

Ruimtelijke onderbouwing Vogelstraat 10 Odiliapeel



Datum: 5 november 2015

Aanvrager

Mevrouw L. van de Meughevel en
de heer M. Donkers
Vogelstraat 10
5409 SH Odiliapeel

Projectadviseur

Agra-Matic B.V.
S. van der Heijden
Postbus 396
6710 BJ Ede

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
1 Inleiding	3
1.1. <i>Aanleiding</i>	3
1.2. <i>Doel</i>	4
1.3. <i>Leeswijzer</i>	4
2 Planbeschrijving	5
2.1. <i>Huidige situatie</i>	5
2.2. <i>Gewenste ontwikkeling</i>	6
3 Beleidskader	8
3.1. <i>Provinciaal beleid</i>	8
3.1.1. <i>Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014</i>	8
3.1.2. <i>Verordening ruimte 2014</i>	9
3.2. <i>Gemeentelijk beleid</i>	11
3.2.1. <i>Interim Structuurvisie Uden 2009-2015</i>	11
3.2.2. <i>Udenaar de toekomst (2012)</i>	13
3.2.3. <i>Landschapsbeleidsplan (2001)</i>	13
3.2.4. <i>Beleid recreatie en toerisme</i>	14
3.2.5. <i>Vigerend bestemmingsplan</i>	15
4 Milieuaspecten	21
4.1. <i>Bedrijven en milieuzonering</i>	21
4.2. <i>Bodem</i>	21
4.3. <i>Geluid</i>	22
4.4. <i>Luchtkwaliteit</i>	24
4.5. <i>Externe veiligheid</i>	25
4.6. <i>Geurhinder</i>	25
4.6.1. <i>Omgekeerde werking</i>	26
4.6.2. <i>Woon- en leefklimaat</i>	28
5 Ruimtelijke aspecten	29
5.1. <i>Ecologie</i>	29
5.1.1. <i>Gebiedsbescherming</i>	29
5.1.2. <i>Soortbescherming</i>	30
5.2. <i>Cultuurhistorie en archeologie</i>	31
5.3. <i>Verkeer en parkeren</i>	32
5.4. <i>Water</i>	33
5.4.1. <i>Wateroverlastvrij bestemmen</i>	33
5.4.2. <i>Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater</i>	34

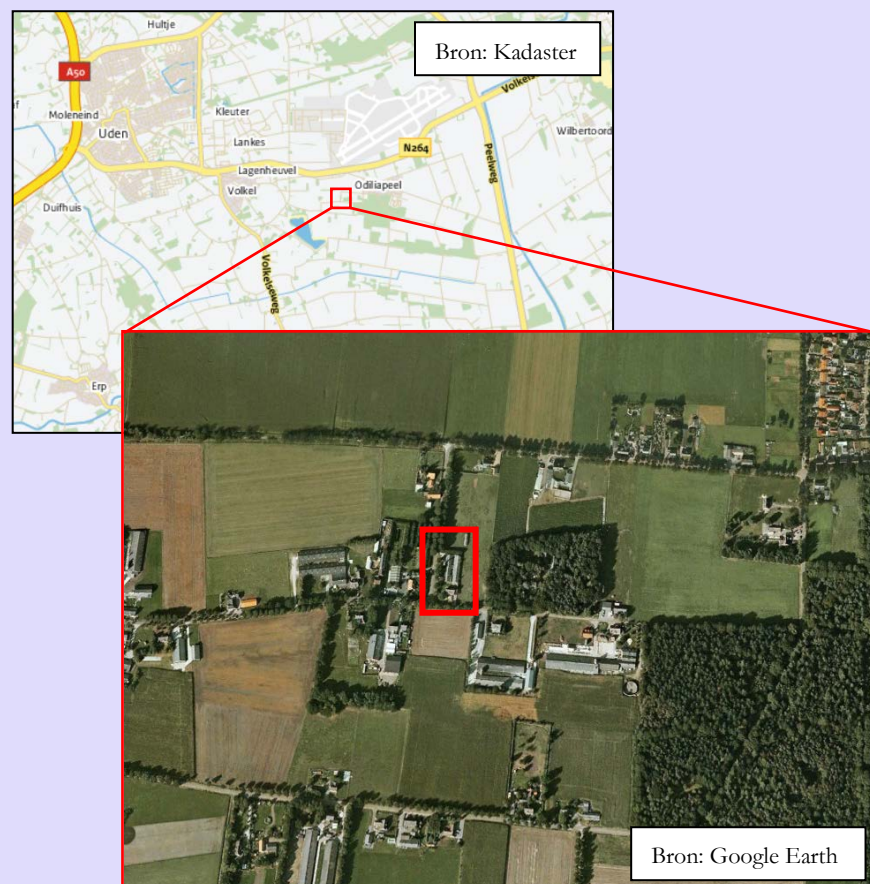
5.4.3.	Hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer.....	34
5.4.4.	Hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO)	34
5.4.5.	Water als kans	35
5.4.6.	Meervoudig ruimtegebruik.....	35
5.4.7.	Voorkomen van vervuiling	36
5.4.8.	Waterschapsbelangen.....	36
5.5.	<i>Landschappelijke inpassing</i>	36
6	Uitvoerbaarheid	39
6.1.	<i>Economische uitvoerbaarheid</i>	39
6.2.	<i>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</i>	39
7	Conclusie	40
	Bijlage 1: Huidige situatie	41
	Bijlage 2: Gewenste situatie	42
	Bijlage 3: Historische toets bodem	43
	Bijlage 4: Geurberekening vergunde situatie Vogelstraat 5a	45
	Bijlage 5: Geurberekening worst-case scenario Vogelstraat 5a	46
	Bijlage 6: Geurberekening vergunde situatie Vogelstraat 5	47
	Bijlage 7: Berekening achtergrondbelasting geur	48
	Bijlage 8: Vooroverleg provincie Noord-Brabant	53
	Bijlage 9: Milieu-inspectierapport	54

1 Inleiding

1.1. Aanleiding

Mevrouw L. van de Meugheuvel en de heer M. Donkers zijn woonachtig op het adres Vogelstraat 10 in Odiliapeel, een dorp in de gemeente Uden. Figuur 1.1 betreft de situering van het plangebied, kadastraal bekend als gemeente Uden, sectie O, nr. 970, 971. Het plangebied ligt op de hoek van de Vogelstraat en Vinkenstraat, op een afstand van circa 500 meter van de bebouwde kom van Odiliapeel. In de omgeving zijn diverse burgerwoningen en (voormalige) agrarische bedrijven gelegen.

De locatie betreft een voormalig agrarisch bedrijf. Conform de vigerende milieuvergunning (d.d. 23 juni 2009) mogen er 450 vleesvarkens worden gehuisvest. Op het bedrijf worden echter al geruime tijd geen dieren meer gehouden. De stallen worden op dit moment grotendeels gebruikt voor de opslag van oldtimers en caravans. Het is de wens van de initiatiefnemers om de bestaande werktuigenberging, gezien de vraag naar stalling in de omgeving, te gebruiken voor de opslag van campers. Het gebruik van dit gebouw ten behoeve van agrarische activiteiten is niet langer reëel.



Bovendien streven mevrouw L. van de Meugheuvel en de heer M. Donkers naar het opzetten van een recreatieve tak. Het is hun wens om binnen de bestaande bebouwing vier recreatieve appartementen voor bed & breakfast (met vier bedden en voor maximaal acht personen) en een groepsaccommodatie van 185 m² (voor circa 25 – 30 personen) te realiseren.

Naar aanleiding van een verzoek heeft het college van de gemeente Uden, bij schrijven d.d. 21 juli 2014, besloten om in principe akkoord te gaan met de voorgestelde plannen. De in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van stoppende agrarische bedrijven voorziet in een aantal mogelijkheden voor functieverandering naar wonen, opslag en andere niet-agrarische functies. De regels voorzien echter niet in de realisatie van een groepsaccommodatie en bed & breakfast in bestaande bedrijfsgebouwen. Om dit planologisch mogelijk te maken, is een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk. Het gemeentelijke streven is om een aantal beoogde ontwikkelingen in de komende integrale herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied 2014” te regelen. Ten behoeve van deze aanpassing is het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk, waarin in ieder geval de noodzakelijke milieuonderzoeken zijn opgenomen. Tevens zullen bij de vaststelling van het bestemmingsplan de milieuvergunning en –rechten voor de locatie worden ingetrokken.

1.2. Doel

Het doel van de voorliggende onderbouwing kan als volgt worden samengevat:

- ✓ een (ruimtelijke) onderbouwing met een concretisering van het ontwikkelingsplan van mevrouw L. van de Meugheuvel en de heer M. Donkers en de omschrijving van de effecten daarvan op het milieu;
- ✓ aangeven op welke onderdelen de eigenaren een afwijking van het vigerende bestemmingsplan vragen.

1.3. Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing omvat naast dit hoofdstuk, 5 andere hoofdstukken. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied en de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt een opsomming gegeven van de relevante beleidsstukken op het niveau van het rijk, de provincie en de gemeente. Vervolgens beschrijft hoofdstuk 4 de effecten op het milieu (zoals geur, fijn stof, geluidhinder, etc.) In hoofdstuk 5 volgt de toetsing van de ruimtelijke aspecten die van belang zijn bij de realisatie van dit plan (zoals ecologie, archeologie, water, etc.). Tevens wordt in dit hoofdstuk aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing. In hoofdstuk 6 komen de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid aan de orde. Hoofdstuk 7 bevat de conclusie.

2 Planbeschrijving

2.1. Huidige situatie

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied, ten zuidwesten van de kern Odiliapeel, op de hoek van de Vogelstraat en de Vinkenstraat. De betreffende percelen zijn kadastraal bekend als gemeente Uden, sectie O, nr. 970, 971 en zijn in eigendom van de initiatiefnemers. Aan de oostzijde van het plangebied is een bosperceel gelegen. Verder bevinden zich rondom het bedrijf een aantal burgerwoningen. Aan de overzijde van de Vogelstraat bevindt zich een agrarisch bedrijf, waar pluimvee wordt gehouden.

Onderhavige locatie betreft een voormalige intensieve veehouderij. Conform de vigerende milieuvergunning (d.d. 23 juni 2009) mogen er 450 vleesvarkens worden gehuisvest, met een ammoniakemissie van 1.575 kg NH₃/jaar en een geuremissie van 10.350 Ou/s. Er is sprake van een bouwvlak met een oppervlakte van circa 0,4 hectare. De bedrijfsvoering vindt plaats in een tweetal stallen (gebouw A en B) met een totale oppervlakte van circa 765 m². Tevens is er, naast de bedrijfswoning, een werktuigenberging (gebouw C en D) van circa 240 m² aanwezig voor het opslaan van machines en werktuigen ten behoeve van de veehouderij. De grond buiten het bouwvlak wordt gebruikt voor de teelt van akkerbouwgewassen. De huidige situatie is weergegeven op bijgevoegde situatietekening Si-01 (zie bijlage 1). Onderstaande figuur 2.1 betreft een foto van de bestaande bebouwing, gezien vanaf de Vinkenstraat, aan de noordzijde van het bedrijf.



Figuur 2.1 Foto bestaande bebouwing

2.2. Gewenste ontwikkeling

Op het bedrijf aan de Vogelstraat 10 worden al geruime tijd geen dieren meer gehouden. Het is de opzet dat de intensieve veehouderij gesaneerd wordt. Het is namelijk niet meer rendabel de bedrijfsgebouwen aan te passen aan de huidige eisen en wetgeving op het gebied van dierenwelzijn. Bovendien biedt de locatie geen mogelijkheden voor het opbouwen van een bedrijfseconomisch gezond en duurzaam agrarisch bedrijf, mede door de nabijheid van diverse burgerwoningen en de kern van Odiliapeel. Schaalvergroting ter plaatse is niet wenselijk. Maatregelen om de uitstoot van geur, fijn stof en ammoniak zijn dermate kostbaar, dat deze alleen met een behoorlijke schaalvergroting rendabel zijn. Voor een dergelijke schaalvergroting is op deze locatie geen ruimte. Inmiddels is tussen de gemeente en de initiatiefnemers een verhaalsovereenkomst planschade afgesloten. In een aanvulling op deze overeenkomst wordt tevens vastgelegd dat de milieuvergunning zal worden ingetrokken direct na de vaststelling van het bestemmingsplan.

De initiatiefnemers zijn de afgelopen jaren op zoek gegaan naar een alternatief. Circa 407 m² van de stallen (de gebouwen A en B) wordt op dit moment gebruikt voor de opslag van oldtimers en caravans. Het is de wens van de initiatiefnemers om de bestaande werktuigenberging (gebouw C en D), gezien de vraag naar stalling in de omgeving, te gebruiken voor de opslag van campers. Het gaat in dit geval om een oppervlakte van circa 240 m². De gewenste situatie is weergegeven op bijgevoegde situatietekening Si-02 (zie bijlage 2).

Daarnaast streven mevrouw L. van de Meugheuvel en de heer M. Donkers naar het opzetten van een recreatieve tak. Hierbij is aansluiting gezocht bij de strategische ligging van de locatie ten opzichte van de belendende stedelijke gebieden enerzijds en BillyBird Park Hemelrijk in Volkel anderzijds. Deze locatie biedt een goede ambiance voor de ontwikkeling van nevenactiviteiten, gericht op specifieke vormen van recreatie. Daartoe willen de initiatiefnemers het resterende gedeelte van de bestaande stallen verbouwen ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden (zie tevens bijlage 2). Aan de voorzijde van gebouw A worden vier recreatieve appartementen voor bed & breakfast (met vier bedden, voor maximaal acht personen) gerealiseerd, met een totale oppervlakte van circa 140 m². De voorzijde van gebouw B wordt voorzien van een groepsaccommodatie van circa 185 m², voor ongeveer 25 – 30 gasten. Aangezien de nieuwe functies geheel binnen de bestaande bebouwing plaatsvinden, wijzigt het aanzicht van het bedrijf niet. Bovendien wordt het landschap niet aangetast met nieuwe bebouwing. Voor de ontsluiting wordt gebruik gemaakt van de bestaande inrit, vanaf de Vinkenstraat.

Met onderhavig plan kan de aantrekkelijkheid van het gebied voor recreanten verder worden vergroot. Door de gewenste voorzieningen te koppelen aan informatievoorzieningen (bijvoorbeeld een VVV-infozuil, foldermateriaal, oplaadpunten voor elektrische fietsen) over het gebied, levert het plan een verdere bijdrage aan de beleefbaarheid en toegankelijkheid. In de nabijheid van het plangebied zijn diverse fietsroutes (en knooppunten) gelegen, zoals de fietsroute 'Op ontdekking door De Maashorst'. De ligging ten opzichte van provinciale wegen en de snelweg A50 zorgt bovendien voor een goede bereikbaarheid met de auto. De beoogde planopzet is op de bijgevoegde situatietekening (zie bijlage 2) weergegeven. Aan de achterzijde van de bestaande stallen, binnen het huidige bouwvlak, worden parkeerplaatsen gerealiseerd.

Toerisme en werkgelegenheid zijn belangrijk binnen de gemeente. De exploitatie van bed & breakfast appartementen en de groepsaccommodatie past dus in de doelstelling van de gemeente dit gebied meer op de kaart te zetten. De aard van deze recreatieve activiteiten is bescheiden en past volledig binnen het draagvlak van het gebied.

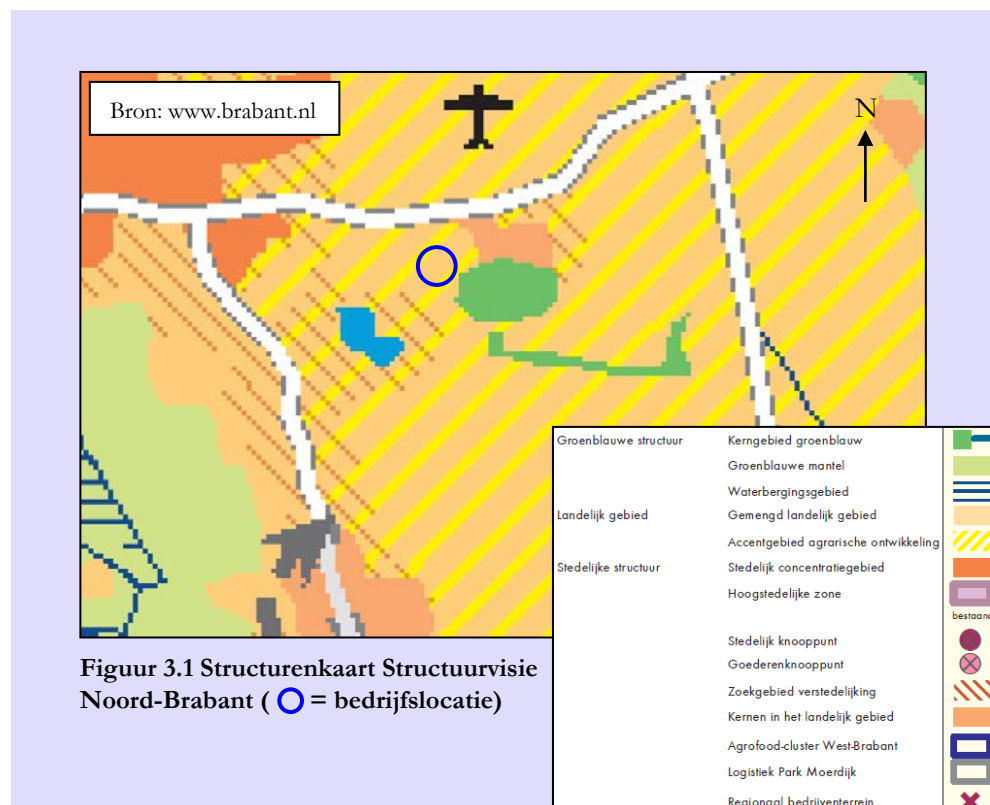
3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op het voor dit plangebied relevante ruimtelijke beleid. Gezien het lokale karakter van de ontwikkeling is rijksbeleid niet van toepassing op de locatie. In de volgende paragrafen wordt ingegaan op het provinciaal en regionaal beleid en op het gemeentelijke beleid.

3.1. Provinciaal beleid

3.1.1. Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar een zorgvuldige veehouderij in Brabant. De structuurvisie is samen met de Verordening ruimte 2014 een middel om de ruimtelijke visie op Brabant te realiseren. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040. Met als doel een goede woon-, werk- en leefomgeving voor de inwoners en bedrijven in Brabant. Voor het gebied rondom de locatie aan de Vogelstraat 10 is de ruimtelijke structuur opgenomen, zoals afgebeeld in onderstaande figuur 3.1.



Het landelijk gebied ligt buiten de groenblauwe structuur en de stedelijke structuur zoals: steden, dorpen en bedrijventerreinen. De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is.

In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties etc. Dit is het gevolg van de toenemende vraag van de Brabantse bevolking naar ruimte voor wonen, werken, recreatie, toerisme en natuur. Tegelijkertijd is het recreatief gebruik van het landelijk gebied en de kwaliteit daarvan als woon- en leefklimaat van Noord-Brabant in toenemende mate van belang voor de Brabantse economie.

Door het beëindigen van de agrarische bedrijfsvoering komen er bedrijfslocaties vrij. Binnen het gemengd landelijk gebied is de ontwikkeling van woon-, recreatie- en werkfuncties mogelijk. Ontwikkelingen moeten qua aard, schaal en functie in de omgeving passen en er moet rekening gehouden worden met de omgevingskwaliteiten en (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties. Deze ontwikkeling sluit aan op de toenemende vragen vanuit de Brabantse samenleving (de stad) om het buitengebied meer te kunnen gebruiken voor andere functies. Maar sluit ook aan bij de behoefte aan het behoud van voorzieningen die belangrijk zijn voor de leefbaarheid van het platteland en haar bewoners. Het platteland vervult bovendien een belangrijke rol als uitloopgebied voor de bewoners van de dorpen en steden en voor een kleinschalige zorgeconomie. Ontwikkelingen in het landelijk gebied leveren een bijdrage aan de versterking en beleving van het landschap, bijvoorbeeld door investeringen in de fijnmazige groenblauwe dooradering van het platteland, in het cultuurhistorisch erfgoed en in de versterking van de recreatieve structuur.

