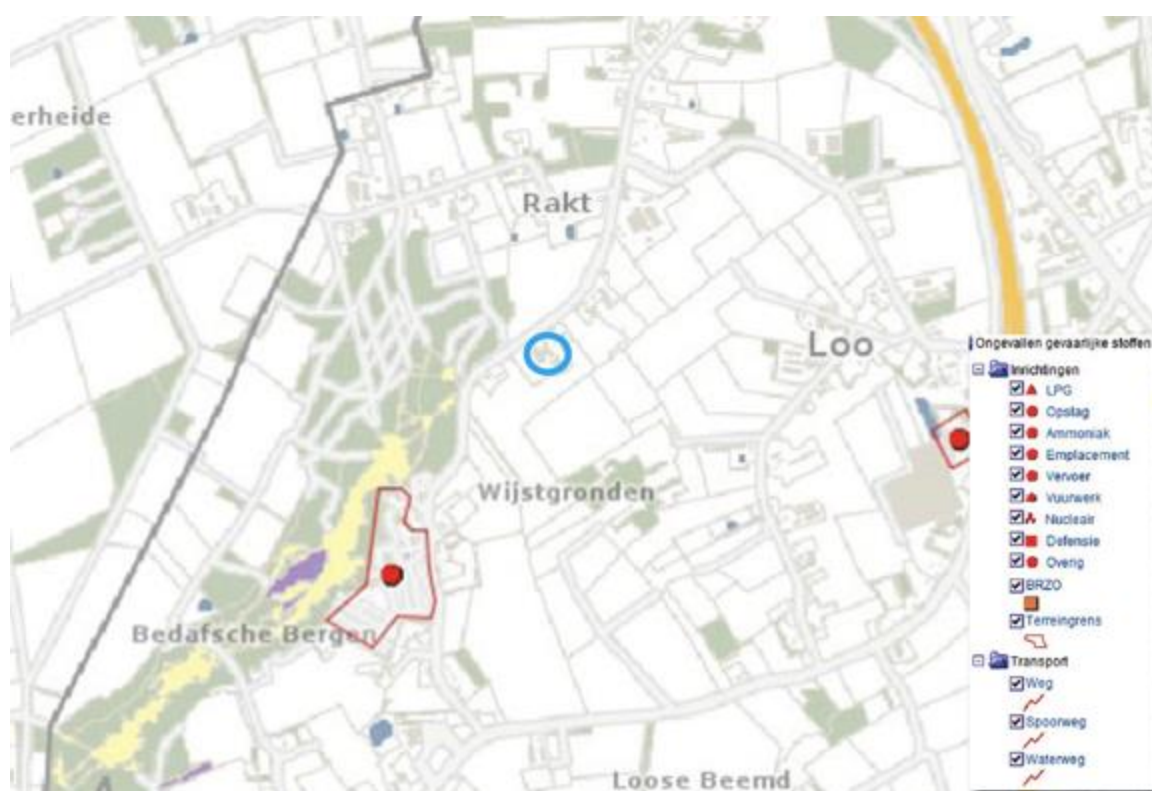
Verder maakt de wetgever onderscheid tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die continu op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. De wetgever schrijft voor hoe moet worden omgegaan met de PR 10-6/jaar. Binnen deze contour heeft iemand die hier continu aanwezig is de kans van 1 op één miljoen om te overlijden als gevolg van een

ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Hullie Speelboerderij valt in de huidige en in de toekomstige situatie in het Bevi onder de kwetsbare objecten. Wat betreft het aspect externe veiligheid verandert er planologisch niets binnen het plangebied. Bovendien is het plangebied niet gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour (PR 10-6/jaar) of binnen het invloedsgebied van een risicobron.

### Conclusie

Het aspect externe veiligheid is niet belemmerend voor de voorgenomen ontwikkeling.



Figuur 13. Risicokaart met plangebied.

### 4.5 Cultuurhistorie, archeologie en aardkunde

De gemeente Uden heeft in 2014 een cultuurhistorische- en een archeologische waardenkaart laten opstellen. Op de cultuurhistorische waardenkaart is het plangebied aangeduid met middelhoge cultuurhistorische waarden. Op de archeologische waardenkaart heeft het plangebied gedeeltelijk een hoge verwachting en gedeeltelijk een middelhoge verwachting. Wat betreft aardkunde beschikt de gemeente Uden niet over eigen beleid. De provinciale verordening ruimte is in het kader van aardkundige waarden richtinggevend. In paragraaf 3.2 is dit beleid uit een gezet.

