

# Ruimtelijke onderbouwing

## Bedafseweg 14, Uden

Gemeente Uden



# Ruimtelijke onderbouwing

## Bedafseweg 14, Uden

Gemeente Uden

**Datum:**

12 april 2016

**Projectgegevens:**

ROB01-0253444-01B

**Datum**

12-04-2016

**Opsteller(s)**

HW

**Projectleider**

E. Boonman

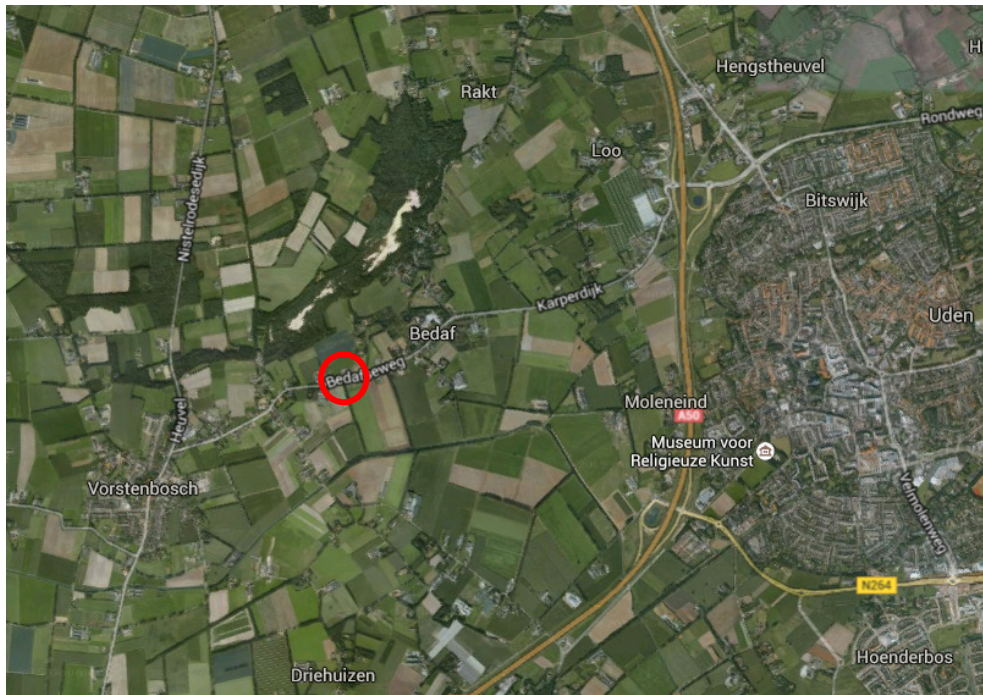
**Vrijgave**





# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Leeswijzer	2
<b>2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>3</b>
2.1	Huidige situatie	3
2.2	Het initiatief	4
<b>3</b>	<b>Haalbaarheid</b>	<b>5</b>
3.1	Beleidskader	5
3.2	Omgevingsaspecten	7
<b>4</b>	<b>Haalbaarheid</b>	<b>14</b>
4.1	Financiële haalbaarheid	14
4.2	Maatschappelijk haalbaarheid	14
<b>BIJLAGE</b>		
Landschappelijk inpassingsplan		



Ligging plangebied (Google Maps 2015)



Globale begrenzing) plangebied (globespotter luchtfoto NL 2014)

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Van Kessel Exclusief Bouwbedrijf VOF is gevestigd aan de Bedafseweg 14 in Uden. Het perceel is in gebruik voor de verkoop van kachels, open haarden en dergelijke. Op het perceel is een showroom aanwezig waarvan de huidige oppervlakte niet past binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast zijn op het perceel bijgebouwen aanwezig die niet binnen het vigerende bestemmingsplan passen. Ook de toegangsweg aan de oostzijde van het plangebied past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Initiatiefnemer heeft een verzoek bij de gemeente ingediend om het initiatief mee te nemen in de herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014', de zogenaamde veegronde.