De locatie aan de Vogelstraat 10 is tevens gelegen in een ‘accentgebied agrarische ontwikkeling’ (zie figuur 3.1). In deze gebieden wil de provincie de ruimte voor de aanwezige agrarische functie behouden, versterken en voorkomen dat menging met andere functies leidt tot aantasting van de primaire productiestructuur. In deze gebieden worden daarom geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen gepland op het gebied van verstedelijking, recreatie of natuur. Onderhavige ontwikkeling is echter kleinschalig en past dan ook binnen het hiervoor omschreven beleid voor het gemengd landelijk gebied. Bovendien is deze nieuwe economische drager er op gericht de recreatieve aantrekkelijkheid van het gebied te verhogen.

3.1.2. Verordening ruimte 2014

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergaderingen van 7 februari 2014 en 14 maart 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. Daarnaast hebben Gedeputeerde Staten in hun vergadering van 18 maart 2014 besloten de Verordening ruimte 2014 op onderdelen te wijzigen. De Verordening ruimte 2014 stelt eisen aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen en andere planologische maatregelen.

In de Verordening ruimte 2014 wordt onderscheid gemaakt tussen vier zogenaamde structuren (gekoppeld aan de provinciale structuurvisie), te weten een stedelijke structuur, ecologische hoofdstructuur, groenblauwe mantel en gemengd landelijk gebied. De structuren zijn aanvullend op elkaar en sluiten elkaar uit. Dit betekent dat ieder ruimtelijk oppervlak in de provincie onder één van deze structuren valt, maar niet onder meerdere structuren tegelijk kan vallen. In de verordening worden per structuur regels gesteld. De locatie Vogelstraat 10 in Odiliapeel valt in het zogenaamd 'gemengd landelijk gebied'. In de Structuurvisie RO heeft de provincie Noord-Brabant haar visie neergelegd voor het gemengd landelijk gebied (zie paragraaf 3.1.1).

Niet-agrarische functies kunnen zich vestigen in het gemengd landelijk gebied op een bestaand bouwperceel (zie artikel 7.10 Verordening ruimte 2014). Belangrijke voorwaarden zijn dat deze functies behoren tot de milieucategorie 1 of 2, waarbij het bouwperceel ten hoogste een omvang van 5.000 m² heeft. Voor de beoordeling of er sprake is van bedrijf behorende tot milieucategorie 1 of 2 hanteert de provincie de VNG brochure. Gelet op jurisprudentie zijn ook bedrijven mogelijk die op grond van deze lijst behoren tot milieucategorie 3, maar die gelet op de concrete ontwikkeling vergelijkbaar zijn met een categorie 1 of 2 bedrijf. Aan deze voorwaarden wordt voldaan. De omvang van het huidige bouwperceel bedraagt circa 4.000 m². Bovendien leidt de beoogde ontwikkeling niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven, tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie of tot een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m². De ontwikkeling mag tot slot niet leiden tot een grootschalige voorziening. Er is sprake van een grootschalige voorziening als blijkt uit een economisch effectenonderzoek, het te verwachten aantal bezoekers en overnachtingen samen genomen meer dan 150.000 per jaar bedraagt. Nieuwe grootschalige voorziening zijn vanwege de daarmee gepaard gaande verkeerseffecten in beginsel niet gewenst in het buitengebied. Dit is echter bij onderhavige ontwikkeling niet aan de orde.

Op 28 juli 2015 heeft de provincie Noord-Brabant een vooroverlegreactie gegeven op onderhavige plannen. De brief is als bijlage 8 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Daarin geeft de provincie aan dat de beoogde ontwikkeling vanuit het provinciale beleid aanvaardbaar is. Echter achter zij de wijze van regeling niet juist. In eerste instantie was namelijk uitgegaan van de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – vab'. De provincie vindt de beoogde recreatieve bedrijfstak geen ondergeschikte nevenfunctie bij de woonfunctie. Dit heeft geleid tot aanpassingen van de plannen. De eerder gewenste minicamping komt te vervallen. In overleg met de provincie is daarop besloten de locatie te voorzien van de bestemming 'Bedrijf'. De bedrijfstakken worden dan specifiek geregeld met de maximale bebouwingsoppervlakte, e.d. In dat geval wordt voldaan aan artikel 7.10 van de Verordening ruimte 2014. De mailwisseling hieromtrent is tevens terug te vinden onder bijlage 8.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken. Passende functies kunnen zich ontwikkelen als er ook een prestatie voor het landschap tegenover staat. Daardoor wordt aantasting van de basiskwaliteit (bodem, water) en verlies aan ecologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden voorkomen. In principe gaat de provincie uit van de realisering van een fysieke prestatie op de projectlocatie en/of de directe projectomgeving. Indien dat niet mogelijk is, is de vorming van gemeentelijk of regionaal landschapsfonds een optie.

Omdat niet alle ontwikkelingen een even grote negatieve invloed hebben op de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied, worden drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden. Dit is opgenomen in de door de gemeente Uden in 2013 vastgestelde “Beleidsnotitie uitwerking landschapsinvesteringsregeling”. Onderhavige ontwikkelingen vallen in categorie 2: Voor ontwikkelingen die een beperkte impact hebben ten opzichte van het huidige gebruik op de omgeving is de landschapsinvesteringsregeling niet van toepassing, maar wordt er wel een landschappelijke inpassing vereist van 10% in of aangrenzend aan het bouwvlak. Dit komt in hoofdstuk 5 aan de orde. De provincie Noord-Brabant heeft aangegeven dat de voorgestelde kwaliteitsverbetering landschap akkoord is (zie bijlage 8).

3.2. Gemeentelijk beleid

3.2.1. Interim Structuurvisie Uden 2009-2015

De “Interim Structuurvisie 2009-2015” is vastgesteld in februari 2010 en vervangt de StructuurvisiePlus uit 2001. De Interim Structuurvisie is een gemeentelijke structuurvisie en bestaat uit:

- een flexibele component, het programma, en;
- een duurzame component, het ruimtelijk structuurbeeld.

In deze Interim Structuurvisie Uden (ISVU) zijn de kwaliteiten van wonen en werken, voorzieningen, infrastructuur, landbouw, natuur, water en cultuurhistorie in beeld gebracht. Het ruimtelijk structuurbeeld is de samenhangende visie van de gemeente op de ruimtelijke structuur van het hele plangebied, dat wil zeggen alle kernen en het buitengebied van de gemeente. De ISVU gaat over kansen voor de gemeente. Onderstaande afbeelding 3.2 geeft een uitsnede van het ruimtelijk structuurbeeld.



De basiszoning stuurt in grote lijnen de ontwikkeling van het grondgebruik van het landelijk gebied van de gemeenten Uden en Veghel. De zoning is gericht op het behouden van bestaande ruimtelijke kwaliteiten en op het verder ontwikkelen daarvan. De strategieën van de basiszoning zijn gekoppeld aan de ruimtelijke eenheden van de bestaande ruimtelijke structuur. De planlocatie is gelegen in een gebied wat is aangeduid als 'grondgebonden landbouw – kleinschalig (akkerbouw, tuinbouw, boomteelt, recreatieve ontwikkelingen), beperkte toename agrarische bedrijfsbebouwing'.

Op het platteland zullen de komende jaren fundamentele veranderingen optreden. Het creëren van werkgelegenheid in de toeristisch-recreatieve sector kan toekomstig verlies aan werkgelegenheid beperken. Het cultuurlandschap van Uden en Veghel biedt een goede basis voor recreatief (mede-)gebruik. Een belangrijke basis voor landschappelijke kwaliteit wordt gevormd door de cultuurhistorische en aardkundige waarden. Door een verder ontwikkeling van de landschappelijke en ecologische kwaliteit zal de recreatieve aantrekkelijkheid worden vergroot.

De recreatieve capaciteit van het buitengebied biedt kansen in goed evenwicht met het behoud van ecologische en cultuurhistorische waarden. Het landschapsbeleidsplan vormt hiervoor een actueel kader. Dit komt in paragraaf 3.2.3 aan de orde.

In de gemeente Uden is een goede uitgangssituatie voor de verdere ontwikkeling van recreatiemogelijkheden. Voor de intensieve recreatie is met name het Hemelrijk nu al van grote betekenis. Door de uitbreiding van de zandwinning zal die betekenis alleen nog maar toenemen. Overal in het plangebied, en vooral in de gebieden met hoge landschappelijke waarden, kunnen de recreatiemogelijkheden worden verbeterd. De uitvoering van het landschapsbeleidsplan en de structuurvisie zullen leiden tot een grotere aantrekkelijkheid. De recreatieve toegankelijkheid kan worden verbeterd door het completeren van het netwerk van fiets- en wandelpaden in samenhang met de nog resterende onverharde wegen. Door het bieden van ruimte in het beleid kunnen ook meer mogelijkheden worden gecreëerd voor overnachting in het landelijk gebied en andere vormen van verbrede plattelandontwikkeling. De gewenste ontwikkelingen passen binnen de doelen en ambities die op dat gebied gesteld zijn in de Interim Structuurvisie.

Doelen:

- Herschikking van bestaande voorzieningen.
- Recreatief fietspadennet completeren.
- Ontwikkelen van 'kamperen bij de boer'.
- Kwalitatieve impuls geven aan de passantenhaven in Veghel.
- Het accommoderen van de toegenomen behoefte aan sportvoorzieningen in nieuwe multifunctionele recreatieve zones.
- Uitbouwen Hemelrijk tot recreatiepark met verblijfsrecreatie.
- In het kader van de reconstructie van het buitengebied de recreatieve mogelijkheden in het buitengebied verder ontwikkelen.

Ambities:

- Toegankelijk maken van het platteland: zorgen voor completering van het netwerk van recreatieve haarvaten. Het deel van het spoorwegtracé dat nu niet voor het goederenvervoer wordt gebruikt, zou in het toekomstige recreatieve netwerk kunnen worden opgenomen als halfverhard fietspad. Dat geldt ook voor historische assen als bijvoorbeeld de Udense Dreef.
- Bevorderen van de komst van meerdere 'minicampings'.
- Zoneren van het recreatief gebruik: weren van intensieve recreatie op de stuifduincomplexen zoals de Bedafse Bergen.
- Uitbouwen van het Hemelrijk als recreatiepark.

3.2.2. Udenaar de toekomst (2012)

Onder de noemer "Udenaar de toekomst" is in het voorjaar van 2011 een proces gestart om in kaart te brengen waar Uden ongeveer staat in 2020. Dit is gebeurd tijdens sessies met verschillende groepen uit de samenleving. De visie die hieruit is voortgekomen is in maart 2012 vastgesteld. Het resultaat van een groot aantal bijeenkomsten waar de Udenaar zijn gedachten heeft laten gaan, is een visie over het jaar 2020. Bovendien verwoordt het document de suggesties die op vele andere manieren zijn aangereikt. De Udenaar heeft een beeld geschetst van de gemeente Uden in 2020. Uitgegaan is van de trends en ontwikkelingen die op ons af komen en het karakter van Uden. De kansen en bedreigingen zijn vertaald naar concrete suggesties voor acties om de gewenste toekomst mee vorm te geven. Vanuit de klassieke driedeling (ruimtelijk, sociaal en economisch) is een vertaalslag gemaakt naar de pijlers, die door de Udenaren het meest herkenbaar naar voren zijn gebracht: 'Groene en Gezonde omgeving', 'Gastvrije samenleving' en 'Gezellig centrum van de regio'.

Voor het buitengebied zijn de volgende aspecten aangegeven. Groen heeft niet langer alleen een recreatieve functie. Ook voor de voedsel- en energievoorziening is de groene leefomgeving belangrijk. Omdat men kwaliteit van leven belangrijk vindt, moet daar op een verantwoorde wijze mee omgegaan worden en moet het buitengebied zo weinig mogelijk belast worden. Veterinaire problemen noodzaken tot een heroriëntatie op de intensieve veehouderij. In het agrarisch buitengebied komt dit tot uiting in nieuwe productiemethodes, die maatschappelijk draagvlak genieten. Waar bedrijven zijn gestopt, zijn nieuwe functies ontwikkeld (bijvoorbeeld in de toeristisch-recreatieve sfeer), door de mogelijkheden die de natuur biedt te benutten. Agrarische bedrijven en stedelijke functies moeten slim gebruik maken van elkaars energiebronnen. Het buitengebied is een aantrekkelijk uitloophet gebied met veel fiets- en wandelfaciliteiten

3.2.3. Landschapsbeleidsplan (2001)

Belangrijk uitgangspunt bij de visievorming van het "Landschapsbeleidsplan (Lsbp) 2001" is het versterken en beschermen van de diversiteit en herkenbaarheid van de afzonderlijke deelgebieden. Dit uitgangspunt is maatgevend in de verdere invulling geweest. Bestaande landschapselementen moeten worden aangepast en met elkaar verbonden naar de in het Lsbp vastgestelde beelden en structuren. Daarnaast is ook in het Lsbp aandacht geschonken aan de ontwikkeling van recreatieve elementen. De economische betekenis van recreatief medegebruik van het buitengebied van Uden is daarmee onderkend.

De locatie aan de Vogelstraat 10 is gelegen in ‘deelgebied 8: Jonge Peelontginning met bossen’. De ontwikkeling van het gebied kwam pas deze eeuw op gang toen een begin werd gemaakt aan de ontginning van de veengronden. Een dorp als Odiliapeel is een ontginningsdorp en heeft dus niet zo’n lange ontwikkeling achter de rug. Dit jonge bestaan van het gebied is ook te zien in de verkaveling, die hoofdzakelijk rechtlijnig is. Opvallend zijn de kleinere bosclementen, die deze verder overwegend agrarische zone opdeelt in enkele grote eenheden. Tevens zijn de wegen grotendeels voorzien van laanbeplanting, zowel in de richting van noord naar zuid als in de richting oost-west. In de loop van de tijd is de nadruk van deze lijnelementen op oost-west komen te liggen. Hierdoor zijn grote open kamers ontstaan, kenmerkend voor dit gebied en het behouden waard. Het gebied heeft een open karakter, waarbij het gezichtsveld veelal begrensd wordt door de boscomplexen en agrarische bebouwing met erfbeplanting.

De natuurwaarden worden voornamelijk bepaald door de boscomplexen. Het gaat hier om droge bossen die het leefgebied vormen voor onder andere dassen. In de toekomst is het de bedoeling om deze op zichzelf staande bossen met elkaar in verbinding te brengen. De bossen kunnen onderling verbonden worden door ruige, laagblijvende stroken, zodat de openheid behouden blijft. Doel is het realiseren van een verbinding in noordzuidelijke richting zonder afbreuk te doen aan de agrarische functie. De volgende maatregelen worden voorgesteld:

- Laanbeplantingen en houtsingels worden aangevuld op die plekken waar in de loop van de tijd gaten zijn gevallen.
- Stimuleren van erfbeplantingen. Deze erfbeplantingen passen goed in het grootschalige karakter van dit gebied en kunnen tevens dienen als stapstenen voor de natuur.
- Langs kavelranden en wegen die een richting van noord naar zuid hebben, worden ruige stroken aangelegd om zo een ecologische verbinding te realiseren. Deze noord-zuid structuur wordt geaccentueerd met lage begroeiingen en stapstenen, zodat een ecologisch netwerk ontstaat.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt expliciet aandacht besteed aan een passende landschappelijke inpassing met behulp van geschikte beplanting, materialen en de inrichting van het erf. In hoofdstuk 5 wordt de landschappelijke inpassing verder uitgewerkt. Hierbij zijn de kaders die zijn uitgezet in het Landschapsbeleidsplan leidend.

3.2.4. Beleid recreatie en toerisme

Het beleid is samengevat in twee documenten: de “Nota kampeerbeleid” (regelt een ruimtelijke zonering voor het kamperen en verblijfsaccommodaties), en de “Nota toeristische samenwerking Uden-Veghel”. Het beleid van de gemeente Uden is gericht op het verbeteren en bevorderen van recreatief nachtverblijf. In het kader van de reconstructie van het buitengebied en de economische ontwikkeling wordt een beleid gevoerd dat is gericht op het verkrijgen en behouden van een aanbod van campings en verblijfsaccommodaties dat zich onderscheidt door kwaliteit. De rol van de gemeente is stimulerend, ondersteunend en randvoorwaarden scheppend. Het evenwicht tussen toeristisch verblijf en omgeving is gezocht in een ruimtelijke zonering voor het kamperen. Deze vindt zijn vertaling in het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied 2014” (zie paragraaf 3.2.5). Permanente bewoning van stacaravans en chalets wordt niet toegestaan. Mobiele standplaatsen op recreatieve terreinen zijn wel toegestaan. Kleinschalig kamperen is mogelijk gemaakt tot maximaal 25 kampeermiddelen, tussen 15 maart en 31 oktober, op bestaande agrarische bedrijven.

3.2.5. Vigerend bestemmingsplan

In overeenstemming met de provinciale “Verordening ruimte 2014” heeft de gemeente Uden ingespeeld op de veranderende ruimteclaims in het buitengebied en meer ruimte gezocht voor nieuwe functies in het buitengebied zoals zorgboerderijen, recreatie en natuurontwikkeling. Dit is verder uitgewerkt in onder andere de nota van uitgangspunten en het bestemmingsplan “Buitengebied 2014”.

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van de nieuwe locatie is het bestemmingsplan “Buitengebied 2014”, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Uden op 20 februari 2014. Figuur 3.3 betreft een uitsnede van de verbeelding. Het plangebied heeft conform het bestemmingsplan de bestemming ‘Agrarisch’. Het bouwvlak is tevens voorzien van de functieaanduiding ‘intensieve veehouderij’. Een gedeelte van het plangebied, langs de Vogelstraat, heeft een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’.



Figuur 3.3 Verbeelding bestemmingsplan “Buitengebied 2014”

De locatie Vogelstraat 10 is daarnaast, vanwege de nabijheid van vliegveld Volkel, gelegen in een gebied met de gebiedsaanduidingen ‘geluidzone – luchtvaart 40 – 45 ke’, ‘luchtvaartverkeerzone – ils-zone’ en ‘vrijwaringszone – radar’. Binnen deze gebiedsaanduidingen worden eisen gesteld aan de nieuwbouw van gebouwen. Aangezien onderhavige ontwikkelingen plaatsvinden binnen bestaande bebouwing, wordt op deze eisen niet nader ingegaan.

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor:

- a. agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende agrarische voorzieningen;
- b. grondgebonden agrarische bedrijven, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' tevens een intensieve veehouderij is toegestaan, waarbij niet meer dan één agrarisch bedrijf aanwezig mag zijn per bouwvlak;
- c. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschaps- en natuurwaarden;
- d. één bedrijfswoning per bouwvlak;
- e. statische binnenopslag tot maximaal 200 m²;
- f. (onverharde) paden, wegen en groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. extensief recreatief medegebruik (= *extensieve vormen van dagrecreatie die ondergeschikt zijn aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, die een kortstondig karakter hebben en in de openlucht plaatsvinden, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, paramotorvliegen en kleinschalige recreatieve luchtvaart voor zover het starten en landen betreft*);
- j. nutsvoorzieningen;
- k. bed & breakfast in de bedrijfswoning;
- l. aan huis gebonden beroepen.