De voorgenomen ontwikkelingen hebben geen impact op de cultuurhistorische, archeologische en aardkundige waarden. De nieuwe bedrijfsgebouwen worden gerealiseerd op het bestaande

bouwwak waar bebouwing reeds is toegestaan. De uitbreiding van het onbebouwde bouwwak heeft geen impact op de cultuurhistorische, archeologische en aardkundige waarden. De bodem en het bodemprofiel worden niet verstoord waardoor de archeologische en aardkundige waarden ongewijzigd blijven. Doordat geen bebouwing kan worden gerealiseerd op het nieuwe deel van het bouwwak is er ook geen impact op cultuurhistorische waarden in het plangebied.

### **Conclusie**

De aspecten cultuurhistorie, archeologie en aardkunde staan een goed ruimtelijke ordening bij de voorgenomen ontwikkelingen niet in de weg.

## **4.6 Verkeerskundige aspecten**

### **4.6.1 Ontsluiting en verkeersgeneratie**

Hullie Speelboerderij wordt ontsloten vanaf de Canadasweg. In de huidige situatie geven de in- en uitrit op het bedrijf geen problemen op deze weg. Ook de verkeersdruk vanwege Hullie Speelboerderij geeft op de Canadasweg in de huidige situatie geen problemen.

De voorgenomen ontwikkelingen brengen geen verhoging van de maximale bezoekersstroom per dag met zich mee. De drukke dagen worden niet drukker door de uitbreiding van het oppervlak bedrijfsgebouwen en het bouwwak. De voorgenomen ontwikkelingen zijn bedoeld om de bezoekersaantallen op momenten waarop het rustig is bij Hullie Speelboerderij te laten toenemen.

De verkeersdruk op de Canadasweg en de situatie van de ontsluiting van Hullie Speelboerderij zal in de toekomstige situatie dus niet veranderen.

### **4.6.2 Parkeren**

In de huidige situatie zijn er ongeveer 260 parkeerplaatsen aanwezig op het terrein van Hullie Speelboerderij. Het betreft 163 vaste parkeerplaatsen en ongeveer 80-100 parkeerplaatsen op de overloopparkeerplaats. Vanwege de toename van het bedrijfsvloeroppervlak is een uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen gewenst. Conform de Beleidsnota 'Parkeernormen eindrapport' van de gemeente Uden uit 2006 zijn per 100m<sup>2</sup> bvo 10 parkeerplaatsen vereist bij een binnenspeeltuin. Aan deze norm wordt in de huidige situatie niet voldaan. In de huidige situatie wordt bij 3.600m<sup>2</sup> bvo voorzien in 163 parkeerplaatsen.

Indien dit in dezelfde verhouding wordt vertaald naar een uitbreiding van het bvo met 400m<sup>2</sup> zijn 181 parkeerplaatsen noodzakelijk. Samen met de overloopparkeerplaats waar 80-100 parkeerplaatsen op kunnen worden voorzien beschikt het bedrijf dan over 280 parkeerplaatsen. De aanduiding 'parkeerruimte' op de verbeelding verandert van vorm in verband met de vereenvoudiging van het bestemmingsplan voor Hullie Speelboerderij. Zie figuur 4. De aanduiding 'overloopparkeerruimte' is vervallen.

### **Conclusie**

De aspecten verkeer en parkeren staan een goede ruimtelijke ordening ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen niet in de weg.

## **4.7 Kabels en leidingen**

Bij de realisatie van de bedrijfsgebouwen dient rekening te worden gehouden met ondergrondse kabels en leidingen. Voorafgaand aan de werkzaamheden zal daarom een KLIC-melding worden gedaan. Indien daartoe aanleiding bestaat, dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. In het plangebied zijn zover bekend geen planologisch relevante leidingen gelegen.

## 5. HAALBAARHEID

### 5.1 Financieel economische uitvoerbaarheid

Behoudens kosten voor ambtelijke begeleiding van het planproces zijn er geen kosten voor de gemeente in de exploitatieve sfeer. De ontwikkeling bevindt zich op particulier terrein en betreft een particulier initiatief. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 Wro, is de gemeente niet gehouden een exploitatieplan vast te stellen voor het plangebied daar er geen sprake is van een bouwplan waarbij een exploitatieplan verplicht is conform artikel 6.2.1 Bro. De ontwikkelingen binnen het plangebied betreffen immers een uitbreiding van bestaande bebouwing met 400m<sup>2</sup>. Met de gemeente Uden wordt een anterieure overeenkomst afgesloten waarin onder andere is vastgelegd dat eventuele planschade voor rekening is van de initiatiefnemers.

### 5.2 Maatschappelijke haalbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen, dat het bestemmingsplan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader heeft zorgvuldig vooroverleg plaatsgevonden en is gelegenheid tot inspraak geboden.

#### *Vooroverleg*

Op grond van artikel 3.1.1 van het Bro wordt bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg gepleegd met het waterschap en de diensten van het rijk en de provincie die betrokken zijn bij de ruimtelijke ordening en eventueel andere gemeenten.

PM

#### *Inspraak*

PM

#### *Zienswijzen*

PM

#### *Besluitvorming*

PM