De gemeente Uden heeft aangegeven onder voorwaarden en in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan het initiatief en het plan mee te nemen in de herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014'. Om het initiatief mee te kunnen nemen in de herziening dient een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld, waarin het project en de effecten ervan worden beschreven en waarin gemotiveerd wordt weergegeven dat het initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing voor het planologisch mogelijk maken van een grotere showroom, een toegangsweg en bijgebouwen binnen de geldende bestemming 'Detailhandel'.

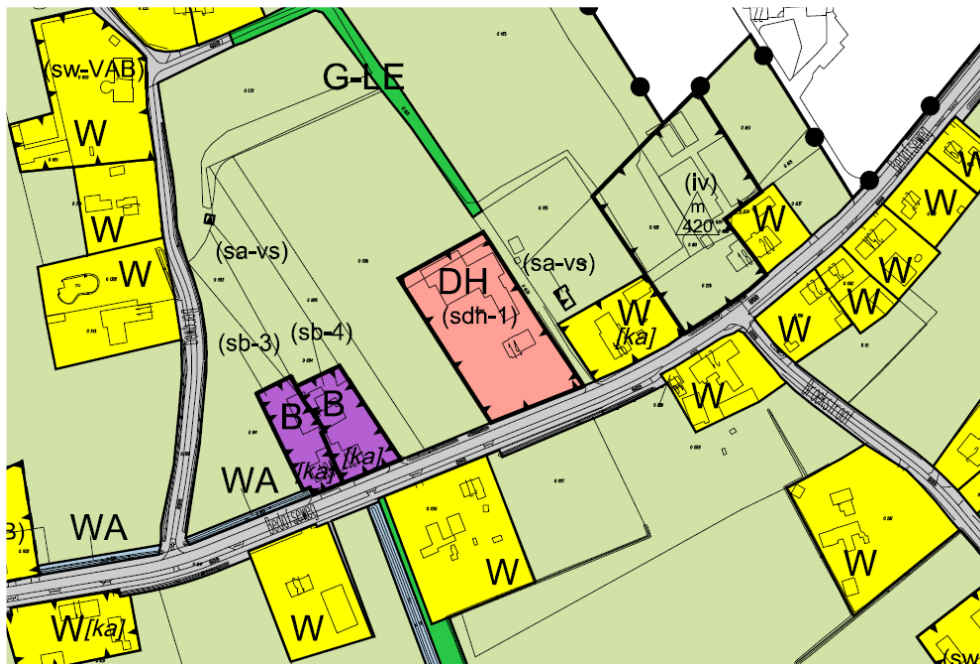
## 1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat uit het perceel Bedafseweg 14 in het buitengebied van de gemeente Uden. Het plangebied ligt in het buurtschap Bedaf ten westen van de kern Uden en ten oosten van de kern Vorstenbosch, aan de noordzijde van de Bedafseweg. Ten oosten van het plangebied bevindt zich een woonperceel. Aan de noord- en westzijde wordt het plangebied begrensd door agrarische percelen.

De ligging en begrenzing van het plangebied zijn weergegeven op nevenstaande afbeeldingen.

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' dat door de gemeenteraad op 20 februari 2014 is vastgesteld. In dit bestemmingsplan is het plangebied grotendeels bestemd als 'Detailhandel' met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel -1' en deels als 'Agrarisch met waarden'. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 1' is detailhandel in openhaarden toegestaan en maximaal één bedrijfswoning.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied 2014'

De maximale toegestane oppervlakte bedrijfsbebouwing bedraagt 1.120 m<sup>2</sup> en de maximale oppervlakte ten behoeve van een showroom/ verkooppriimte bedraagt 410 m<sup>2</sup>.

Voor het plangebied is daarnaast deels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' van toepassing en de volgende gebiedsaanduidingen zijn van toepassing:

- vrijwaringszone – radar;
- reconstructiewetzone – extensiveringsgebied;
- overige zone – deelgebied natuur/recreatie;
- overige zone – bebouwingsconcentratie;
- overige zone – oude akker.

#### 1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de haalbaarheid van het plan.



## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit het perceel Bedafseweg 14 in het buitengebied van de gemeente Uden. Het plangebied ligt in het buurtschap Bedaf ten westen van de kern Uden en ten oosten van de kern Vorstenbosch, aan de noordzijde van de Bedafseweg. Ten oosten van het plangebied bevindt zich een woonperceel. Aan de noord- en westzijde wordt het plangebied begrensd door agrarische percelen.