Door de overheid, provincie en gemeente worden nieuwe economische dragers gestimuleerd. Dit om de functie en kwaliteit van het buitengebied te behouden en te versterken. Van oorsprong waren de landbouw en de natuur de belangrijkste pijlers in het buitengebied van Uden. Recreatieve activiteiten vinden al tientallen jaren op veelvuldige wijze plaats in het buitengebied. Tenslotte komen er steeds meer functies voor die meer stedelijk georiënteerd zijn zoals maatschappelijk functies zoals een kinderopvang, zorgboerderij en andere vormen van dagbesteding. Door het afnemen van het aantal agrarische bedrijven en het inspringen op trends, ontwikkelingen en economische kansen komen er steeds meer 'niet-aan-het-buitengebied-gebonden' functies op het Udense buitengebied voor. De vraag naar dit soort functies wordt groter en er is in het vigerende bestemmingsplan ruimte geboden voor nieuwe maatschappelijke functies mits dit gecombineerd kan worden met de bestaande functies en de aanwezige natuur en landschappelijke kwaliteiten.

Het uitgangspunt is dat gestopte agrarische bedrijven, waarvan de milieuvergunning wordt ingetrokken, gebruikt kunnen worden voor de vestiging van niet-agrarische functies. De vrijkomende bestaande gebouwen bieden dus kansen voor nieuwe bestemmingen. De voormalig agrariër blijft op deze locatie wonen, maar heeft niet de middelen of noodzaak de schuren te slopen. Het vigerende bestemmingsplan biedt in artikel 3.7.14 een wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigen ten behoeve van de vestiging van niet-agrarische functies, niet zijnde wonen. Daarbij dient voldaan te worden aan een aantal voorwaarden. Deze worden hieronder verder uitgewerkt.

- a. Wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'groenblauwe mantel'.
De locatie is gelegen in 'gemengd landelijk gebied' en niet binnen de 'groenblauwe mantel'.
- b. Wijziging is niet toegestaan op agrarische bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding 'Reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied'.
Ter plaatse van het plangebied is sprake van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'.

- c. Indien een bouwvlak aanwezig is, is wijziging uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bouwvlak, onder de volgende voorwaarden en ten behoeve van de volgende functies:
1. Dagrecreatie, groepsaccommodaties en voorzieningen ten behoeve van cultuur en ontspanning zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'deelgebied agrarisch'.
Ter plaatse van het plangebied is sprake van de aanduiding 'deelgebied agrarisch'. De regels voorzien dus niet in de realisatie van een groepsaccommodatie in bestaande bedrijfsgebouwen. Om dit planologisch mogelijk te maken, is een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk.
 2. Wijziging ten behoeve van detailhandel en zelfstandige kantoorfuncties is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie'.
Ter plaatse van het plangebied is geen sprake van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie'. Er is echter geen sprake van een wijziging ten behoeve van detailhandel en zelfstandige kantoorfuncties.
 3. Statische binnenopslag is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied'.
De gewenste statische binnenopslag is toegestaan, aangezien de locatie niet is gelegen binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied'.
 4. Wijziging ten behoeve van bedrijven is uitsluitend toegestaan ten behoeve van agrarisch technische en agrarisch verwante bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 en bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.
De gewenste statische binnenopslag, de groepsaccommodatie en bed & breakfast appartementen vallen allen binnen milieucategorie 1.
 5. Er is uitsluitend statische binnenopslag, met uitzondering van opslag in kassen, toegestaan.
In de toekomst zal circa 647 m² van de bestaande bebouwing gebruikt worden voor statische binnenopslag, bestaande uit circa 6 stallingsplaatsen voor caravans, 7 plaatsen voor campers en circa 10 stallingsplaatsen voor oldtimers.
- d. Naast de hiervoor aangegeven voorwaarden, gelden de volgende algemene voorwaarden:
1. Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet langer mogelijk.
Op het bedrijf aan de Vogelstraat 10 worden al geruime tijd geen dieren meer gehouden. Het is de opzet dat de intensieve veehouderij gesaneerd wordt. Het is namelijk niet meer rendabel de bedrijfsgebouwen aan te passen aan de huidige eisen en wetgeving op het gebied van dierenwelzijn. Bovendien biedt de locatie geen mogelijkheden voor het opbouwen van een bedrijfseconomisch gezond en duurzaam agrarisch bedrijf, mede door de nabijheid van diverse burgerwoningen en de kern van Odiliapeel. Schaalvergroting ter plaatse is niet wenselijk. Maatregelen om de uitstoot van geur, fijn stof en ammoniak zijn dermate kostbaar, dat deze alleen met een behoorlijke schaalvergroting rendabel zijn. Voor een dergelijke schaalvergroting is op deze locatie geen ruimte.

De milieuvergunning zal direct na de vaststelling van het bestemmingsplan worden ingetrokken. Dit zal vastgelegd in een aanvulling op de reeds gesloten verbaalovereenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemers. De initiatiefnemers zijn bovendien de afgelopen jaren al op zoek gegaan naar een alternatief. De stallen worden op dit moment grotendeels gebruikt voor de opslag van oldtimers en caravans.

2. Het agrarisch bouwvlak wordt verwijderd en de oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak en bijbehorend bouwvlak bedraagt niet meer dan 5.000 m², waarbinnen de voormalige bedrijfswoning met bijhorende verhardingen en bebouwing ten behoeve van de niet-agrarische functie is gesitueerd.
Het oorspronkelijke agrarische bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 4.000 m² en wordt geheel voorzien van de bestemming "Bedrijf". In de bijlage bij deze bestemming worden de bedrijfstakken nader gespecificeerd. De milieuvergunning zal worden ingetrokken en er is geen sprake meer van een agrarisch bouwvlak. Alle bestaande bebouwing is gesitueerd binnen het bouwvlak. Er wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd.
3. De oppervlakte aan bebouwing mag niet toenemen.
Er wordt ten behoeve van de gewenste ontwikkeling geen nieuwe bebouwing gerealiseerd.
4. Alle overtollige bebouwing wordt gesloopt, waarbij monumentale en karakteristieke gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' gehandhaafd blijven.
Aangezien alle bebouwing wordt gebruikt voor de niet-agrarische functie, is er geen sprake van overtollige bebouwing. Er worden dus geen gebouwen gesloopt.
5. De wijziging heeft geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg.
Het aantal verkeersbewegingen zal toenemen. Er is echter geen sprake van een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking. In paragraaf 4.3 en paragraaf 5.3 komt dit verder aan de orde.
6. De wijziging levert geen onevenredige beperking op van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
In hoofdstuk 4 wordt aangetoond dat de wijziging geen onevenredige beperking oplevert van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
7. De wijziging is milieuhygiënisch inpasbaar.
In hoofdstuk 4 wordt aangetoond dat de wijziging milieuhygiënisch inpasbaar is.
8. De wijziging is aanvaardbaar uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
In hoofdstuk 4 wordt aangetoond dat de wijziging aanvaardbaar is uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
9. Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.
In hoofdstuk 5 wordt de landschappelijke inpassing nader uitgewerkt.

10. Er dient te worden voldaan aan de landschapsinvesteringsregeling.
Onderhavige ontwikkelingen vallen in categorie 2, conform de "Beleidsnotitie uitwerking landschapsinvesteringsregeling". Voor ontwikkelingen die een beperkte impact hebben ten opzichte van het huidige gebruik op de omgeving is de landschapsinvesteringsregeling niet van toepassing, maar wordt er wel een landschappelijke inpassing vereist van 10% in of aangrenzend aan het bouwvlak. Dit komt in hoofdstuk 5 aan de orde.
11. De verwezenlijking, het behoud en het beheer van (het zoekgebied voor) een ecologische verbindingszone, ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied ecologische verbindingszone' en/of 'reserveringsgebied waterberging' wordt niet belemmerd of aangetast.
De locatie aan de Vogelstraat 10 is niet gelegen in één van de bovengenoemde zoek- of reserveringsgebieden.
12. Ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' wordt voldaan aan de beleidsnotitie nader begrensde bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Uden, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Uden d.d. 15 februari 2007.
Ter plaatse van het plangebied is geen sprake van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie'.

Binnen de bestemming 'Bedrijf' is bed & breakfast toegestaan. Artikel 6.5.2 geeft de volgende voorwaarden:

- a. Voorzieningen voor bed & breakfast zijn uitsluitend toegestaan binnen de bestaande bedrijfswoning.
De voorzieningen voor bed & breakfast worden gerealiseerd in de bestaande bedrijfsgebouwen. Om dit planologisch mogelijk te maken, is dus een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk.
- b. De exploitatie wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner van de woning.
De exploitatie wordt uitgeoefend door mevrouw L. van de Meughevel en de heer M. Donkers. Zij zijn tevens de hoofdbewoners van de woning.
- c. De woonfunctie van de woning blijft behouden.
Mevrouw L. van de Meughevel en de heer M. Donkers blijven de woning aan de Vogelstraat 10 bewonen, zodat de woonfunctie behouden blijft.
- d. Parkeren geschiedt op eigen terrein.
Ten behoeve van de functiewijziging zijn nieuwe parkeerplaatsen noodzakelijk. Deze worden op eigen terrein, binnen het bouwvlak, gerealiseerd. Achter de bestaande stallen is voldoende ruimte aanwezig om in de parkeerbehoefte te voorzien. Er is dan ook geen overlast te verwachten door parkeren op de openbare weg. Dit is nader uitgewerkt in paragraaf 5.3.
- e. Het aantal slaappleaatsen mag niet meer bedragen dan 4 verdeeld over maximaal 2 kamers.
In de bestaande bedrijfsgebouwen worden 4 bed & breakfast appartementen gerealiseerd, met in totaal 8 slaappleaatsen. Om dit planologisch mogelijk te maken, is dus een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk.

Samengevat voorzien de regels niet in de realisatie van een groepsaccommodatie en vier bed & breakfast in bestaande bedrijfsgebouwen. Om dit planologisch mogelijk te maken, is een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk. Naar aanleiding van een verzoek heeft het college van de gemeente Uden, bij schrijven d.d. 21 juli 2014, besloten om in principe akkoord te gaan met de gewenste ontwikkelingen.

Versterking van het toeristisch en recreatief aanbod levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van het platteland en een extra economische impuls. Bewoners kunnen in hun eigen woonomgeving recreëren én er worden bezoekers aangetrokken die zorgen voor een economische impuls voor het gebied. Buitengebieden hebben een belangrijke functie voor recreanten, vooral voor wandelaars en fietsers. Agrarische bedrijven of voormalige agrarische bedrijven kunnen hier goed gebruik van maken. Belangrijke ontwikkelingen en doelen voor recreatie en toerisme zijn:

- verbeteren toegankelijkheid van het platteland;
- oplossen van knelpunten in landelijke wandel- en, fietsroutes;
- kwaliteitsverbetering recreatieve voorzieningen;
- verscheidenheid van het recreatieve aanbod;
- opzetten van nieuwe samenwerkingsverbanden in de toeristisch-recreatieve keten en met partijen buiten de eigen keten.

Recreatie in het buitengebied levert een bijdrage aan de economische situatie op het platteland en is daardoor een belangrijke ontwikkeling waar optimaal gebruik van gemaakt dient te worden. Hierbij zal wel rekening gehouden moeten worden met de aanwezige kwaliteiten. Daarbij zal sprake zijn van een nadere zonering van de recreatieve mogelijkheden. Intensieve recreatie is in ieder geval niet gewenst in bos- en natuurgebieden en het landbouwontwikkelingsgebied.

Het gemeentelijke streven is om een aantal beoogde ontwikkelingen in de komende integrale herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied 2014” te regelen. Ten behoeve van deze aanpassing is het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk, waarin in ieder geval de noodzakelijke milieuonderzoeken zijn opgenomen. Tevens zullen bij de vaststelling van het bestemmingsplan de milieuvergunning en milieurechten voor de locatie worden ingetrokken.

4 Milieuaspecten

4.1. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregels de belangenafweging tussen nieuwe bedrijvigheid en woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruik gemaakt van de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (editie 2009). Zo worden hinder en gevaar voorkomen en kunnen bedrijven zich binnen aanvaardbare voorwaarden in een gebied vestigen en activiteiten (blijven) uitoefenen. De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende richtafstanden tot gevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van bedrijven en anderzijds de gevel van een woning. De richtafstanden hangen samen met de gebiedskenmerken.

Voor de uitwerking is gebruik gemaakt van de in de VNG uitgave “*Bedrijven en Milieuzonering*” (2009) opgenomen richtafstanden, waarbij is uitgegaan van de omgevingskwaliteit van een rustige woonwijk / buitengebied. De maatgevende richtafstand voor een opslaggebouw / verhuur van opslagruimte voor statische goederen is 30 meter voor geluid en 10 meter voor gevaar. De maatgevende richtafstand voor een bed & breakfast is 10 meter voor geur, geluid en gevaar en de maatgevende richtafstand voor een groepsaccommodatie is 30 meter voor geluid.

De dichtstbijzijnde bestaande woning is de woning aan de Vogelstraat 8. Deze woning is op circa 35 meter gelegen van de bestemmingsgrens op het perceel Vogelstraat 10. Om overlast als gevolg van geur, fijn stof, geluid en gevaar te voorkomen, is deze afstand voldoende. Overigens worden de genoemde aspecten in het vervolg van dit hoofdstuk nog uitgebreid behandeld. Bovendien kan gesteld worden dat de voorgestelde activiteiten op het onderhavige perceel kleinschalig opgezet zullen worden met rust en natuur als kernwaarden. In dat kader valt voor de omwonenden geen overlast van de bed & breakfast appartementen en de groepsaccommodatie te verwachten.

4.2. Bodem

Het voornemen betreft het recreatief gebruik van een gedeelte van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Het resterende gedeelte van de bedrijfsgebouwen wordt gebruikt voor de statische binnenopslag van caravans, oldtimers en campers. De bodemkwaliteit is in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van belang als er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik van de gronden. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de vereiste bodemkwaliteit.

Op basis van de bodemkwaliteitskaart is het plangebied gelegen in een zone met bodemklasse < AW2000. Dit past bij de functie bedrijf. De zone is arbitrair vastgesteld bij het opstellen van de bodemkwaliteitskaart en de gemiddelde bodemkwaliteit is statistisch vastgesteld voor deze zone. Met de voorgenomen ontwikkeling is er geen sprake van een functiewijziging naar een strenger bodemgebruik.

Op het bedrijf werd in het verleden dieselolie en petroleum opgeslagen. Dit gebeurde volgens de eisen, zoals gesteld in de PGS 30. De vorige eigenaar van de locatie heeft beide opslagvoorzieningen afgevoerd. Dit is tijdens de aankoop door de initiatiefnemers op deze wijze besproken. Eén en ander blijkt ook uit het milieu-inspectierapport van de gemeente Uden (zie bijlage 9). Bovendien vinden de nieuwe ontwikkelingen niet in de nabijheid van deze voorzieningen plaats. De appartementen voor bed & breakfast en de groepsaccommodatie worden binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd. Daartoe hoeft de bodem niet geroerd te worden. Bovendien bevatten de voormalige stallen betonnen vloeistofdichte mestputten, waarmee voorkomen werd dat bodem- en/of grondwaterverontreiniging is opgetreden. De mestputten zijn inmiddels geheel opgevuld middels beton.

Artikel 2.4.1 van de model-bouwverordening van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten bevat een verbod tot bouwen op verontreinigde bodem. Om de preventieve 'bodemtoets' mogelijk te maken, moet op grond van artikel 2.4, onder d, ministeriële Regeling omgevingsrecht bij een aanvraag omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport worden overlegd. Deze moet zijn opgesteld door een persoon of instelling die daartoe is erkend volgens de regeling in het Besluit bodemkwaliteit. Indien daar aanleiding toe bestaat, wordt bij de aanvraag omgevingsvergunning een bodemonderzoek uitgevoerd. Een kopie van het volledige historische onderzoek is toegevoegd in bijlage 3. Het historische onderzoek geeft een indicatie van de bodemgesteldheid van het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen bestemmingswijziging niet belemmerd wordt door de te verwachten bodemgesteldheid. De bodem is geschikt voor de omschreven functies.

4.3. Geluid

In de Wet geluidhinder (WGH) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Het onderhavige plan betreft het realiseren van een appartementen voor bed & breakfast en een groepsaccommodatie binnen bestaande bebouwing. Deze bouwwerken kunnen niet aangemerkt worden als geluidgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. Derhalve vormt het aspect geluidhinder geen belemmering voor de realisering van het onderhavige plan.

Het plangebied is gelegen in de nabijheid van de militaire vliegbasis Volkel-Uden. Indien sprake is van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing zal moeten worden voldaan aan de bepalingen van de Wet geluidhinder, of andere wetgeving ter zake, wat betreft een aanvaardbaar geacht geluidsniveau op de gevels van die woningen. Hierbij gaat het om de geluidsniveaus in verband met vliegtuiglawaai. Overigens is het plangebied niet gelegen binnen de 50 dB(A) geluidscontour. Binnen de 35 Kosteneenheden (KE) geluidscontour vliegverkeer zal aan de bepalingen van het Besluit Geluidsbelasting Grote luchtvaartterreinen voldaan moeten worden. Met het voornemen wordt echter geen geluidsgevoelige bebouwing gerealiseerd.

Binnen de grenzen van de inrichting zijn een aantal geluidsbronnen te benoemen. Voorbeelden van mobiele bronnen zijn diverse verkeersbewegingen, zoals het aan- en afrijden van vrachtwagens voor het transport van voer, dieren en mest. Voorbeelden van stationaire bronnen zijn diverse activiteiten als het laden van mest of het lossen van voer. Als gevolg van de functiewijziging wijzigt het aantal geluidsbronnen en verkeersbewegingen. De activiteiten die samengaan met de appartementen voor bed & breakfast en de groepsaccommodatie vindt inpandig plaats, zodat van een toename van geluid geen sprake zal zijn. Doordat de varkenshouderij stopt, is er zelfs sprake van een afname van de geluidhinder. Doordat er geen varkens meer worden gehouden, hoeven de ventilatoren op het dak ook geen (ammoniak) lucht meer af te zuigen.

De nevenactiviteiten zorgen echter wel voor een toename van het aantal bezoekers. Als gevolg van de statische opslag is er een zeer geringe toename van het aantal verkeersbewegingen. De opslag vindt namelijk voor langere tijd plaats. Alleen aan het begin van het zomerseizoen worden de caravans en de campers opgehaald. Aan het einde van het zomerseizoen worden deze weer teruggebracht naar de stalling. Dit geldt overigens ook voor de oldtimers. Deze auto's worden aan het begin van de zomer opgehaald en vervolgens thuis gestald. Aan het einde van de zomer worden deze auto's weer teruggebracht naar de Vogelstraat 10 en daar in de winterperiode gestald. Eén van de eigenaren van een oldtimer haalt deze auto elke zondag op. Aangezien er sprake is van de stalling van 6 caravans, 7 campers en 10 oldtimers kan dit in een worst case scenario leiden tot 23 extra verkeersbewegingen op enig moment. Dit vindt echter maar tweemaal per jaar plaats, aan het begin en aan het einde van het zomerseizoen.

De groepsaccommodatie en de bed & breakfast appartementen zullen echter wel zorgen voor een toename van het aantal verkeersbewegingen. Voor de appartementen voor bed & breakfast kan worden uitgegaan van CROW-kentallen verkeersgeneratie voor voorzieningen (publicatie 272). Daarin wordt in het seizoen uitgegaan van 6,1 ritten per 10 appartementen. Voor 4 appartementen kan dan ook worden uitgegaan van maximaal 3 ritten (heen en terug) per etmaal. Deze ritten zullen voornamelijk in de zomermaanden plaatsvinden. Bovendien zullen de appartementen ook veel gebruikt gaan worden door mensen die op fietsvakantie zijn. In dat geval is er geen sprake van autogebruik. De groepsaccommodatie biedt ruimte aan circa 25 - 30 gasten, zonder overnachtingsmogelijkheden. Dit betekent dat er maximaal 50 ritten (heen en terug) per etmaal plaats kunnen vinden. Aanvullend kan worden opgemerkt dat aannemelijk is dat deze activiteiten zich concentreren rond het weekend.

Daar staat tegenover dat door de beëindiging van het agrarische bedrijf de hiermee samenhangende transportbewegingen (veelal zwaar verkeer, zoals vrachtwagens en tractoren) komen te vervallen. In de huidige bedrijfssituatie komt er elke dag gemiddeld één vrachtwagen op het bedrijf voor bijvoorbeeld de aan- en afvoer van dieren, de afvoer van mest en kadavers en de aanvoer van voer. Gezien de afname van het vrachtverkeer zal de verkeersveiligheid ter plaatse verbeteren. Bovendien werden de dieren gevoerd door een externe, die het bedrijf tweemaal per dag bezocht.

Gelet op de geringe toename van het verkeer op de Vogelstraat en de Vinkenstraat zal de functiewijziging niet leiden tot knelpunten in de afwikkeling en verkeersveiligheid. Deze toename blijft ruimschoots binnen de omgevings- en verkeerscapaciteit van de Vogelstraat en de daarop aansluitende gebiedsontsluitingswegen. Uit het vorenstaande kan worden geconcludeerd, dat het ontwikkelingsplan van de initiatiefnemers voldoet aan de bepalingen van de Wet geluidhinder.

4.4. Luchtkwaliteit

In de Wet Luchtkwaliteit 2007 worden eisen gesteld aan de kwaliteit van de lucht om onder andere de verkeersgerelateerde emissies (onder andere fijnstof en stikstofdioxide) te reguleren. Bij ieder (ruimtelijk) project moet toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit plaatsvinden, met andere woorden het moet duidelijk zijn welke gevolgen het project heeft voor de luchtkwaliteit. Uitgangspunt is dat de luchtkwaliteit niet verslechtert c.q. dat het project ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Het “Besluit NIBM” legt vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. Deze grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM 10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel fijn stof als voor stikstofdioxide.

In het “Besluit NIBM” is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de regeling een project altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is. Indien een project boven de getalsmatige grenzen uitkomt, is een project in betekenende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 3% bijdraagt aan de concentratie. Behoort een project tot een niet in de Regeling NIBM genoemde categorie dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond of het project NIBM is.

De Regeling NIBM geeft vooralsnog invulling aan de volgende categorieën:

- ✓ woningbouw- en kantoorlocaties, alsmede een combinatie daarvan (artikel 3 en bijlage C);
- ✓ Inrichtingen (artikel 1 en bijlage A). Hieronder vallen landbouwinrichtingen en spoorwegemplacements. Veehouderijen van beperkte omvang zijn nog niet in de Regeling NIBM opgenomen, dit zal op een later moment wel gebeuren. Daarnaast is een voorschrift gereserveerd voor defensie-inrichtingen, maar hieraan is nog geen invulling gegeven.

De beoogde planopzet zorgt voor een toename van het aantal bezoeken naar maximaal circa 7.500 bezoeken per jaar. Deze komen verspreid over de week en in de weekends. Deze bezoekers komen deels met de eigen auto (gemiddeld 2 bezoekers per auto), deels met collectief vervoer. In een worst case scenario kan er sprake zijn van 57 verkeersbewegingen per dag (23 verkeersbewegingen ten behoeve van de statische opslag, 30 verkeersbewegingen ten behoeve van de groepsaccommodatie en 4 verkeersbewegingen ten behoeve van de B&B appartementen). De ontwikkeling valt hiermee ruim binnen de getalsmatige grenzen van de NIBM. Een luchtkwaliteitonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Conform de eisen die gesteld zijn in de Wet luchtkwaliteit (2007) kan het initiatief dan ook doorgang vinden.

Door het vervallen van de agrarische bedrijfsactiviteiten en de daarmee samenhangende verkeersbewegingen mag zelfs een verbetering worden verwacht. Door de sanering van de intensieve veehouderij verdwijnt namelijk een fijnstofemissie van 69 kg per jaar.

4.5. 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). Laatstgenoemde 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 personen-dichtheid 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 transportmodaliteit. Uit een inventarisatie van de nationale risicokaart blijkt dat het plangebied niet in de risicocontouren (invloedsgebieden, PAG en/of PR 10-6 contouren) 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 gemeenteraad vastgesteld. Ook vanuit deze beleidsvisie zijn er geen belemmeringen met betrekking tot externe veiligheid.

4.6. Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (ouE/m^3) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 ouE/m^3 buiten de bebouwde kom. De wettelijke normen voor de te hanteren minimale afstand tussen geurgevoelige objecten en dierverblijven met dieren zonder geuremissiefactor bedragen 100 meter binnen de bebouwde kom en 50 meter buiten de bebouwde kom. Anders dan voorheen is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. Zo kunnen oplossingen worden gezocht voor de spanning tussen het voortbestaan/de ontwikkeling van veehouderijen en de ontwikkeling van dorpskernen of recreatie. De gemeente kan zo een balans vinden tussen de gewenste ruimte voor de veehouderijen enerzijds en de bescherming van gevoelige objecten anderzijds.

De gemeente Uden heeft in aanvulling op de Wet geurhinder en veehouderij op 21 februari 2008 de “Verordening geurhinder en veehouderij 2007” vastgesteld. Volgens deze verordening is het plangebied gelegen in het buitengebied, waar een norm van 14 ouE/m³ is vastgesteld. De vaste afstand bedraagt 50 meter of meer, afhankelijk van de omvang van de veehouderij.

4.6.1. Omgekeerde werking

De normen, die voortvloeien uit wetgeving op het gebied van geurhinder van veehouderijen, dienen in de eerste plaats voor de vaststelling van de vraag of voor een veehouderij een omgevingsvergunning kan worden verleend. Deze eisen ten aanzien van de maximale geurbelasting of minimaal aan te houden afstanden zijn ook van belang bij de beoordeling van de vraag of een bepaalde geurgevoelige bestemming kan worden gerealiseerd nabij een veehouderij. Deze zogenaamde ‘omgekeerde werking’ heeft dus betrekking op ruimtelijke ordeningsbesluiten, zoals bestemmingsplannen. Bij het beoordelen van het plangebied moeten de volgende aspecten in ogenschouw worden genomen:

- Het belang van het geurgevoelig object: is ter plaatse sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat?
- De belangen van veehouderijen en derden: wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad?

Op de projectlocatie aan de Vogelstraat 10 vindt momenteel een geuruitstoot plaats van 10.350 OU/s. Deze intensieve veehouderij wordt in het kader van de beoogde ontwikkeling gesaneerd. In de directe omgeving van het plangebied zijn een aantal (intensieve) veehouderijbedrijven gelegen. Dit betreft de bedrijven aan de Vogelstraat 3A, 5 en 5A. Deze omliggende veehouderijen mogen geen belemmerende werking hebben op de beoogde ontwikkelingen. Tevens moet een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd kunnen worden. De beoogde geurgevoelige objecten mogen ook geen belemmerende werking hebben op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven.

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij (de dominante veehouderij) welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen. De intensieve veehouderij aan de Vogelstraat 5A, gelegen ten zuidoosten van het plangebied, is gezien de grootte van het bedrijf en de afstand tot het plangebied de dominante veehouderij. Volgens de vigerende vergunning Wet milieubeheer van 20 december 2001 mogen op dit bedrijf 80.000 opfokhennen gehouden worden. Om de voorgrondbelasting van deze veehouderij op de nieuwe geurgevoelige objecten te bepalen, is een V-stacks berekening uitgevoerd (zie bijlage 4). Hierbij is uitgegaan van de vergunde situatie. Uit deze berekening blijkt dat de voorgrondbelasting op de groepsaccommodatie maximaal 7,7 ouE/m³ en op de bed & breakfast appartementen maximaal 7,2 ouE/m³ bedraagt. Ter plaatse is conform de gemeentelijke verordening een voorgrondbelasting van 14,0 ouE/m³ toegestaan. Tevens blijkt uit deze berekening dat de woning aan de Vogelstraat 12 de belemmerende woning is voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de veehouderij aan de Vogelstraat 5A.

Tevens is een V-Stacks berekening uitgevoerd voor een 'worst-case' scenario. Hierbij is gerekend van de rand van het bouwvlak van de inrichting met de vergunde geurbelasting. De reden hiervoor is dat de agrarische inrichting het recht heeft om overall binnen zijn bouwvlak zijn emissiepunten te plaatsen. Dit beschermt zijn rechten. Overigens is hierbij wel rekening gehouden met de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied 2014". Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, met dien verstande dat de afstand tot de as van de weg, waaraan wordt gebouwd, niet minder mag bedragen dan 15 meter. Bovendien mag de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen niet minder dan 5 meter bedragen. Aangezien aan de wegzijde van het perceel Vogelstraat 5A een bouwwerk aanwezig is, is de achterzijde van dit bouwwerk als (worst-case) rekenpunt genomen, op een afstand van 5 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrens. Het is niet aannemelijk dat dit gebouw gesloopt gaat worden voor de bouw van een nieuwe stal, omdat het bouwwerk nog in een goede staat verkeert. Uit deze berekening blijkt dat de voorgrondbelasting op de groepsaccommodatie in dat geval maximaal 13,9 ouE/m³ en op de bed & breakfast appartementen maximaal 12,7 ouE/m³ bedraagt (zie bijlage 5). Ter plaatse is conform de gemeentelijke verordening een voorgrondbelasting van 14,0 ouE/m³ toegestaan. De gewenste ontwikkeling is in het kader van de voorgrondbelasting van de dominante veehouderij dan ook geen bezwaar. De veehouderij aan de Vogelstraat 5A heeft nog ruim voldoende ontwikkelingsmogelijkheden. Overigens is het niet aannemelijk dat bij uitbreiding van het bedrijf een emissiepunt aan deze zijde van het perceel wordt gerealiseerd, richting de weg en op geringe afstand van de bedrijfswoning.

Op het bedrijf aan de Vogelstraat 5 worden 971 vleeskalveren gehouden (conform de vigerende omgevingsvergunning van 3 december 2012). Om de voorgrondbelasting van deze veehouderij op de nieuwe geurgevoelige objecten te bepalen, is ook een 'worst-case' V-stacks berekening uitgevoerd (zie bijlage 6). Hierbij is de vergunde emissie op de rand van het bouwvlak doorerekend. Uit deze berekening blijkt dat de voorgrondbelasting op de groepsaccommodatie in dat geval maximaal 13,5 ouE/m³ en op de bed & breakfast appartementen maximaal 11,7 ouE/m³ bedraagt. Ter plaatse is conform de gemeentelijke verordening een voorgrondbelasting van 14,0 ouE/m³ toegestaan. Tussen de veehouderij aan de Vogelstraat 5 en het perceel Vogelstraat 10 is een burgerwoning gelegen, namelijk Vogelstraat 12. Zoals uit de berekening blijkt, vormt deze woning reeds een belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de veehouderij aan de Vogelstraat 5.

In de Wet geurhinder en veehouderij is in artikel 14 bepaald dat voor een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buitenwerking stellen van de veehouderij op een kavel die op die datum in gebruik was als veehouderij, vaste afstanden gelden. Deze vaste afstanden tussen de woning en een veehouderijbedrijf bedragen binnen de bebouwde kom 100 meter en buiten de bebouwde kom 50 meter. Blijkens de toelichting is de achtergrond van de wetgever dat een bewuste keuze van een veehouder om zijn bedrijf te saneren en om te zetten in woningbouw geen gevolgen dient te hebben voor het karakter van het gebied en geen belemmering moet opleveren voor de omliggende veehouderijen, anders dan daarvoor het geval was. Het beschermingsniveau van de (dan voormalige) bedrijfswoning aan de Vogelstraat 10 wijzigt door de beoogde herontwikkeling derhalve niet en staat deze dan ook niet in de weg.

4.6.2. Woon- en leefklimaat

Voor een goede ruimtelijke ordening dient een beoordeling te worden gemaakt van het aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daartoe is het nodig de te verwachten geurhinder te evalueren. Dit betreft zowel de voorgrondbelasting als de achtergrondbelasting. Onder de achtergrondbelasting verstaan we de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object. De voorgrondbelasting is van belang voor het bepalen van de verwachte hinder, omdat uit onderzoek is gebleken dat de geurhinder als gevolg van de voorgrondbelasting hoger is dan als gevolg van de achtergrondbelasting, bij gelijke belastingen. Als vuistregel geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder als de voorgrondbelasting meer dan de helft van de achtergrondbelasting bedraagt.

Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling is met behulp van het programma V-Stacks Gebied de achtergrondbelasting van de agrarische bedrijven in een straal van 2.000 meter rondom het plangebied op de beoogde geurgevoelige objecten berekend. De achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied bedraagt na de sanering van de intensieve veehouderij 12,91 ouE/m³ (zie bijlage 7). Het woon- en leefklimaat in gebieden met deze achtergrondbelasting wordt beoordeeld als 'redelijk goed'. Het realiseren van nieuwe geurgevoelige objecten is toegestaan, aangezien geen sprake is van het ontstaan van een nieuwe overbelaste situatie. Overigens is in onderhavige situatie de voorgrondbelasting maatgevend. De voorgrondbelasting op de geurgevoelige objecten bedraagt namelijk meer dan de helft van de achtergrondbelasting.

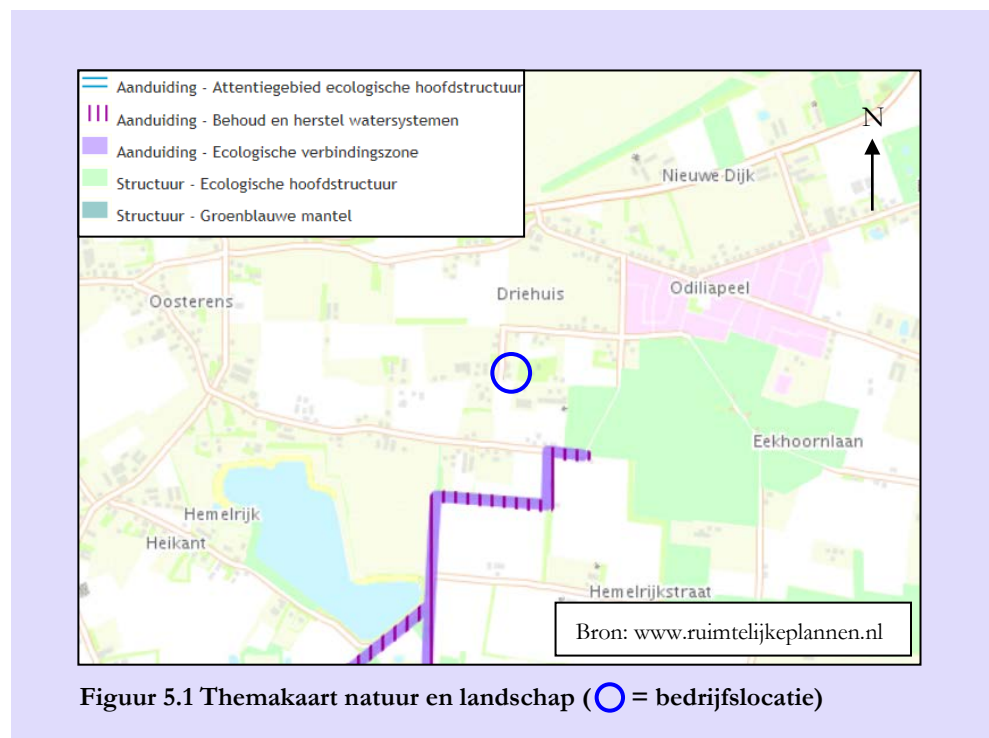
5 Ruimtelijke aspecten

5.1. Ecologie

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.

5.1.1. Gebiedsbescherming

De provincie Noord-Brabant beschermt het Brabant Natuurnetwerk. Dit is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang. Dit Natuurnetwerk bestaat uit alle terreinen met een natuurbestemming binnen de voormalige EHS en bevat tevens een zoekgebied voor te realiseren nieuwe natuur. Zoals blijkt uit figuur 5.1 maakt het plangebied geen deel uit van het Natuurnetwerk.



Nederland kreeg in 1967 voor het eerst een Natuurbeschermingswet. Deze wet maakte het mogelijk om natuurgebieden en soorten te beschermen. Op den duur voldeed de wet niet meer aan de eisen die internationale verdragen en Europese verordeningen stellen aan natuurbescherming. Daarom is in 1998 een nieuwe Natuurbeschermingswet gemaakt die alleen gericht is op gebiedsbescherming. De bescherming van soorten is geregeld in de Flora- en faunawet (zie paragraaf 5.1.2).

De Natuurbeschermingswet 1998 is op 1 oktober 2005 gewijzigd. Sindsdien zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de Natuurbeschermingswet verwerkt. De volgende gebieden worden aangewezen en beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet:

- Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden),
- beschermde natuurmonumenten,
- wetlands.

Het dichtstbijzijnde natuurgebied betreft het beschermd natuurmonument 'Dommelbeemden'. Dit gebied ligt op circa 15 km afstand van de bedrijfslocatie. In de nabije omgeving bevinden zich verder geen aangewezen Natura 2000-gebieden of wetlands.

Gezien de afstand en de aard van de functieverandering, zijn er voor de beschermde gebieden en het Natuurnetwerk (EHS) geen significant negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan. Conform de vigerende milieuvergunning is de jaarlijkse ammoniakemissie 1.575 kg NH₃ (450 vleesvarkens). Gesteld kan worden dat het beëindigen van de varkenshouderij en de daarmee samenhangende ammoniakemissie juist een positief effect heeft. Bovendien heeft de ontwikkeling betrekking op het toestaan van nieuwe functies in bestaande bebouwing. Er wordt geen bebouwing gerealiseerd of gesaneerd, waardoor beschermde gebieden worden aangetast.

5.1.2. Soortbescherming

Soortbescherming wordt gewaarborgd door de Flora- en Faunawet. Deze wet is op 1 april 2002 in werking getreden en beschermt inheemse dier- en plantensoorten waarbij onderscheid wordt gemaakt in verschillende beschermingscategorieën. Voor alle activiteiten met een mogelijk effect op beschermde dier- en plantensoorten is toetsing aan de Flora- en Faunawet noodzakelijk. In deze wet wordt onderscheid gemaakt in drie tabellen beschermde soorten: tabel 1-soorten (niet bedreigd), tabel 2-soorten (beschermd) en tabel 3-soorten (strikt beschermd). Voor tabel 1-soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen en bestendig beheer, onderhoud of gebruik.

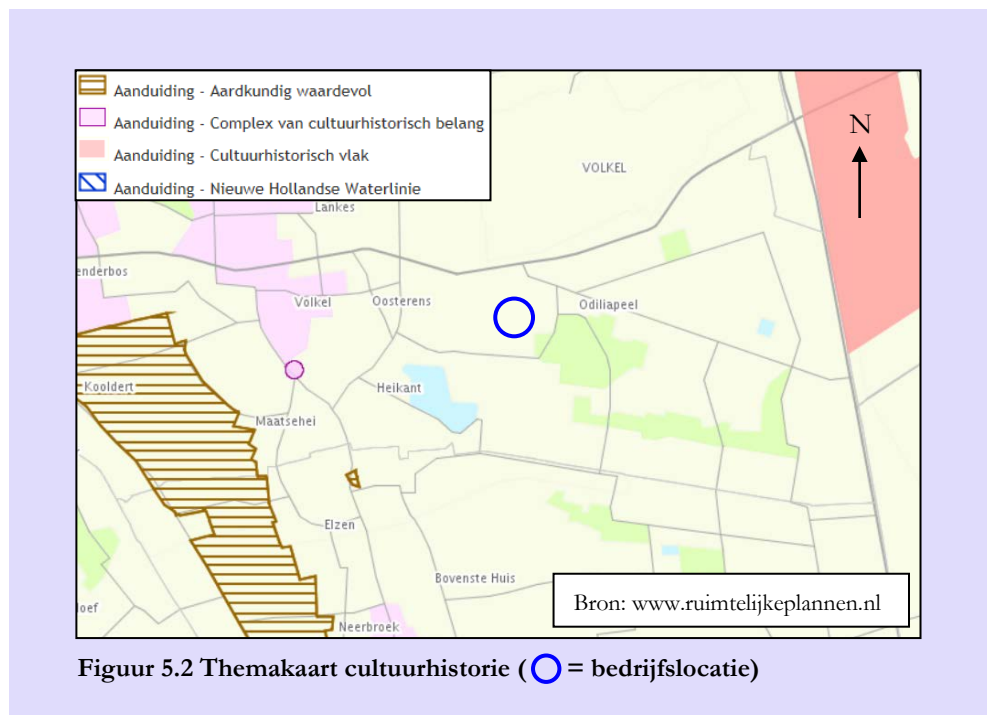
Gezien het feit dat de kavel op dit moment behoort tot een agrarisch bedrijf is niet te verwachten dat zich hier waarden van flora en fauna bevinden die aan dit project in de weg zouden kunnen staan. Er wordt bovendien geen bebouwing gerealiseerd of gesaneerd, waardoor beschermde soorten worden verstoord. Ook hoeven geen bomen en/of struiken geroid te worden. Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect natuur geen belemmeringen zijn die realisatie van voorgenomen plannen in de weg staat.