Op het perceel bevindt zich een detailhandelsbedrijf dat kachels, openhaarden en dergelijke verkoopt en een bedrijfswoning. Er is een showroom aanwezig met een oppervlakte van 760 m<sup>2</sup>. Oorspronkelijk had het bedrijf een eigen bewerkingsruimte ingericht. Het bewerken en opslag van het materiaal om zelf open haarden te fabriceren in de aanwezige bebouwing is in de loop van de jaren beëindigd. De hoofdactiviteit van het bedrijf is gericht op de verkoop en opslag van goederen en kachels. Doordat de vraag naar mooi ontworpen en energiezuinige kachels is toegenomen, is er ook meer behoefte aan ruimte voor het etaleren van de openhaarden en kachels ontstaan. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is een showroom met een oppervlakte van maximaal 410 m<sup>2</sup> toegestaan. Dit is niet voldoende voor het goed functioneren van het bedrijf.



Huidige situatie Bedafseweg 14

Het detailhandelsbedrijf is te bereiken via de toegangsweg aan de oostzijde van het perceel. De toegangsweg ligt buiten de detailhandelsbestemming, terwijl het hier wel onderdeel van uitmaakt. Het is in 2008 aangekocht van de gemeente, door de eigenaar van het perceel. Oorspronkelijk was dit een ontsluitingsweg voor de achterliggende percelen. Dit is al lang niet meer het geval. De weg is al 25 jaar verhard.

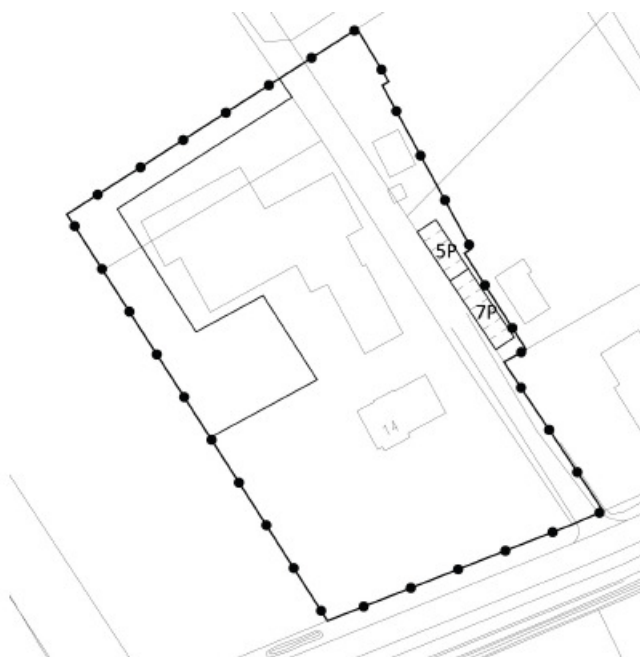
Aansluitend op de toegangsweg is een tweetal bijbehorende bouwwerken gebouwd. Het gaat om een garage en een hondenverblijf. Deze gebouwen liggen ook buiten de detailhandelsbestemming. Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning toegestaan op een afstand van maximaal 15 meter van de bedrijfswoning. De garage ligt op meer dan 15 meter afstand van de bedrijfswoning. Gezien de samenhang van het bijbehorend bouwwerk met de aanwezige bedrijfsbebouwing is dit stedenbouwkundig gezien niet onaanvaardbaar.

## 2.2 Het initiatief

Het initiatief bestaat uit het planologisch mogelijk maken van het bestaande oppervlak van 760 m<sup>2</sup> aan showroom, de toegangsweg en de twee bijbehorende bouwwerken. Hiervoor dienen de percelen Q1681 en Q163 aan de oostzijde van het plangebied in de herzieningen van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' te worden bestemd als 'Detailhandel' inclusief bouwvlak en dient de maximale oppervlakte voor de showroom te worden vastgelegd in de regels.