Bij de initiatiefnemer is geen informatie bekend over de aanwezigheid van bedreigde plant- en diersoorten op de locatie. Mede op basis van de visuele waarnemingen zijn er geen verdere aanwijzingen dat binnen het plangebied beschermde flora of verblijfs-, rust- of voortplantingsplaatsen van beschermde dieren aanwezig zijn. Gezien het huidige agrarische gebruik en de situering van het gebied ligt dit ook niet voor de hand. Bij de realisering van het initiatief zijn geen schadelijke effecten op kritische inheemse bedreigde soorten te verwachten, in het plangebied dan wel op hun duurzaam leefgebied. Ontheffing in het kader van de Flora- en Faunawet wordt derhalve niet nodig geacht.

5.2. Cultuurhistorie en archeologie

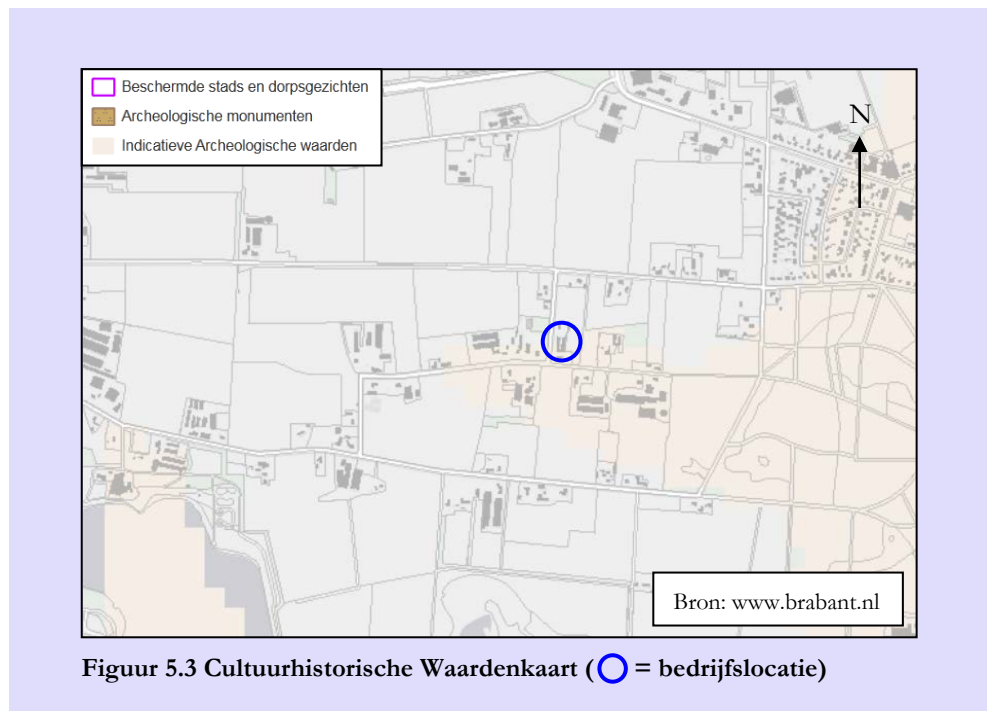
Het bedrijf aan de Vogelstraat 10 is gelegen in de regio Peelkern. Dit gebied ontleent zijn cultuurhistorische betekenis in eerste instantie aan de veenwinning. De kanalen, wijken, ontginningsdorpen en wegen met beplanting geven een beeld van de grootschalige vervening die hier vanaf 1850 heeft plaatsgevonden. Op enkele plaatsen komen Peelbanen en veenputjes voor die wijzen op kleinschalige turfwinning. De grote landgoederen die omstreeks 1900 zijn gesticht zijn van cultuurhistorisch belang door de landhuizen, bijgebouwen en pachtboerderijen, parken en laanstructuren. In de regio ligt een groot deel van de Peel-Raamstelling.

Zoals blijkt uit onderstaande figuur 5.2 maakt de omgeving van het plangebied geen deel uit van een gebied met bijzondere cultuurhistorische waarden. Het plan leidt dan ook niet tot aantasting van het cultuurhistorische karakter van de omgeving.



Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is een gedeelte van het bedrijfsperceel, ter plaatse van de Vogelstraat, aangeduid als een gebied met een (middel)hoge indicatieve archeologische verwachtingswaarde (zie figuur 5.3 op de volgende pagina).

Gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde zijn in het vigerende bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Uden voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Dat betekent dat voor bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 100 m² en waarvan de diepte meer bedraagt dan 0,30 meter onder het maaiveld een archeologisch onderzoek vereist is. In het kader van de gewenste ontwikkelingen vinden er echter geen ingrepen in de bodem plaats. Een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.



5.3. Verkeer en parkeren

Elke ruimtelijke ontwikkeling brengt een verandering van verkeersstromen met zich mee. Dit is ook het geval bij onderhavige functiewijziging. Tijdens de voorbereiding van ruimtelijke plannen dient de initiatiefnemer inzicht te geven in de gevolgen die zijn plan heeft voor de lokale verkeerssituatie. Gewijzigde activiteiten kunnen op de betreffende locatie zorgen voor een verandering van de verkeersintensiteiten van en naar de planlocatie. Hierdoor kunnen effecten ontstaan op de kwaliteit van de verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid. Dit zijn aspecten die een belangrijk onderdeel zijn van het vigerende beleid betreffende verkeer en vervoer.

Het plangebied wordt verlaten via de Vogelstraat en de Vinkenstraat. Op beide wegen geldt een snelheidsregime van 60 km/uur. Het zijn erftoegangswegen voor met name lokaal verkeer. Na circa 1,5 km wordt de N264 (Rondweg Volkel) bereikt. Via deze weg is bijvoorbeeld de snelweg A50 te bereiken. Het voordeel is dat de meest directe routes naar de snelwegen grotendeels via provinciale wegen lopen, in plaats van (deels) gemeentelijke wegen. Bovendien is het plangebied te bereiken zonder (kwetsbare) dorpskernen te doorsnijden. Verkeerskundig leidt dit niet tot problemen.

Voor de ontsluiting wordt gebruik gemaakt van de bestaande inritten. Er worden geen nieuwe inritten aangelegd. De twee noordelijke inritten, vanaf de Vinkenstraat, worden gebruikt voor de aan- en afvoer van en naar de gebouwen ten behoeve van de statische opslag. Hier bevindt zich ook de parkeerplaats. De zuidelijk inrit, vanaf de Vinkenstraat, wordt gebruikt door de bezoekers van de groepsaccommodatie en de appartementen voor bed & breakfast. De inrit vanaf de Vogelstraat zal gebruikt worden voor privédoeleinden. Op deze wijze ontstaat een veiligere situatie rondom de woning.

Ten behoeve van de functiewijziging zijn nieuwe parkeerplaatsen noodzakelijk. Deze worden op eigen terrein, binnen het bouwvlak, gerealiseerd. Achter de bestaande stallen is voldoende ruimte aanwezig om in de parkeerbehoefte te voorzien. Er is dan ook geen overlast te verwachten door parkeren op de openbare weg. Indien ook andere functies binnen de regels worden toegepast en de vraag naar parkeergelegenheid hierdoor toeneemt, dan dient ook deze parkeervraag op eigen terrein te worden afgewikkeld. Er mag geen parkeeroverlast in de openbare ruimte ontstaan.

De nevenactiviteiten hebben een dermate geringe toename van verkeersbewegingen tot gevolg dat de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid op de Vinkenstraat en de Vogelstraat voldoende gewaarborgd zal blijven. Dit is in paragraaf 4.3 reeds nader uitgewerkt. Bovendien blijft de toename ruimschoots binnen de omgevings- en verkeerscapaciteit van de Vogelstraat en de daarop aansluitende gebiedsontsluitingswegen. Ook ten aanzien van parkeren treden er geen knelpunten op. Het aspect verkeer staat de voorgenomen ontwikkeling dan ook niet in de weg.

5.4. Water

Het waterbeleid van Rijk en provincie is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Om de problemen van wateroverlast en verdroging het hoofd te bieden is een ingrijpende herinrichting van het watersysteem nodig. De Commissie Waterbeheer voor de 21^e eeuw pleit voor de toepassing van een drietrapsstrategie voor het waterbeheer:

- eerst vasthouden van het regenwater in het gebied waar het valt;
- vervolgens het bergen van wateroverschotten in speciaal daarvoor aangelegde voorzieningen of aangewezen gebieden;
- pas dan het water afvoeren via waterlopen en gemalen.

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. De watertoets moet ervoor zorgen dat bij ruimtelijke plannen rekening wordt gehouden met ruimte voor water en watervoorzieningen. Dit verkleint de kans op problemen zoals overstroming door onvoldoende veilige dijken, wateroverlast door onvoldoende bergingsmogelijkheden voor hemelwater of een slechte waterkwaliteit. Het resultaat is een ruimtelijk plan dat waterbestendig is. Maar het gaat niet alleen om het voorkomen van problemen. Ruimte voor water kan ook de ruimtelijke kwaliteit en de leefomgeving van mens en dier verbeteren. Het plangebied is gelegen binnen het beheersgebied van het waterschap Aa en Maas. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer invulling te geven aan de hiernavolgende punten.

5.4.1. Wateroverlastvrij bestemmen

Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de norm uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). In eerste instantie zal bij de locatiekeuze van een ontwikkeling gezocht moeten worden naar een plek 'die hoog en droog genoeg' is. Mocht dit echter niet mogelijk of wenselijk zijn, dan zal in de compenserende of mitigerende sfeer gezocht moeten worden naar maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren. Liever nog dan mitigeren of compenseren, wordt bij voorkeur gebouwd op locaties die als gevolg van hun ligging nú al voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie.

De hoogte van het maaiveld ligt gemiddeld op circa 21,3 meter + NAP. De bodem bestaat voornamelijk uit leemarm en zwak lemig fijn zand (veldpodzolgronden). Volgens de Waterkansenkaart zijn er in het plangebied weinig maatregelen nodig om hydrologisch neutraal te kunnen bouwen. Het grondwater zit namelijk erg diep. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) is hier lager dan 140 cm beneden maaiveld, waardoor er weinig eisen worden gesteld met betrekking tot het hydrologisch neutraal bouwen. In sommige gebieden is er kans dat oppervlaktewater buiten haar oeverbedding treedt waardoor er water op het maaiveld ontstaat. Dit verschijnsel heet inundatie vanuit het oppervlaktewater en is meestal het gevolg van hevige neerslag. Op de Waterkansenkaart is dit effect berekend in geval dat dit 1 of meerdere keren in 100 jaar kan optreden. Voor het gebied geldt echter dat er geen inundatie kan optreden. Verder is de locatie niet binnen een waterbergings-, grondwaterbeschermings- of een waterwingebied gelegen.

5.4.2. Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden, waarbij de minimale inzet (in bestaand bebouwd gebied) is om het vuile en het schone water gescheiden aan te bieden op het (reeds aanwezige) gemengde rioolstelsel. Het waterschap zal echter niet akkoord gaan met de aanleg van nieuwe gemengde rioolstelsels.

Het afvalwater neemt door de ontwikkelingen toe. Dit afvalwater zal gescheiden afgevoerd worden via de riolering. Het hemelwater, wat valt op de huidige verharding, wordt niet afgevoerd via het riool. Dit wordt afgevoerd naar de sloten binnen het eigen perceel. Dat heeft als voordelen dat de rioolwaterzuiveringsinstallatie niet wordt overbelast en dat er minder of geen overstorten van het riool zullen plaatsvinden bij hevige buien. Doordat het schone hemelwater niet in contact komt met bedrijfsprocessen, raakt het niet vervuild en kan het rechtstreeks afgevoerd worden naar de sloten.

5.4.3. Hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen “hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer” (afgeleid van de trits “vasthouden - bergen - afvoeren”) doorlopen. Hergebruik van hemelwater wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen, e.d. Voor particuliere woningen wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd. Binnen grondwaterbeschermingsgebieden kunnen door de grondwaterbeheerder (provincie) aanvullende kwalitatieve eisen gesteld worden in de Provinciale Milieu Verordening. Ook kan een vergunning nodig zijn van de grondwaterbeheerder.

5.4.4. Hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO)

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de natuurlijke GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden. Het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden en in poldergebieden worden seizoensfluctuaties toegestaan.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft. Er mogen geen hydrologische knelpunten worden gecreëerd voor de te handhaven en de vastgelegde toekomstige landgebruikfuncties in het plangebied en het beïnvloedingsgebied. Concreet betekent dit dat:

- de afvoer uit het gebied niet groter is dan in de referentiesituatie;
- de omvang van grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
- de grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruikfuncties;
- de (grond)waterstanden in het plangebied moeten aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied zelf;
- het plangebied zo moet worden ingericht, dat de gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving, die van invloed zijn op de (grond)waterstanden, niet leiden tot knelpunten in het plangebied.

Voorliggende plannen aan de Vogelstraat 10 maken uitsluitend interne functiewijzigingen mogelijk, zonder toename in verharding. Het plan is, vanuit de waterhuishouding bezien, voor het waterschap van beperkt belang. De motivatie daarvoor is dat plannen zonder (nieuwe) ontwikkelingsmogelijkheden, zoals functiewijzigingen en actualisaties, nauwelijks tot geen effect hebben op de waterhuishouding. Dit betekent dat geen essentieel waterbelang wordt geraakt en het waterschap op basis daarvan een positief wateradvies geeft.

5.4.5. Water als kans

“Water” wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als een probleem (“er moet ook ruimte voor water gecreëerd worden, en vierkante meters zijn duur”). Dat is erg jammer, want “water” kan ook een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water. Zo is ‘wonen aan het water’ erg gewild, een mooie waterpartij met bijbehorend groen wordt door vele inwoners gewaardeerd, etc. Het begrip water kan een meerwaarde aan een plan geven, door gebruik te maken van de belevenissen van water en de effecten hiervan op de omliggende natuur. De opvang van schoon hemelwater in bijvoorbeeld regentonnen is een vorm van meervoudig ruimtegebruik die binnen het plangebied toegepast kan worden. De huidige infiltratie wordt met het gekozen initiatief niet verstoord, zodat negatieve effecten als gevolg van grondwaterstandverlaging uit blijven.

5.4.6. Meervoudig ruimtegebruik

“Er moet ruimte voor water gecreëerd worden, en vierkante meters zijn duur”. Maar door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het “verlies” van vierkante meters als gevolg van de toegenomen ruimtevrage vanuit water te beperken. Zo is het in bepaalde gevallen mogelijk om het flauwe talud ook te gebruiken als onderhoudstrook. Flauwe taluds geven veel ruimte voor buffering van water, maar zijn ook te gebruiken voor recreatieve doeleinden (een fietspad dat af en toe niet te gebruiken is). De omliggende gronden kunnen door middel van de beoogde voorziening blijvend als bouwland worden gebruikt. Er treedt geen functieverlies op.

5.4.7. Voorkomen van vervuiling

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Deze bronnenpak is ook verwoord in het Emissiebeheersplan. Het waterschap besteedt hier reeds aandacht aan in de fase van de watertoets, zodat dit aspect als randvoorwaarde kan worden meegenomen in het verdere ontwerpproces. Vermeden wordt dat hemelwater in contact komt met materialen die milieubelastende stoffen uitlogen. Deze materialen kunnen hiermee bodem en water(bodem) belasten. Zware metalen (bv. koper, zink, lood), teer, bitumen of uitlogende verduurzamingsmiddelen kunnen hieronder worden verstaan. Voor veel van deze verontreinigende materialen zijn tegenwoordig goede alternatieven. Uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater moet eveneens worden voorkomen.

5.4.8. Waterschapsbelangen

Er zijn 'waterschapsbelangen' met een ruimtelijke component. Dit betreft het volgende:

- a) ruimteclaims voor waterberging
- b) ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel
- c) aanwezigheid en ligging watersysteem en waterkeringen
- d) aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims t.b.v. de afvalwaterketen in beheer van het waterschap.

Indien deze belangen een rol spelen in het ruimtelijke plan dan zou hieraan in de toelichting, de regels en de verbeelding aandacht besteed moeten worden. Dit is echter bij onderhavig project niet aan de orde.

5.5. Landschappelijke inpassing

Uitgangspunt voor het hergebruik van voormalig agrarisch bedrijfsgebouwen is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin. Het "Landschapsbeleidsplan 2001" vormt de basis voor de landschappelijke inpassing van het plangebied. Bovendien wordt er, conform provinciaal beleid, voor ontwikkelingen die een beperkte impact hebben ten opzichte van het huidige gebruik op de omgeving een landschappelijke inpassing vereist van 10% in of aangrenzend aan het bouwvlak.

De locatie aan de Vogelstraat 10 is gelegen op de overgang van de 'Peelkern' naar de 'Peelrand'. Het jonge ontginningslandschap van de Peel is ontstaan door systematische en planmatige vervening tussen 1850 en 1960. Op enkele gebieden na is het veengebied geheel afgegraven. De vervening vond plaats vanuit de Helenavaart en het Kanaal van Deurne. De afgeveende gronden werden geschikt gemaakt voor landbouw of bosbouw. Ook nieuwe doorgaande wegen werden als ontginningsbasis gebruikt voor ontginningen. De Middenpeelweg van Zeeland tot De Rips en verder zuidwaarts vormde de basis voor de ontginning in noord-zuidrichting. Het gebied is rationeel ingericht met een rastervormige wegen- en waterlopenstructuur. De percelering bestaat over het algemeen uit regelmatig gevormde blokken of stroken. Door de vervening en de ontginningen veranderde de waterhuishouding. Vroeger werkte het Peelgebied als een grote spons, waar het neerslagwater opgeslagen werd in het enorme moeras en heel geleidelijk, via de beekjes die in het veen ontsprongen, werd afgevoerd naar de Maas of de beken in centraal Brabant. Door de vervening en de ontginning verdween deze sponswerking en moesten er voorzieningen worden getroffen om het overtollige neerslagwater adequaat af te voeren. Bestaande beken werden rechtgetrokken en nieuwe waterlopen werden gegraven.

De Peelkern is het centrale gedeelte van het dekzandplateau van de Peelhorst. De Peelhorst tekent zich als een verhoging van enkele meters in het landschap. De slenken aan weerszijden van de horst liggen lager. Op sommige plekken zijn de breuken als duidelijke “traptreden” zichtbaar in het landschap. De Peelkern is een grootschalig en primair landbouw gebied. De hoofdstructuur en het monumentale karakter van de veenontginning zijn gehandhaafd. Er is een afwisseling van uitgestrekte akkers met bebouwing (ontginningsdorpen) en grootschalige bebouwingen die belangrijk zijn voor natuur en recreatie. De intensieve veehouderij en glastuinbouw hebben zich in dit gebied krachtig ontwikkeld. Door ruilverkaveling heeft schaalvergroting plaatsgevonden en zijn ontsluitings- en ontwateringspatronen aangepast. Naast intensieve veehouderij en glastuinbouw is het gebied belangrijk voor akkerbouw (hoofdzakelijk maïssteelt) en is er toenemende ontwikkeling van andere teelten zoals graszoden, boomteelt en vollegrond tuinbouw.