De showroom en de bijbehorende bouwwerken bevinden zich aan de achterzijde van het perceel en zijn niet zichtbaar vanaf de weg. Aan de west- en noordzijde van het perceel worden groensingels aangelegd, waardoor de bebouwing landschappelijk wordt ingepast. De toegangsweg is beklinkerd met beplanting aan weerszijden, waaronder twee grote naaldbomen. Ruimtelijk gezien zijn er geen bezwaren tegen het initiatief.

In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de haalbaarheid van het initiatief met betrekking tot beleid en met betrekking tot de relevante omgevingsaspecten. Er wordt tevens uitgebreid ingegaan op de landschappelijke inpassing.



Plangebied initiatief

## 3 Planologische haalbaarheid

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het planologisch mogelijk maken van het bestaande oppervlak van 760 m<sup>2</sup> aan showroom, de toegangsweg en de twee bijbehorende bouwwerken. Hier voor wordt de agrarische bestemming aan de oostzijde van het perceel gewijzigd in de bestemming 'Detailhandel'. In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het plan aangetoond.

### 3.1 Beleidskader

Een uitgebreide toetsing aan het beleid heeft al plaatsgevonden in het kader van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014'. In deze paragraaf is alleen het voor het initiatief van belang zijnde beleid beschreven.

Op 18 maart 2014 is de **Verordening ruimte 2014** in werking getreden. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. De gewijzigde verordening is op 15 juli in werking getreden. Op de kaartbeelden van de Verordening ruimte 2014 wordt onderscheid gemaakt in vier structuren en verschillende aanduidingen. Het plangebied valt binnen de structuur 'gemengd landelijk gebied' en is aangeduid als 'beperkingen veehouderij'.

In artikel 7 van de Verordening ruimte 2014 zijn de regels opgenomen die gelden binnen het 'gemengd landelijk gebied'. Op grond van artikel 7.10 van de Verordening ruimte zijn niet-agrarische functies onder voorwaarden toegestaan in het 'gemengd landelijk gebied'. Niet-agrarische functies moeten bijdragen aan de beoogde ontwikkeling van het landelijk gebied en mogen niet leiden tot een grootschalige ontwikkeling. Het planologisch mogelijk maken van het bestaande oppervlak van 760 m<sup>2</sup> aan showroom, de toegangsweg en de twee bijbehorende bouwwerken en de realisering van groensingels ten behoeve van de landschappelijke inpassing, draagt bij aan de ontwikkeling van het landelijk gebied en leidt niet tot een grootschalige ontwikkeling. Er is geen sprake van bedrijf behorend tot milieucategorie 3 of hoger, er is geen sprake van twee of meer zelfstandige bedrijven of van een zelfstandige kantoorvoorziening. Het initiatief leidt ook niet tot een nieuwe zelfstandige detailhandelsvoorziening, deze is al jaren op het perceel aanwezig.

Ter plaatse van de aanduiding 'beperkingen veehouderij' is uitbreiding van, vestiging van en omschakeling naar een veehouderij niet toegestaan. Ter plaatse van het plangebied is geen veehouderij aanwezig en op basis van het vigerende bestemmingsplan is ook geen veehouderij mogelijk.

Een belangrijk onderdeel van de Verordening ruimte 2014 is de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit (artikel 3). In artikel 3.1 is een aantal algemene regels opgenomen waaraan alle bestemmingsplannen, zowel binnen als buiten het stedelijk gebied, moeten voldoen.

De regels hebben betrekking op het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit en op het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Ten behoeve van het initiatief worden groensingels aangelegd, waardoor de ontwikkeling bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de omgeving. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel, deze is echter deels niet planologisch als zodanig bestemd. Er is toepassing gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

In artikel 3.2 is een regeling opgenomen die bepaalt dat ruimtelijke ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied gepaard gaan met een fysieke kwaliteitsverbetering van het landschap of een financiële bijdrage in een landschapsfonds. In de volgende paragraaf wordt uitgebreid ingegaan op de landschappelijke inpassing en de kwaliteitsverbetering met betrekking tot het initiatief.