De Peelrand is een zwak golvend dekzandlandschap dat als een hoefijzer rond het voormalige veengebied van de Peel ligt. Het is een overwegend oud en gevarieerd zandlandschap met een kralensnoer van agrarische nederzettingen, akkercomplexen, weilanden en bossen. De oude dorpen liggen in een wijde boog rond het voormalige hoogveengebied. Op verschillende plaatsen zijn in de beekdalen restanten van vloeisystemen aangetroffen. De boeren gebruikten de randen van de Peel om hun vee te weiden, om strooisel te winnen voor de potstallen en om, op bescheiden schaal, turf te steken. In de loop van de afgelopen 1000 jaar werd er vanuit deze dorpen steeds verder geknabbeld aan de randen van het veen. Tussen de oude dorpen en het Peelgebied liggen jonge ontginningen en boscomplexen uit de negentiende en twintigste eeuw. In deze randzone ontstonden nieuwe dorpen als Odiliapeel en Venhorst. Het westelijke gedeelte van de Peelrand is na de Tweede Wereldoorlog sterk verstedelijkt. Hier liggen grote plaatsen als Helmond, Deurne, Uden, Oss, Someren, Gemert en Heesch.

Opvallend zijn de kleinere bouselementen, die deze verder overwegend agrarische zone opdeelt in enkele grote eenheden. Tevens zijn de wegen grotendeels voorzien van laanbeplanting van vooral Amerikaanse eiken, zowel in de richting van noord naar zuid als in de richting oost-west. In de loop van de tijd is de nadruk van deze lijnelementen op oost-west komen te liggen. Hierdoor zijn grote open kamers ontstaan, kenmerkend voor dit gebied en het behouden waard. Het gebied heeft een open karakter waarbij het gezichtsveld veelal begrensd wordt door de boscomplexen en agrarische bebouwing met erfbeplanting.

De activiteiten op de locatie aan de Vogelstraat 10 vinden plaats binnen bestaande bebouwing. De parkeerplaatsen zijn tussen de bestaande gebouwen gepositioneerd, waardoor er geen visueel-ruimtelijke invloed op het omringende landschap optreedt. De noord-zuidlijnen (zichtlijnen) en de lijn van het langwerpige perceel blijven gehandhaafd. Dit wordt versterkt door een nieuw lijnelement langs de oostzijde (ter plaatse van de parkeerplaats) aan te brengen in de vorm van een ruige, laagblijvende groenstrook, waardoor de openheid in het gebied behouden blijft. Op deze wijze wordt de noord-zuid structuur geaccentueerd, zodat een ecologisch netwerk ontstaat. Bovendien worden de parkeerplaatsen door de groenstrook afgeschermd van het aangrenzende landbouwgebied. Gekozen wordt voor het gebruik van inheemse en gebiedseigen soorten, zoals meidoorn, sleedoorn, Gelderse roos, kornoelje en hondsroos. Deze erfbeplanting kan tevens dienen als stapsteen voor de natuur. Het biedt leefgebied, nestgelegenheid en voedsel voor planten en dieren. Rondom het overige gedeelte van de parkeerplaats wordt gekozen voor de aanleg van een beukenhaag.

Middels de aanleg, versterking en beheer van erfbeplantingen kan op een relatief simpele wijze een grote kwaliteitsimpuls aan het landschap worden gegeven. De locatie wordt nog beter geïntegreerd in het landschap en draagt zo bij aan de karakteristieke sfeer van het gebied. Aan de westzijde van de voormalige stallen, langs de Vinkenstraat, worden hoogstam fruitbomen aangebracht. Op deze manier kan het nuttige met het aangename worden verenigd. De erfbeplanting voor het onderhavige plan is terug te vinden op de situatietekening in bijlage 2. De totale oppervlakte van de landschappelijke inpassing is circa 400 m² (10% van de oppervlakte van het bouwvlak). Hiermee wordt voldaan aan de provinciale eisen op het gebied van kwaliteitsverbetering.

6 Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij het opstellen van een bestemmingsplan onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Onderdeel daarvan is een onderzoek naar de financiële haalbaarheid van het plan. Een tweede bepaling omtrent het financiële aspect is het eventueel verhalen van plankosten. In principe dient bij vaststelling van het ruimtelijke besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van afdeling '6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan besloten worden geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- 1) het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- 2) het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is, en het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Het bouwplan is geen bij een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) aangewezen bouwplan ex artikel 6.12 Wro. Het is niet noodzakelijk om een exploitatieovereenkomst te sluiten. Met de initiatiefnemer is alleen een planschadeverhaalovereenkomst gesloten. Overigens is het niet de verwachting dat planschade optreedt. De functiewijziging zorgt namelijk niet voor een beperking van de activiteiten uitgevoerd door (agrarische) bedrijven in de omgeving. Bovendien vindt de functiewijziging hoofdzakelijk in bestaande bebouwing plaats en is het aantal omwonenden beperkt. Overige kosten worden gedekt uit de leges. Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het onderhavige plan zal opgenomen worden in de herziening van het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Uden. Tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan kunnen zienswijzen worden ingediend. Na vaststelling van het plan kan beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingesteld tegen het plan.

7 Conclusie

Mevrouw L. van de Meughevel en de heer M. Donkers willen het agrarische bedrijf aan de Vogelstraat 10 in Odiliapeel beëindigen en de vrijkomende gebouwen grotendeels gebruiken voor statische opslag. Bovendien streven zij naar het opzetten van een recreatieve tak. Het is hun wens om binnen de bestaande bebouwing vier recreatieve appartementen voor bed & breakfast en een groepsaccommodatie te realiseren.

Naar aanleiding van een verzoek heeft het college van de gemeente Uden, bij schrijven d.d. 21 juli 2014, besloten om in principe akkoord te gaan met de voorgestelde plannen. De in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van stoppende agrarische bedrijven voorziet in een aantal mogelijkheden voor functieverandering naar niet-agrarische bedrijvigheid. De regels voorzien echter niet in de realisatie van een groepsaccommodatie en bed & breakfast in bestaande bedrijfsgebouwen. Om dit planologisch mogelijk te maken, is een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk. Het gemeentelijke streven is om een aantal beoogde ontwikkelingen in de komende integrale herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied 2014” te regelen. Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld op verzoek van de gemeente als onderdeel van deze procedure. Tevens zullen bij de vaststelling van het bestemmingsplan de milieuvergunning en milieurechten voor de locatie worden ingetrokken.

Vanuit provinciaal en gemeentelijk beleid zijn er geen bezwaren tegen deze functiewijziging. Dit is nader toegelicht in hoofdstuk 3. Ook ruimtelijk gezien zijn er geen bezwaren. Er worden geen (cultuur)historische en archeologische waarden geschaad, aangezien de functiewijziging binnen bestaande bebouwing plaatsvindt. De locatie wordt landschappelijk ingepast middels erfbeplanting. Als gevolg van de functiewijziging verandert het aantal verkeersbewegingen. Door de beëindiging van het agrarische bedrijf is er sprake van een afname van het vrachtverkeer. Dit zal de verkeersveiligheid ter plaatse verbeteren. Wel neemt het aantal bezoekers toe, maar daardoor is geen sprake van een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking. De nevenfunctie levert geen onevenredige beperking op voor de bedrijfsvoering en -ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.

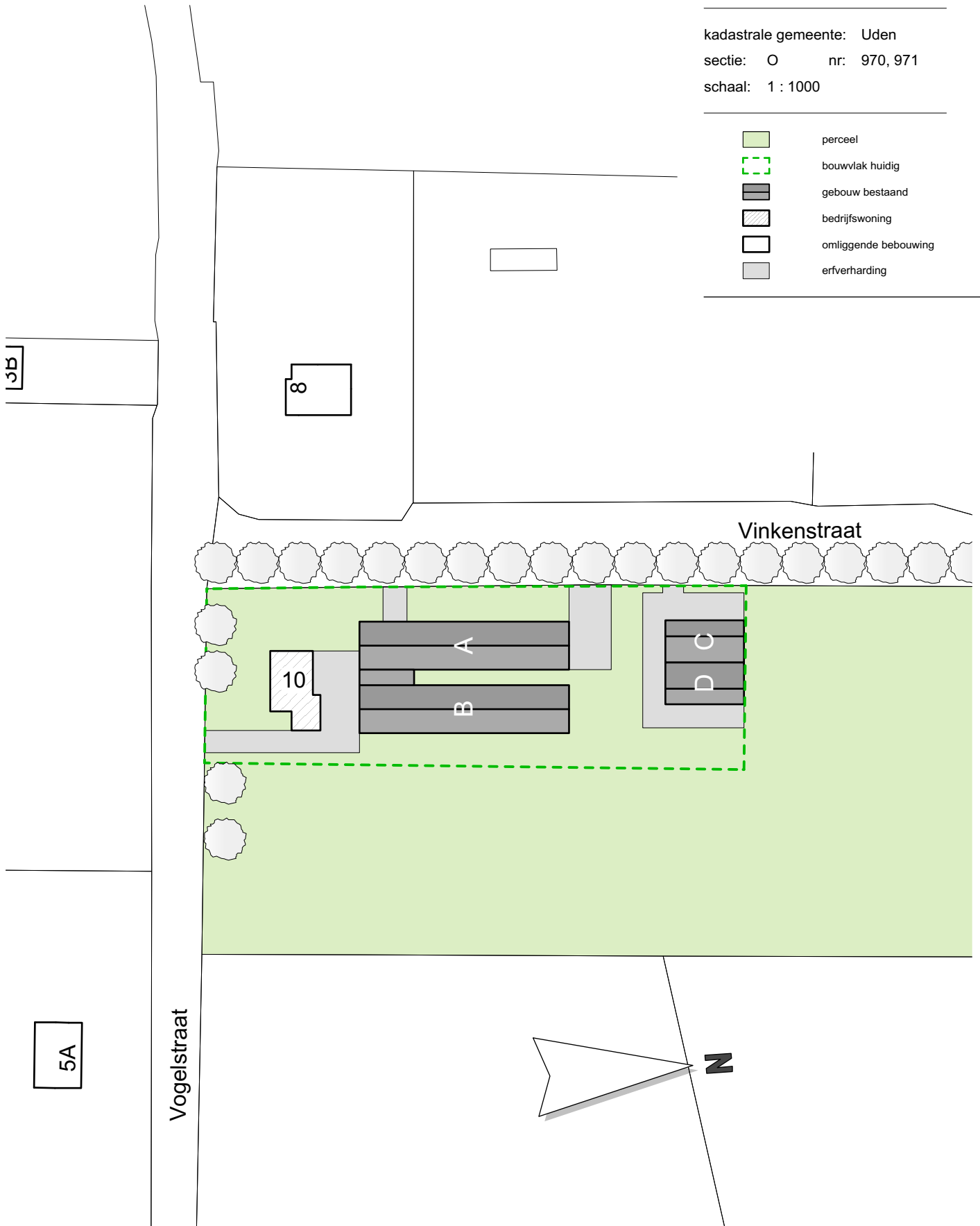
Door het vervallen van de agrarische bedrijfsactiviteiten en de sanering van de intensieve veehouderij verdwijnt de fijnstof-, ammoniak- en geuremissie. Dit betekent een verbetering voor het woon- en leefklimaat ter plaatse. Indien noodzakelijk worden er bij de aanvraag omgevingsvergunning aanvullende onderzoeken aangeleverd. Voorgaande afweging leidt tot de conclusie dat de functiewijziging van het perceel aan de Vogelstraat 10 in Uden met het oog op de ruimtelijke ordening goed inpasbaar is.

Bijlage 1: Huidige situatie

SITUATIE

kadastrale gemeente: Uden
sectie: O nr: 970, 971
schaal: 1 : 1000

-  perceel
-  bouwvlak huidig
-  gebouw bestaand
-  bedrijfswoning
-  omliggende bebouwing
-  erfverharding



Situatieschets huidige situatie

L. van de Meughevel
Vogelstraat 10
5409 SH Odiliapeel
Tel. 0413-272868

adviseur S. v.d. Heijden
getekend PvdH
datum 29 juli 2015
wijz. a 5 november 2015
b
c
schaal
formaat A4

projectno.

506003

bladnr.

Si-01

Postbus 396
6710 BJ Ede
Tel. 0318 - 675 400
E. info@agra-matic.nl



Bijlage 2: Gewenste situatie

SITUATIE

kadastrale gemeente: Uden
 sectie: O nr: 970, 971
 schaal: 1 : 1000

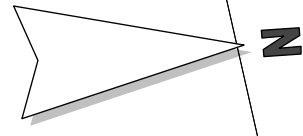
- perceel
 - bouwvlak huidig
 - bedrijfswoning
 - omliggende bebouwing
 - bestaande erfverharding
 - parkeerplaats
 - halfverharding
 - nieuwe fruitboom
 - nieuwe beukenhaag
 - ruige laagblijvende groenstrook
 - bestaande solitaire boom
-
- Bed and Breakfast
 - Groepsaccommodatie
 - Opslag caravans/oldtimers
 - Opslag campers



5A

Vogelstraat

Vinkenstraat



Situatieschets gewenste situatie

L. van de Meughevel
 Vogelstraat 10
 5409 SH Odiliapeel
 Tel. 0413-272868

adviseur S. v.d. Heijden
 getekend PvdH
 datum 29 juli 2015
 wijz. a 5 november 2015
 b
 c
 schaal
 formaat A4

projectno. **506003**

bladnr. **Si-02**

Postbus 396
 6710 BJ Ede
 Tel. 0318 - 675 400
 E. info@agra-matic.nl



Bijlage 3: Historische toets bodem



BIJLAGE
HISTORISCHE TOETS BODEM GEMEENTE UDEN

Dit formulier hoeft niet te worden ingevuld als het volgende van toepassing is:

- in het gebouw verblijven geen mensen;
- het bouwwerk raakt de grond niet.

- 1. Locatie bouwwerk**
Adres : Vogelstraat 10
Postcode en plaats : 5409 5H Odiliapeel
Kadastrale gegevens : Gemeente : Uden
Sectie : 0
Nummer(s) : 970.971
- 2. Aanvrager**
Naam : Mevr. R. v/d Meughevel en dhr. M. Donkers
Postadres : Vogelstraat 10
Postcode en woonplaats : 5409 5H Odiliapeel
Telefoonnummer : 0413-272868
- 3. Gegevens bouwwerk**
Gebruik huidig bouwwerk : Varkensstal
Bebouwingsoppervlakte nieuw bouwwerk in m² : - } geen nieuwe bouwwerken
Bebouwingsdiepte van het nieuwe bouwwerk beneden maaiveld in cm : - } Functiewijziging: B&B + groepsaccommodatie
Huidig gebruik locatie : Agrarisch
Is in het verleden een bodemonderzoek uitgevoerd op dit perceel? Ja Neen Onbekend *
Zo ja, kopie bijvoegen.
- 4. Bedrijfsactiviteiten**
Hebben bedrijfsmatige activiteiten op het terrein plaatsgevonden?
Zo ja, beschrijf welke activiteiten.
agrarisch, houden van varkens

5. **Olietank(s)/brandstoftank(s)**

Bevindt zich en olietank/brandstoftank op het perceel? Ja Neen Onbekend *

Zo ja, waar? (situatieschets bijvoegen) Aantal: _____

Inhoud: _____ liter Soort brandstof : _____ Jaar van plaatsing: _____

Inhoud: _____ liter Soort brandstof : _____ Jaar van plaatsing: _____

Zijn in het verleden ondergrondse tanks verwijderd of onklaar gemaakt? Ja Neen / Onbekend *

6. **Ophogingen/dempingen**

Is in het verleden grond met bodemvreemd materiaal (zoals puin, asbest, sintels, slakken) op het perceel aangebracht?

Ja Neen Onbekend *

Zo ja, toelichting.

Zijn in het verleden sloten gedempt op het perceel?

Ja Neen Onbekend *

Zo ja, toelichting.

7. **Grondwerkzaamheden**

Vinden er ten behoeve van de voorgenomen bouw grondwerkzaamheden plaats?

Ja / Neen

Zo ja :

Diepte grondwerkzaamheden (cm-mv) :

Hoeveelheid vrij te komen grond (m3) :

Waarheen wordt de grond afgevoerd? :

Wordt de vrijgekomen grond ter plaatse hergebruikt?

Ja / Neen

8. **Ondertekening**

Naar waarheid ingevuld,

Naam: Agra-Matic BV / S Eindhoven Handtekening: 

Plaats: Ede

Datum: 29-7-'15

bm-m01.fml

Bijlage 4: Geurberekening vergunde situatie Vogelstraat 5a

Ge genereerd op: 4-11-2015 met V-STACKS Vergunning versie 2010 (c) KEMA Nederland B.V.

Naam van de berekening: 20151104_GVM_Vergund vanuit Vogelstr. 5a

Gemaakt op: 4-11-2015 8:14:45

Rekentijd: 0:00:01

Naam van het bedrijf: Meughevel, Vogelstraat 5a Odiliapeel

Berekende ruwheid: 0,28 m

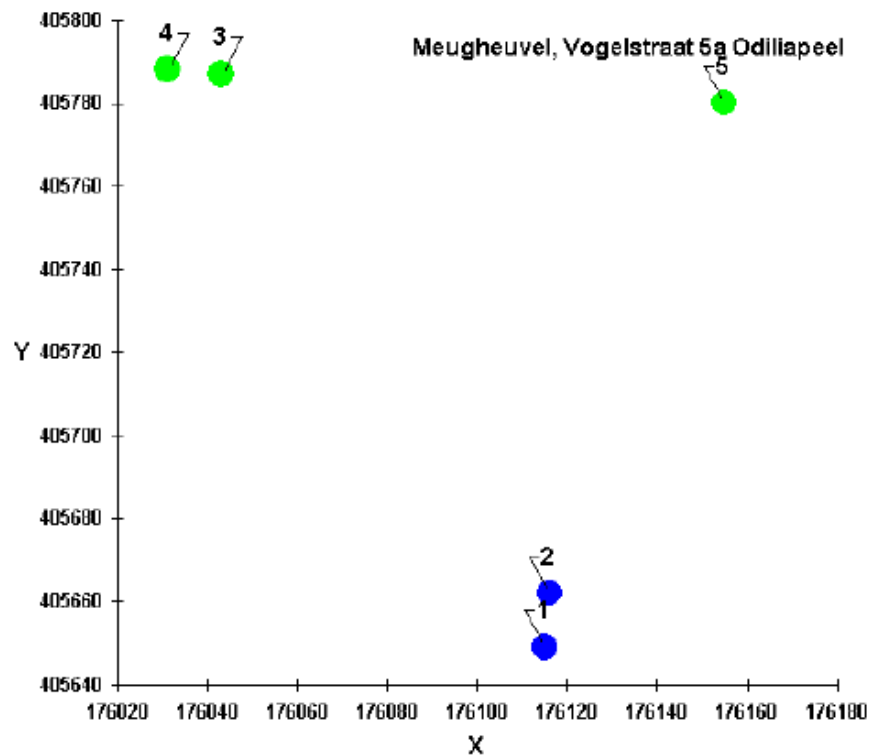
Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Stal 1	176 115	405 649	2,9	3,2	0,49	0,40	6 480
2	Stal 2	176 116	405 662	3,0	3,3	0,47	0,40	7 920

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurmorm	Geurbelasting
3	groepsaccomodatie	176 043	405 787	14,0	7,7
4	bed&breakfast	176 031	405 788	14,0	7,2
5	Vogelstraat 12	176 155	405 780	14,0	9,4



Bijlage 5: Geurberekening worst-case scenario Vogelstraat 5a

Generereerd op: 4-11-2015 met V-STACKS Vergunning versie 2010 (c) KEMA Nederland B.V.