Op 11 februari 2010 is de **Interim Structuurvisie Uden 2009-2015** (ISVU) in werking getreden. In de visie is aangegeven dat specifieke aandacht nodig is voor economische activiteiten in het buitengebied. Met betrekking tot bebouwingsconcentraties, waaronder het plangebied valt, wordt verwezen naar de beleidsnotitie '**Nader begrensde bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Uden**'. Voor elk van deze concentraties zijn een ruimtelijk structuur- en wensbeeld beschreven en zijn tevens de ontwikkelingsmogelijkheden in beeld gebracht. Het plangebied valt onder de bebouwingsconcentratie Bedaf (Peelrand). Deze bebouwingsconcentratie wordt gevormd door de Bedafseweg en haar zijstraten Schansweg, Oude Bosweg, Broekstraat en Bergweg. Bedaf is te typeren als een 'perifere bebouwingsconcentratie' nabij de peelrand. De afwisseling tussen de beslotenheid door de dichte bebouwingstructuur en de open ruimtes kan verder benut worden. Door op de juiste plaatsen nieuwe bebouwing te ontwikkelen worden de open ruimtes rond de splitsingen en de doorzichten naar het achtergelegen landschap versterkt. De nieuwe bebouwing dient gepaard te gaan met een goede landschappelijke inpassing om de overgang naar de beekdalontwikkeling rond de Leigraaf te begrenzen. Mogelijkheden voor nieuwe bebouwing zijn in het gehele cluster te vinden aan beide zijden van de wegen. De ruimtes rond de splitsingen worden gevrijwaard van bebouwing en open gelaten. Daarnaast blijven de belangrijkste bestaande zichtlijnen vanaf de weg naar het buitengebied behouden.

Het planologisch mogelijk maken van het bestaande oppervlak van 760 m<sup>2</sup> aan showroom, de toegangsweg en de twee bijbehorende bouwwerken gaat gepaard met een goede landschappelijke inpassing en de ruimtes rond de splitsingen en de bestaande zichtlijnen vanaf de weg blijven gehandhaafd.

Op 17 december 2015 heeft de gemeenteraad de **Omgevingsvisie Uden 2015** vastgesteld. Eveneens heeft de Raad besloten om deze Omgevingsvisie Uden 2015 tevens vast te stellen als structuurvisie in de zin van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In de Omgevingsvisie zijn lange-termijn-doelstellingen voor de fysieke leefomgeving vastgelegd en is aangegeven hoe deze te bereiken zijn. De Omgevingsvisie gaat niet alleen over wat de gemeente gaat doen (of nalaten) om de doelstellingen te bereiken, maar ook om de vraag hoe initiatiefnemers en hun initiatieven kunnen bijdragen aan de doelstellingen.

Op de visiekaart is de locatie gelegen binnen de aanduiding 'natuur/ recreatie buitengebied'. In dit gebied vormen de Maashorst en Bedaf en omgeving een relatief onbekend natuur- en recreatiegebied, gelegen in een kleinschalig landschap. Het is een belangrijk ontspanningsgebied voor de omliggende dorpen. Er zijn diverse initiatieven op het gebied van gezondheid, duurzame landbouw, ontspanning en recreatie zonder duidelijke samenhang.

Ontwikkelingen die bijdragen aan het aanbrengen van samenhang en onderling geen afbreuk doen aan elkaar, krijgen de ruimte. Beheer en inrichting worden zoveel mogelijk door lokaal initiatief ingevuld. Tevens geeft de omgevingsvisie aan dat de gemeente minder toetsend zal zijn en aan de voorkant van het plan met initiatiefnemers in gesprek gaan om samen te bezien hoe initiatieven optimaal kunnen bijdragen aan de gezamenlijke doelen. Maar ook om oplossingen te zoeken als wettelijke kaders in eerste instantie een belemmering lijken. In de Omgevingsvisie is een stroomschema opgenomen waaruit voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is af te leiden wanneer een initiatief in principe mogelijk is. In ieder geval zal het initiatief moeten bijdragen aan de doelen van de deelgebieden en de kernkwaliteiten.

Het initiatief is niet strijdig met de doelen van de Omgevingsvisie. Als gevolg van het initiatief is er tevens geen sprake van aantasting van de kwaliteiten van de deelgebieden. Bestaande bebouwing en verharding wordt benut.