Naam van de berekening: 20151104_GVM_worst-case op Vogelstr. 10
 Gemaakt op: 4-11-2015 8:18:58
 Rekeningtijd: 0:00:01
 Naam van het bedrijf: Meugheuvel, Vogelstraat 5a Odiliapeel

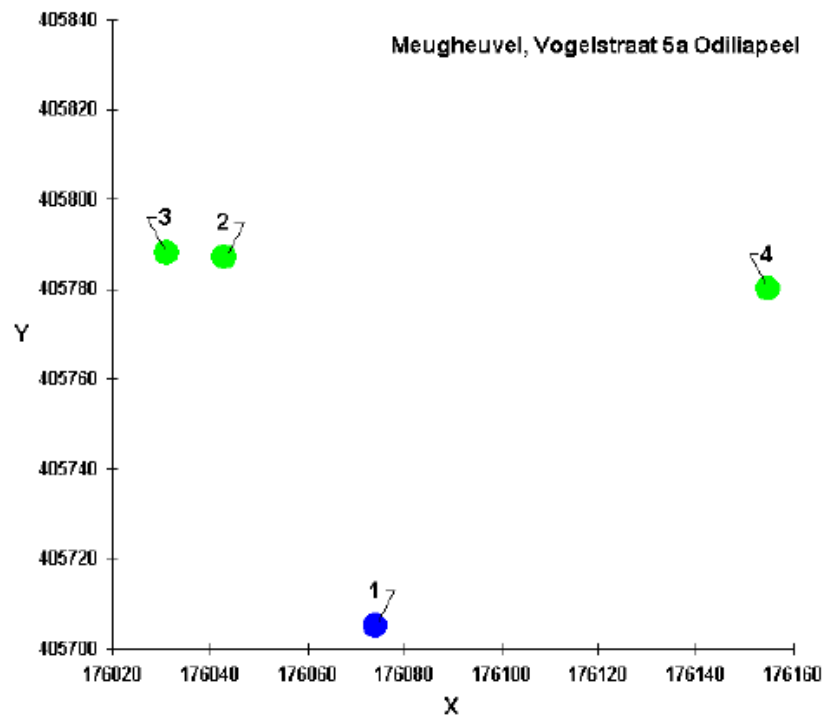
Berekende ruwheid: 0,28 m
 Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uitr. snelh.	E-Aanvraag
1	Worst-case NR 5a	176 074	405 705	3,0	3,2	0,50	4,00	14 400

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	groepsaccomodatie	176 043	405 787	14,0	13,9
3	bed&breakfast	176 031	405 788	14,0	12,7
4	Vogelstraat 12	176 155	405 780	14,0	10,5



Bijlage 6: Geurberekening vergunde situatie Vogelstraat 5

Gegeneerd op: 4-11-2015 met V-STACKS Vergunning versie 2010 (c) KEMA Nederland B.V.

Naam van de berekening: 20151104_GVM_worst-case vanuit Vogelstr. 5
 Gemaakt op: 4-11-2015 8:28:10
 Rekeningtijd: 0:00:01
 Naam van het bedrijf: Meugheuvel, Vogelstraat 5 Odiliapeel

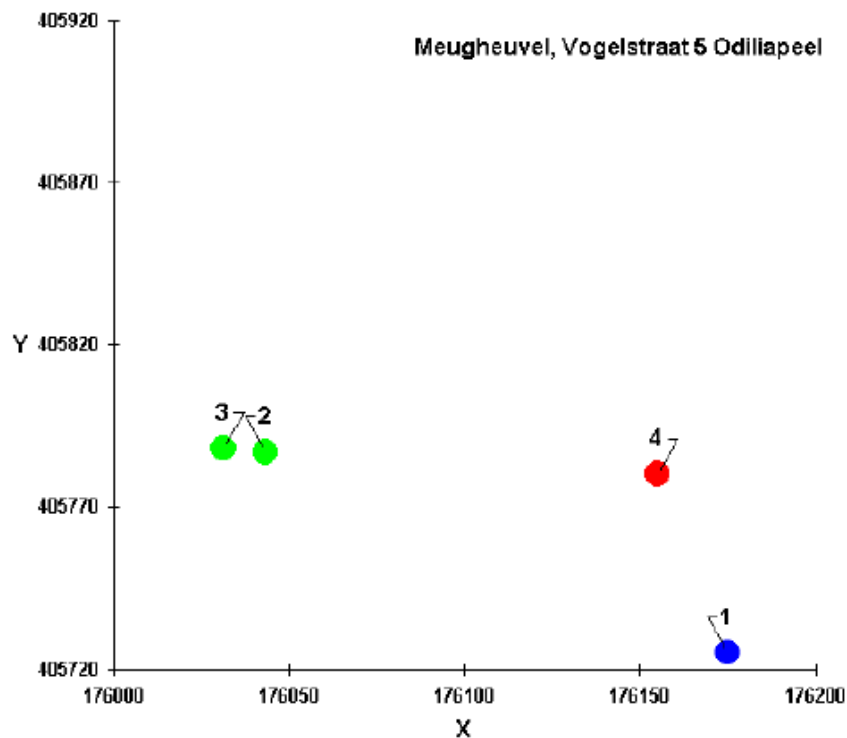
Berekende ruwheid: 0,31 m
 Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uitr. snelh.	E-Aanvraag
1	Vogelstraat 5	176 175	405 725	1,5	1,5	0,50	0,40	27 848

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurmorm	Geurbelasting
2	groepsaccomodatie	176 043	405 787	14,0	13,5
3	bed&breakfast	176 031	405 788	14,0	11,7
4	Vogelstraat 12	176 155	405 780	14,0	74,1



Bijlage 7: Berekening achtergrondbelasting geur

BEREKENDE RESULTATEN V-Stacks Gebied

ReceptID	X-coor	Y-coor	Geurnorm	Geurbelasting [OU/m3]
1	176053	405768	14	12,91
2	176019	405771	14	11,31
3	176025	405861	14	9,12
4	176060	405859	14	9,60



Ruimtelijke onderbouwing Vogelstraat 10 Odiliapeel

Gegeneerd op: 7-09-2015 met V-Stacks-Gebied Versie 2009.2 (c) KEMA Nederland B.V.

Naam van de berekening: 20150709_GVM_cumulatief

Gemaakt op: 7-09-2015 13:12:08

Rekentijd: 0:05:20

Naam van het gebied: Meugheuvel

Berekende ruwheid: 0,22 m

Meteo station: Eindhoven

Rekenuren: 10 %

Bronbestand: W:\Agra-Matic\Klantendoc\M\meugheuvel. odiliapeel

5057\Vogelstraat 10, Odiliapeel\505700 Onderzoeken\5060

Geur\achtergrond\Bronnen.dat

Receptorbestand: W:\Agra-Matic\Klantendoc\M\meugheuvel. odiliapeel

5057\Vogelstraat 10, Odiliapeel\505700 Onderzoeken\5060

Geur\achtergrond\GGO's.dat

Resultaten weggeschreven in: W:\Agra-Matic\Klantendoc\M\meugheuvel.

odiliapeel 5057\Vogelstraat 10, Odiliapeel\505700 Onderzoeken\5060

Geur\achtergrond\resultaten

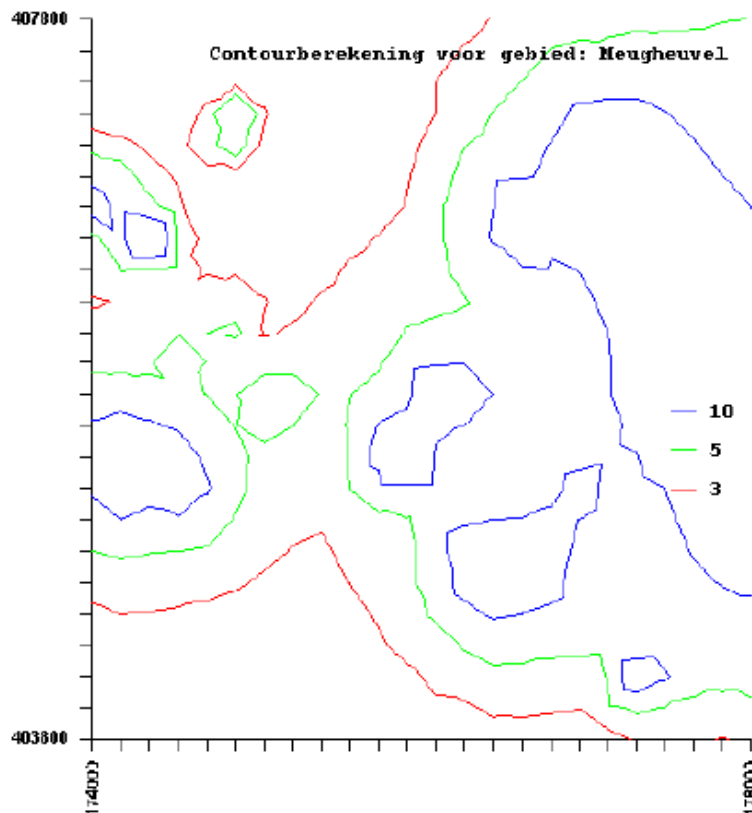
Rasterpunt linksonder x: 174000 m

Rasterpunt linksonder y: 403800 m

Gebied lengte (x): 4000 m , Aantal gridpunten: 24

Gebied breedte (y): 4000 m , Aantal gridpunten: 24

Gegeneerd op: 7-09-2015 met V-Stacks-Gebied Versie 2009.2 (c) KEMA Nederland B.V.



Ruimtelijke onderbouwing Vogelstraat 10 Odiliapeel

INVOEREGEVENIS

Geurvoelige objecten

idnr	X	Y	geurnorm	adres
1	176053	405768	14	Vogelstraat 10
2	176019	405771	14	Vogelstraat 10
3	176025	405861	14	Vogelstraat 10
4	176060	405859	14	Vogelstraat 10

Omliggende bedrijven (straal van 2 km)

IDNR	X	Y	EP-hoogte	Gemeb-hoogte	EP-diam	EP-uitree	E-verg	E-max-Verg	Gemeente	Straat	Huisnr	Postcode	Plaats
32273	174848	406913	5	6	0.5	4	0	0	Uden	Zeelandsedijk	16	5408SM	VOLKEL
32326	176922	405102	5	6	0.5	4	13807	13807	Uden	Dennenstraat	1	5409SN	ODILIAPEEL
32393	174077	408775	5	6	0.5	4	429	429	Uden	Patersweg	15	5406XJ	UDEN
32435	174074	405433	5	6	0.5	4	9000	9000	Uden	Heikantsepap	2	5408PX	VOLKEL
32436	174012	405335	5	6	0.5	4	27014	27014	Uden	Heikantsepap	3	5408PX	VOLKEL
32437	174634	405007	5	6	0.5	4	0	0	Uden	Heikantstraat	15	5408PZ	VOLKEL
32438	174683	404976	5	6	0.5	4	0	0	Uden	Heikantstraat	19	5408PZ	VOLKEL
32439	174742	404919	5	6	0.5	4	468	468	Uden	Heikantstraat	21	5408PZ	VOLKEL
32440	174789	404997	5	6	0.5	4	0	0	Uden	Heikantstraat	6	5408PZ	VOLKEL
32441	174856	405071	5	6	0.5	4	0	0	Uden	Heikantstraat	8	5408PZ	VOLKEL
32442	174474	406077	5	6	0.5	4	0	0	Uden	Wilgenstraat	11	5408RE	VOLKEL
32443	174577	405917	5	6	0.5	4	6766	6766	Uden	Wilgenstraat	23	5408RE	VOLKEL
32444	174371	406142	5	6	0.5	4	0	0	Uden	Wilgenstraat	3	5408RE	VOLKEL
32445	174482	406493	5	6	0.5	4	0	0	Uden	Lagenheuvelstraat	12	5408RJ	VOLKEL
32446	174115	406472	5	6	0.5	4	1104	1104	Uden	Lagenheuvelstraat	2	5408RJ	VOLKEL
32449	174074	406799	5	6	0.5	4	13800	13800	Uden	Venstraat	1	5408RN	VOLKEL
32451	174172	406967	5	6	0.5	4	0	0	Uden	Venstraat	3	5408RN	VOLKEL
32456	174688	407473	5	6	0.5	4	0	0	Uden	Kromstraat	20	5408SK	VOLKEL
32457	174399	407331	5	6	0.5	4	0	0	Uden	Kromstraat	3	5408SK	VOLKEL
32459	174415	405409	5	6	0.5	4	4747	4747	Uden	Zeelandsedijk	25	5408SL	VOLKEL
32460	174324	405324	5	6	0.5	4	35354	35354	Uden	Zeelandsedijk	27	5408SL	VOLKEL
32461	174691	407679	5	6	0.5	4	0	0	Uden	Zeelandsedijk	5	5408SL	VOLKEL
32462	174845	407326	5	6	0.5	4	0	0	Uden	Zeelandsedijk	12	5408SM	VOLKEL
32463	174838	407184	5	6	0.5	4	11500	11500	Uden	Zeelandsedijk	14	5408SM	VOLKEL
32464	174843	408280	5	6	0.5	4	0	0	Uden	Zeelandsedijk	2	5408SM	VOLKEL
32465	174832	406095	5	6	0.5	4	3880	3880	Uden	Zeelandsedijk	26	5408SM	VOLKEL
32466	174172	404989	5	6	0.5	4	3109	3109	Uden	Zeelandsedijk	40	5408SM	VOLKEL
32468	175121	405626	5	6	0.5	4	10416	10416	Uden	Oosterheidestraat	6	5408SN	VOLKEL
32469	175281	405500	5	6	0.5	4	0	0	Uden	Oosterheidestraat	7A	5408SN	VOLKEL
32470	174471	405239	5	6	0.5	4	11310	11310	Uden	Korte Heikantstraat	4	5408SR	VOLKEL
32471	174554	405234	5	6	0.5	4	16800	16800	Uden	Korte Heikantstraat	8	5408SR	VOLKEL
32472	174722	406356	5	6	0.5	4	0	0	Uden	Antoniusstraat	74	5408RD	VOLKEL

Ruimtelijke onderbouwing Vogelstraat 10 Odiliapeel

32473	176166	406387	5	6	0.5	4	0	0	Uden	Oudedijk	1	5409AA	ODILIAPEEL
32474	176171	405956	5	6	0.5	4	0	0	Uden	Rechtestraat	3	5409AG	ODILIAPEEL
32475	175276	406080	5	6	0.5	4	78	78	Uden	Rechtestraat	6	5409AJ	ODILIAPEEL
32476	177329	406400	5	6	0.5	4	0	0	Uden	Beukenlaan	52	5409AS	ODILIAPEEL
32477	177773	406469	5	6	0.5	4	0	0	Uden	Beukenlaan	55	5409SX	ODILIAPEEL
32478	174275	406565	5	6	0.5	4	18032	18032	Uden	Lagenheuvelstraat	6C	5408RJ	VOLKEL
32479	177262	406872	5	6	0.5	4	45433	45433	Uden	Nieuwedijk	10	5409SB	ODILIAPEEL
32480	177412	406934	5	6	0.5	4	11048	11048	Uden	Nieuwedijk	12	5409SB	ODILIAPEEL
32481	178861	408143	5	6	0.5	4	57316	57316	Uden	Nieuwedijk	18	5409SB	ODILIAPEEL
32482	176640	406658	5	6	0.5	4	34938	34938	Uden	Nieuwedijk	2	5409SB	ODILIAPEEL
32483	176736	406722	5	6	0.5	4	0	0	Uden	Nieuwedijk	4	5409SB	ODILIAPEEL
32484	177747	405799	5	6	0.5	4	32500	32500	Uden	Oudedijk	115	5409SC	ODILIAPEEL
32485	177904	405763	5	6	0.5	4	27905	27905	Uden	Oudedijk	119	5409SC	ODILIAPEEL
32486	178038	405711	5	6	0.5	4	43660	43660	Uden	Oudedijk	123	5409SC	ODILIAPEEL
32487	178162	405660	5	6	0.5	4	0	0	Uden	Oudedijk	127	5409SC	ODILIAPEEL
32489	178425	405636	5	6	0.5	4	3910	3910	Uden	Oudedijk	135	5409SC	ODILIAPEEL
32492	177693	406015	5	6	0.5	4	12655	12655	Uden	Oudedijk	80A	5409SC	ODILIAPEEL
32493	177876	405959	5	6	0.5	4	50721	50721	Uden	Oudedijk	80B	5409SC	ODILIAPEEL
32494	178165	405827	5	6	0.5	4	23030	23030	Uden	Oudedijk	82A	5409SC	ODILIAPEEL
32495	178265	405783	5	6	0.5	4	46070	46070	Uden	Oudedijk	84	5409SC	ODILIAPEEL
32496	178851	405621	5	6	0.5	4	42933	42933	Uden	Oudedijk	86	5409SC	ODILIAPEEL
32499	175850	405693	5	6	0.5	4	0	0	Uden	Vogelstraat	1	5409SH	ODILIAPEEL
32501	175565	405825	5	6	0.5	4	0	0	Uden	Vogelstraat	4	5409SH	ODILIAPEEL
32502	176225	405670	5	6	0.5	4	27848	27848	Uden	Vogelstraat	5	5409SH	ODILIAPEEL
32503	176107	405657	5	6	0.5	4	14400	14400	Uden	Vogelstraat	5A	5409SH	ODILIAPEEL
32504	175841	405817	5	6	0.5	4	0	0	Uden	Vogelstraat	6A	5409SH	ODILIAPEEL
32506	175500	405487	5	6	0.5	4	1210	1210	Uden	Oosterheidestraat	11	5409SK	ODILIAPEEL
32507	175864	405384	5	6	0.5	4	27561	27561	Uden	Oosterheidestraat	21	5409SK	ODILIAPEEL
32508	175996	405438	5	6	0.5	4	0	0	Uden	Oosterheidestraat	25	5409SK	ODILIAPEEL
32509	177486	405007	5	6	0.5	4	0	0	Uden	Dennenstraat	3	5409SN	ODILIAPEEL
32510	176599	404744	5	6	0.5	4	40940	40940	Uden	Hemelrijkstraat	11	5409SP	ODILIAPEEL
32511	177365	404558	5	6	0.5	4	0	0	Uden	Hemelrijkstraat	15	5409SP	ODILIAPEEL
32512	176001	404924	5	6	0.5	4	0	0	Uden	Hemelrijkstraat	2	5409SP	ODILIAPEEL
32513	178585	404422	5	6	0.5	4	819	819	Uden	Hemelrijkstraat	23	5409SP	ODILIAPEEL
32514	176411	404881	5	6	0.5	4	0	0	Uden	Hemelrijkstraat	4	5409SP	ODILIAPEEL
32515	176323	404780	5	6	0.5	4	10140	10140	Uden	Hemelrijkstraat	7	5409SP	ODILIAPEEL
32516	176465	404741	5	6	0.5	4	33322	33322	Uden	Hemelrijkstraat	9	5409SP	ODILIAPEEL
32517	177365	404166	5	6	0.5	4	11548	11548	Uden	Scheidingsweg	10	5409SR	ODILIAPEEL
32518	177437	404166	5	6	0.5	4	2954	2954	Uden	Scheidingsweg	12	5409SR	ODILIAPEEL
32519	177167	404922	5	6	0.5	4	0	0	Uden	Torenvalkweg	2	5409ST	ODILIAPEEL
32520	177179	405237	5	6	0.5	4	0	0	Uden	Torenvalkweg	4	5409ST	ODILIAPEEL
32521	177022	404311	5	6	0.5	4	712	712	Uden	Torenvalkweg	9	5409ST	ODILIAPEEL
32522	177174	406699	5	6	0.5	4	31312	31312	Uden	Rogstraat	1	5409SV	ODILIAPEEL
32523	177339	406738	5	6	0.5	4	4230	4230	Uden	Rogstraat	2	5409SV	ODILIAPEEL
32524	177334	406658	5	6	0.5	4	30433	30433	Uden	Rogstraat	4	5409SV	ODILIAPEEL

Ruimtelijke onderbouwing Vogelstraat 10 Odiliapeel

32525	178549	406743	5	6	0.5	4	552	552	Uden	Rode Eiklaan	10	5409SW	ODILIAPEEL
32526	178560	406620	5	6	0.5	4	16916	16916	Uden	Rode Eiklaan	14	5409SW	ODILIAPEEL
32527	178582	406544	5	6	0.5	4	25928	25928	Uden	Rode Eiklaan	16	5409SW	ODILIAPEEL
32528	178196	407406	5	6	0.5	4	8298	8298	Uden	Rode Eiklaan	1A	5409SW	ODILIAPEEL
32529	178350	407264	5	6	0.5	4	0	0	Uden	Rode Eiklaan	2	5409SW	ODILIAPEEL
32530	178737	406165	5	6	0.5	4	44541	44541	Uden	Rode Eiklaan	20	5409SW	ODILIAPEEL
32531	178270	407550	5	6	0.5	4	0	0	Uden	Rode Eiklaan	2B	5409SW	ODILIAPEEL
32532	178423	407016	5	6	0.5	4	0	0	Uden	Rode Eiklaan	6	5409SW	ODILIAPEEL
32533	178435	406469	5	6	0.5	4	21520	21520	Uden		7	5409SW	
32534	177556	406482	5	6	0.5	4	17908	17908	Uden	Beukenlaan	56	5409SX	ODILIAPEEL
32535	177899	406524	5	6	0.5	4	11670	11670	Uden	Beukenlaan	57	5409SX	ODILIAPEEL
32536	177633	406632	5	6	0.5	4	20032	20032	Uden	Beukenlaan	58A	5409SX	ODILIAPEEL
32537	178255	406714	5	6	0.5	4	0	0	Uden	Beukenlaan	62	5409SX	ODILIAPEEL
32538	178136	406591	5	6	0.5	4	0	0	Uden	Noordlaan	2	5409SZ	ODILIAPEEL
32539	178296	406227	5	6	0.5	4	0	0	Uden	Noordlaan	4	5409SZ	ODILIAPEEL
32540	178500	405951	5	6	0.5	4	0	0	Uden	Vijfhoekstraat	6	5409TA	ODILIAPEEL
32543	178913	406895	5	6	0.5	4	17204	17204	Uden	Ontginningsweg	2	5409TC	ODILIAPEEL
32551	178647	404971	5	6	0.5	4	0	0	Uden	Reigerweg	3	5409TD	ODILIAPEEL
32553	177615	405737	5	6	0.5	4	2492	2492	Uden	Spechtenlaan	72	5409TG	ODILIAPEEL
32555	178193	405358	5	6	0.5	4	58401	58401	Uden	Kievitlaan	6	5409TJ	ODILIAPEEL
32556	178188	405087	5	6	0.5	4	51021	51021	Uden	Kievitlaan	8	5409TJ	ODILIAPEEL
32557	177871	405141	5	6	0.5	4	0	0	Uden	Lorikeweg	2	5409TK	ODILIAPEEL
32562	178203	409046	5	6	0.5	4	21160	21160	Uden	Voorpeel	1	5409TX	ODILIAPEEL
34309	174417	406091	5	6	0.5	4	0	0	Uden	Akkerstraat	1	5408RC	VOLKEL
34377	176602	406424	5	6	0.5	4	0	0	Uden	Koolmeesstraat	2	5409AE	ODILIAPEEL
35275	178215	405538	5	6	0.5	4	67215	67215	Uden	Kievitlaan	4	5409TJ	ODILIAPEEL
300770	178823	406772	5	6	0.5	4	85096	85096	Uden	Beukenlaan	69	5409SX	ODILIAPEEL
301054	175230	408442	5	6	0.5	4	0	0	Uden	Zeelandsedijk	6	5408SM	VOLKEL

Bijlage 8: Vooroverleg provincie Noord-Brabant

Van: [Peter Corvers](#)
Aan: [Eindhoven, Simone](#)
Onderwerp: RE: Vogelstraat 10 Odiliapeel (uw kenmerk C2173793/3844788)
Datum: woensdag 28 oktober 2015 16:04:46

Simone,

Gelet op de plannen (vier recreatieve appartementen voor B&B en een groepsaccommodatie, max. 30 personen) lijkt ons dit geen wijziging die als nevenfunctie bij de bestemming 'Wonen' zou moeten worden ondergebracht. Het lijkt ons beter om in een op te stellen bestemmingsplan (postzegelplan, geen vergunning) dit perceel een gemengde (bedrijfs)bestemming te geven, waarbij de bedrijfstakken "opslag" en "verblijfsrecreatie" specifiek geregeld kunnen worden (maximale bebouwingsoppervlakte, e.d.). In dat geval wordt voldaan aan artikel 7.10, lid 1 van de Verordening ruimte 2014 (niet-agrarische functies).

Deze keus lijkt ons meer recht doen aan de gewenste situatie dan een woonbestemming conform artikel 7.7, lid 5 Verordening.

Overigens is de voorgestelde kwaliteitsverbetering landschap akkoord, waarbij de inrichting en de instandhouding van het erfinrichtingsplan uiteraard juridisch-planologisch (in de regels) geborgd dient te worden.

Vriendelijke groet,
Peter Corvers
06 52794000

Van: Eindhoven, Simone [mailto:seindhoven@agra-matic.nl]
Verzonden: dinsdag 27 oktober 2015 17:00
Aan: Peter Corvers
Onderwerp: Vogelstraat 10 Odiliapeel (uw kenmerk C2173793/3844788)

Geachte heer Corvers,

Op 28 juli 2015 hebben wij van u, via de gemeente Uden, een brief ontvangen inzake de locatie Vogelstraat 10 Odiliapeel.

U geeft in deze brief aan dat de beoogde recreatieve bedrijfstak geen ondergeschikte nevenfunctie bij de woonfunctie betreft.

Inmiddels zijn de plannen enigszins gewijzigd. De gewenste minicamping komt te vervallen.

Dat betekent dat de ondernemers alleen nog binnen de bestaande bebouwing vier recreatieve appartementen voor bed & breakfast (met vier bedden en voor maximaal acht personen) en een groepsaccommodatie, zonder horecafaciliteiten, van 200 m² (voor circa 25 – 30 personen) willen realiseren.

Mijn vraag is of dit wel toegestaan is als nevenfunctie bij de bestemming "Wonen – VAB"? Is het in dat geval akkoord als wij de onderstaande regel toevoegen aan de bestemmingsomschrijving:

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen; waarbij niet meer dan één woning aanwezig mag zijn per bestemmingsvlak, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal woningen niet meer mag bedragen dan is aangegeven;
- terras, tuinen, erven en terreinen;
- (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- extensief recreatief medegebruik;
- vrijkomende agrarische bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vab';
- behoud van karakteristieke bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- bestaande veldschuren ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – veldschuur';
- een paardenbak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – paardenbak';
- nutsvoorzieningen;
- bed & breakfast in woningen;
- aan huis gebonden beroepen;
- **ter plaatse van adres Vogelstraat 10 Odiliapeel in voormalige bedrijfsgebouwen bed & breakfast, oppervlakte max. 200 m² en een groepsaccommodatie, oppervlakte max. 200 m².**

(kan eventueel ook in een bijlage bij de regels als bijvoorbeeld overige nevenfuncties voorzien van 'adres', 'type nevenfunctie' en 'maximale oppervlakte').

Graag vernemen wij uw reactie op bovenstaande.

Overigens is de gemeente Uden is bezig met de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. Wij hebben de gemeente verzocht bovengenoemde ontwikkeling mee te nemen in deze herziening. Er is dus geen sprake van een aanvraag omgevingsvergunning.

Onze tweede vraag betreft de kwaliteitsverbetering van het landschap. Is categorie 2, gezien bovengenoemde ontwikkelingen (vervallen minicamping, geen uitbreiding bouwvlak) nu wel akkoord?

Mocht u nog verdere informatie wensen, dan horen wij dat graag!

Met vriendelijke groeten,

Simone Eindhoven
Specialist ruimtelijke ordening en bouw

Agra-Matic B.V.
Postbus 396 6710 BJ Ede
Rubensstraat 175 6717 VE Ede
T 0318-675402 F 0318 - 675 409 KvK 16035207

Op dit e-mailbericht en eventuele bijlage(n) is de disclaimer van toepassing gepubliceerd op de website van [Agra-Matic](#).



Brabantlaan 1 | Postbus 90151 | 5200 MC 's-Hertogenbosch | Telefoon 073 6812812 | Fax 073 6141115 |
info@brabant.nl | Twitter: @brabant | www.brabant.nl

Waar is Brabant mee bezig? Lees het online Brabant Magazine.

Abonneer gratis op: www.brabant.nl/magazine

Gemeente Uden
Postbus 83
5400 AB UDEN

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043



Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp- omgevingsvergunning 'Vogelstraat 10, Odiliapeel'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op de voorontwerp-omgevingsvergunning 'Vogelstraat 10, Odiliapeel'.

In onderstaande reactie beperken wij ons tot de vraag hoe de omgevingsvergunning zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Dit voorontwerp-omgevingsvergunning heeft betrekking op omzetting van een agrarische bestemming in bestemming Wonen. Betreft een voormalig agrarisch bedrijf waar minicamping, vier recreatieve appartementen voor Bed & Breakfast en een groepsaccommodatie inclusief horecafaciliteiten is voorzien binnen bestaande bebouwing.

Provinciaal beleidskader

Provinciale Staten hebben de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte 2014 (hierna: Verordening). Voor de inhoudelijke afweging of het plan voldoende rekening houdt met de provinciale belangen, baseren wij ons op deze documenten.

Provinciale belangen

In de Verordening zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn onderverdeeld in algemene regels, structuren, aanduidingen en rechtstreeks werkende regels.

Ten aanzien van de volgende onderdelen zijn wij van mening dat de omgevingsvergunning niet geheel in overeenstemming is met de Verordening.

Datum

28 juli 2015

Ons kenmerk

C2173793/3844788

Uw kenmerk

Contactpersoon

P.W.J.M. (Peter) Corvers

Telefoon

(073) 681 26 64

Email

pcorvers@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Wijze van regelen

De boogde , voornamelijk recreatieve ontwikkeling achten wij vanuit het provinciale beleid aanvaardbaar. Echter achten wij de wijze van regeling niet juist.

In de ruimtelijke onderbouwing behorende bij deze omgevingsvergunning wordt aangegeven dat een (toekomstige) bestemming "Wonen-vab" ter plaatse van het vigerende agrarische bouwperceel gewenst is om de beoogde ontwikkeling planologisch goed te regelen.

Wij achten dit niet in overeenstemming met de beoogde ontwikkeling. Voor de bestemming "Wonen-vab" geldt immers dat naast wonen uitsluitend statische binnenopslag is toegestaan. Wij constateren dat de beoogde recreatieve bedrijfstak (met onder meer 200 m2 bed & breakfast, 200 m2 groepsaccommodatie met horecafaciliteiten en een minicamping) zeker geen ondergeschikte nevenfunctie bij de woonfunctie betreft.

Wij zijn dan ook van mening dat de totale ontwikkeling meer een specifieke bedrijfsbestemming behoort te krijgen, waarbij zowel de bedrijfsonderdelen statische opslag als recreatie met alle bijbehorende voorzieningen van een goede planologische regeling worden voorzien.

Wij constateren bovendien dat de minicamping een recreatieve voorziening betreft die grotendeels is voorzien buiten het vigerende bestemmingsvlak en dat ook een deel van de bedrijfsverharding buiten dit bestemmingsvlak is gelegen. Gelet op deze omstandigheden achten wij de omgevingsvergunning geen geschikt instrument om de beoogde ontwikkeling planologisch goed te regelen. Wij dringen aan op een herziening van het bestemmingsplan (postzegelplan).

Kwaliteitsverbetering

Met betrekking tot kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2 van de Verordening) merken wij het volgende op.

U beschouwt de beoogde ontwikkeling als een zogenaamde categorie 2 ontwikkeling, om te voldoen aan de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap, waarbij in dit geval 10% van de oppervlakte van het bedrijfsperceel (400 m2) wordt benut voor een landschappelijke inpassing. Op basis van het regionale afsprakenkader betreft dit, naar ons oordeel, echter een zogenaamde categorie 3 ontwikkeling, omdat een agrarisch bouwvlak wordt omgezet in een bedrijfsbestemming (of wonen-vab-bestemming) waarbij alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (ca. 1000m2) gehandhaafd blijft en ook een uitbreiding van het bestemmingsvlak (met name voor de minicamping) wordt gerealiseerd.

Wij dringen er op aan, overeenkomstig de regionale afspraken, op basis van de "bestemmingswinst" een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap te koppelen aan onderhavig plan en te verantwoorden op welke wijze deze verbetering financieel, planologisch-juridisch en feitelijk is geborgd.

Datum

28 juli 2015

Ons kenmerk

C2173793/3844788

Conclusie

Op basis van de aangeboden gegevens constateren wij strijdigheid met de Verordening op de hiervoor genoemde punten. Wij vragen u de gekozen planprocedure te herzien en deze aan te vullen dan wel te wijzigen en daarbij nadrukkelijk rekening te houden met wat hierboven is verwoord.

Datum

28 juli 2015

Ons kenmerk

C2173793/3844788

Cluster Ruimte,
namens deze,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P.M.A. van Beek', written over a faint, illegible stamp or background.

P.M.A. van Beek
afdelingshoofd Cluster Ruimte

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Bijlage 9: Milieu-inspectierapport

MILIEU-INSPECTIERAPPORT

Aan : C.J.G.M. Meughevel
T.a.v. : de heer Meughevel
Rode Eiklaan 10
5409 SW Odiliapeel

Bedrijfsadres : Vogelstraat 10 te Odiliapeel
Contactpersoon : de heer Meughevel
Aard bedrijf : Varkenshouderij
Telefoon : 0413-273825

Naam controleur : J. van Avezaath
Telefoon controleur : 0413-281387
Datum controle : 9 april 2002
Datum rapportage : 10 april 2002

verzonden

10 APR. 2002

Geachte heer Meughevel,

In het kader van het milieu-uitvoeringsprogramma van de gemeente Uden is uw bedrijf op bovenvermeld adres en datum bezocht door een toezichthoudend ambtenaar. De bij dit bezoek aan de orde gestelde zaken zijn in dit milieu-inspectierapport vermeld en met u besproken.

De daarbij geconstateerde zaken die niet in overeenstemming zijn met vergunningen, voorschriften, wet- en regelgeving zijn hierna nogmaals schriftelijk weergegeven. Ik verzoek u binnen 2 maanden na verzending van deze brief hieraan te voldoen. Hierna zal uw bedrijf opnieuw worden bezocht.

WET MILIEUBEHEER

VERGUNNINGSSITUATIE

De Wet Milieubeheer met het daaraan gekoppelde Inrichtingen- en Vergunningen Besluit bepaalt voor welke bedrijven en/of activiteiten een milieuvergunning nodig is. Voor de activiteiten op uw bedrijf is op basis van art. 8.1 van de Wet milieubeheer een milieuvergunning nodig. De gemeente is hierbij bevoegd gezag.

Uw bedrijf beschikt over een revisievergunning d.d. 12 januari 1993.

De veebezetting in het bedrijf is als volgt:

	Diersoort	Aantal	
		volgens vergunning	aanwezig tijdens bezoek
varkens	mestvarkens	450	0

Tijdens het bedrijfsbezoek is kennis genomen van een aantal veranderingen ten opzichte van de geldende vergunning. De inrichting is op de volgende punten in afwijking met voornoemde vergunning in werking:

- In 1998 is de varkenshouderij overgenomen door de heer Meughevel. Zijn dochter en schoonzoon wonen nu in de bedrijfswoning.
- Geconstateerd is dat beide varkensstallen worden gerenoveerd. Momenteel worden onder andere nieuwe betonnen roosters op de mestkelders geplaatst. Vanwege de renovatie worden er nu geen varkens gehouden.
- De gehele afdeling voor het huisvesten van 33 stuks vleesvarkens in de oostelijk gelegen varkensstal is verbouwd tot een werkplaats met een dichte vloer. De deuropeningen in de muur tussen deze werkplaats en de achtergelegen afdeling zijn dichtgemetseld.
- De ziekenboeg is niet overeenkomstig de vergunning d.d. 12 januari 1993 gerealiseerd. Deze ruimte doet nu dienst als een verbindingsgang tussen de beide varkensstallen.
- Aan de voorzijde van de oostelijk gelegen varkensstal zullen sanitaire voorzieningen worden aangebracht.
- In de berging is een douchevoorziening gerealiseerd. De berging is tevens als hygiënesluis in gebruik.
- In de berging is een aardgasgestookte CV-ketel aangebracht met de mogelijkheid om een tweede verwarmingsinstallatie bij te plaatsen.
- Aan de achterzijde van de westelijk gelegen varkensstal is een wasplaats voor veewagens gerealiseerd.
- De bovengrondse huisbrandolietank met een inhoud van 6 m³ is niet meer aanwezig. Onder het afdak wordt nu brandhout opgeslagen.
- De bovengrondse petroleumtank met een inhoud van 400 liter is niet meer aanwezig.

Voor de legalisatie van deze veranderingen moet een nieuwe, de gehele inrichting omvattende vergunning ingevolge art. 8.4 Wet milieubeheer worden aangevraagd.

Bijgevoegd treft u de daarvoor benodigde formulieren aan. Ik verzoek u deze **binnen 2 maanden na verzending van deze brief** in concept en in enkelvoud en met een actuele tekening in te dienen bij de afdeling milieuzaken van de gemeente Uden. Een beoordelingsverslag van de aanvraag wordt u nog toegezonden.

Omdat aan een vergunningaanvraag hoge eisen worden gesteld en voor uw bedrijf mogelijk enige knelpunten te verwachten zijn, raden wij u aan om een vooroverleg aan te vragen teneinde tot een goede en volledige aanvraag te komen welke door de gemeente in behandeling kan worden genomen. Van een vooroverleg kan beoordelingsverslag worden opgesteld. Een vooroverleg kunt u aanvragen bij de afdeling milieuzaken van de gemeente Uden, telefoon 0413-281425.

Voor de oprichting / wijziging van het bedrijf kan tevens, naast een milieuvergunning, een aanvraag voor een bouwvergunning op grond van de Woningwet noodzakelijk zijn. Deze gegevens zullen gelijktijdig ingediend moeten worden met de conceptaanvraag voor de milieuvergunning. Informatie hierover is te verkrijgen bij de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente. Informatie over het bestemmingsplan bij oprichting of verandering van bedrijfsactiviteit of een verandering van het bouwblok is te verkrijgen bij de afdeling Ruimtelijke Ordening.

NALEVING VOORSCHRIFTEN

Alle voorschriften verbonden aan uw milieuvergunning dienen te worden nageleefd.

Het volgende voorschrift wordt niet, dan wel onvolledig nageleefd:

- Vergunningsvoorschrift 4 van het aspect Blusmiddelen: de blusmiddelen dienen ten minste éénmaal per jaar door een door het bevoegd gezag geaccepteerde deskundige te worden gecontroleerd; de draagbare blustoestellen dienen gecontroleerd te worden overeenkomstig het gestelde in NEN 2559.

De poederblusser in de berging is voor het laatst gekeurd in 1996.

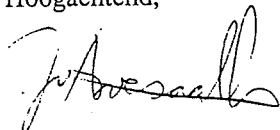
Ik verzoek u **binnen 2 maanden na verzending van deze brief** aan het bovengestelde te voldoen.

NADERE INFORMATIE

Voor nadere informatie kunt u zich wenden tot de afdeling milieuzaken van de gemeente Uden en/of bovengenoemde.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en dat u aan de inhoud van deze brief gevolg zult geven.

Hoogachtend,



J. van Avezaath

Gemeente Uden
Afdeling milieuzaken

Bijlage: - aanvraagformulier vergunning Wet milieubeheer