Het initiatief past binnen de gestelde beleidskaders op zowel provinciaal als gemeentelijk niveau.

### **3.2 Omgevingsaspecten**

Gezien het karakter van het plan en de beperkte invloed op de omgeving is een uitgebreide beschrijving van de omgevingsaspecten niet aan de orde. In deze paragraaf worden de relevante aspecten kort beschreven.

#### **Bedrijvigheid**

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukenmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden.

Het doel van milieuzonering is tweeledig:

- door het toepassen van milieuzonering wordt hinder ter plaatse van woningen of andere gevoelige objecten al in het ruimtelijk spoor voorkomen;
- door het toepassen van milieuzonering wordt aan bedrijven voldoende zekerheid geboden dat zij hun activiteiten duurzaam en binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorieën die variëren van categorie 1 (indicatieve afstand van 10 meter) tot categorie 6 (indicatieve afstand van 1.500 meter). Als aan de indicatieve afstand kan worden voldaan, is een activiteit qua milieuhinder

inpasbaar. Enerzijds is dan ter plaatse van omliggende milieugevoelige objecten (waaronder woningen) sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, anderzijds heeft het bedrijf voldoende zekerheid dat de bedrijfsactiviteiten binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen worden uitgeoefend.

Ter bescherming van het woon- en leefklimaat dient een ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Daarvoor zijn in de VNG-brochure richtafstanden opgenomen welke gelden tussen het perceel waar de bedrijfsactiviteiten plaatsvinden en de gevoelige objecten in de omgeving. Detailhandel valt onder milieucategorie 1 waarvoor een richtafstand van 10 meter geldt tot milieugevoelige functies. De dichtstbijzijnde gelegen milieugevoelige functie is gelegen aan de oostzijde van het perceel en betreft een woning. De detailhandelsactiviteiten op het perceel Bedafseweg 14 bevinden zich echter op ruim 10 meter afstand van het woonperceel. Aan de richtafstand uit de VNG-brochure kan worden voldaan.

Onderdeel van het initiatief betreft een bijbehorend bouwwerk bij de bedrijfswoning. Dit betreft een hondenverblijf. Dit is een zeer kleinschalige voorziening ten behoeve van de huisvesting van één waakhond ter plaatse. Er is sprake van één hondenhok met een buitenren. Deze wordt als zodanig ook voor privédoeleinden gebruikt.

Gezien de afstand tot milieugevoelige functies en de beperkte invloed op de omgeving kan geconcludeerd worden dat er uit oogpunt van bedrijfshinder geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

### **Geluid**

Detailhandel is geen geluidgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder. Een onderzoek naar verkeerslawaai is derhalve niet aan de orde.

Wat betreft het aspect industrielawaai kan het volgende worden gesteld. In de oorspronkelijk sprake was er sprake van een werkplaats en bedrijfsruimte, waarbij door het personeel werkzaamheden werden verricht, zoals het fabriceren van openhaarden en dergelijke. Deze werkplaats is nu grotendeels in gebruik genomen als showroom. Hierdoor is er enerzijds minder sprake van vrachtverkeer met bijbehorende geluidsbelasting. De werkplaats is niet meer functioneel in gebruik. Er is wel sprake van een verkeersaantrekkende werking vanwege de aanwezig showroom, in de zin van personenauto's. Deze hebben echter een minder zware geluidsbelasting. Daarnaast kan worden voldaan aan de richtafstand uit de VNG-brochure en heeft de gebruikswijziging geen noemenswaardige impact op het geluidsaspect.

### **Bodem**

De toe te voegen als agrarisch bestemde percelen zijn reeds verhard en in gebruik als toegangsweg en ten behoeve van bijbehorende bouwwerken.

De uitbreiding van de oppervlakte showroom vindt plaats in een bestaand gebouw met een betonnen vloer waar voorheen de werkplaats en bedrijfsruimte was gesitueerd. In deze ruimte werd door het personeel werkzaamheden verricht, zoals het fabriceren van openhaarden en dergelijke. De situatie ten aanzien van de bodem wijzigt als gevolg van het initiatief niet. De bodemsituatie levert geen belemmeringen op voor het initiatief.

## Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

- a er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft tenminste gelijk;
- c het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Voorliggend initiatief maakt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan de toevoeging 350 m<sup>2</sup> showroom mogelijk. Ten gevolge van het initiatief zal het aantal verkeersbewegingen in de vorm van personenauto's van en naar de locatie in beperkte mate toenemen. Wat betreft vrachtverkeer zal het aantal verkeersbewegingen juist afnemen. Er is derhalve geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden. Gezien het beperkte aantal extra verkeersbewegingen (op basis van 350 m<sup>2</sup> extra showroom) draagt het initiatief 'niet in betekenende mate' bij. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer.

Tevens heeft initiatiefnemer aangegeven op basis van omzetgegevens van de jaren 2004 t/m 2013 dat de omzetbedragen de laatste jaren zijn afgenomen. De grotere showroom heeft niet heeft geleid tot meer verkeersaantrekkende werking.

Daarnaast blijkt uit de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit ([www.nsl-monitoring.nl](http://www.nsl-monitoring.nl)) ook dat zelfs langs de drukste wegen in de omgeving, waaronder de A50, in het jaar 2015 ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden voor NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> (een deelverzameling van PM<sub>10</sub>). Er is in de omgeving derhalve geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden. Hiermee wordt tevens voldaan aan artikel 5.16 lid a van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor onderhavig initiatief.

## Geur

Een showroom is een geurgevoelig object. Ten aanzien van omliggende agrarische bedrijven wijzigt de situatie echter niet omdat de extra oppervlakte showroom wordt gesitueerd op de plek waar nu de werkplaats is gesitueerd. De werkplaats is al te beschouwen als geurgevoelig object omdat er sprake is van het verblijf van mensen gedurende de dagperiode. (uitspraak 200801961/1 vanwege het aanwezige verblijf in de werkplaats, waarbij ook sprake was van verkoopruimte).

Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat omliggende agrarische bedrijven als gevolg van de planontwikkeling niet worden belemmerd en wijzigt het aanvaardbare woon- en leefklimaat niet.

### **Externe veiligheid**

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten is verbonden voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen.

In het plangebied zelf vinden geen risicovolle activiteiten plaats. In of nabij het plangebied is geen sprake van risicovolle routes of gasleidingen.

Op het perceel Broekstraat 6 bevindt zich een veehouderij met een bovengrondse propaantank. De plaatsgebonden risicocontour bedraagt 30 meter en ligt op ruime afstand van het plangebied. Het groepsrisico ter hoogte van het plangebied is, gezien de beperkte bebouwings- dichtheid in het buitengebied van Uden, zeer beperkt. Met voorliggend initiatief worden geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten toegevoegd. De personendichtheid in het plangebied neemt door niet toe. Er is dan ook geen sprake van een toename van het groepsrisico en een verantwoording van het groepsrisico is niet aan de orde.

Tevens zijn er geen hoogspanningsmasten in de directe omgeving aanwezig, deze vormen dan ook geen belemmering voor het initiatief.

Geconcludeerd kan worden dat er uit het oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

### **Radarverstoringsgebied**

Het plangebied ligt in het radarverstoringsgebied van vliegveld Volkel. In dit verstoringsgebied moeten objecten worden getoetst op eventuele verstoringseffecten. Bestaande objecten kunnen aanleiding zijn tot verstoring van de radar en resulteren in een onvolledig radarbeeld. In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' is hiervoor de aanduiding 'vrijwaringszone - radar' opgenomen. Het initiatief leidt niet tot een hogere hoogte van gebouwen, toetsing aan het radarverstoringsgebied is derhalve niet aan de orde.

### **Water en riolering**

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

De Watertoets is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. De doelen van het waterschap voor de periode 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheerplan 'Werken met water voor nu en later'. Aansluitend op het waterbeheerplan hebben de



drie Brabantse waterschappen sinds 1 maart 2015 de beschikking over één gezamenlijke verordening. Dit betreft de zogenaamde Brabant Keur. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Op basis van de Algemene regels, behorend bij de Keur van de drie Brabantse waterschappen, is voor ontwikkelingen waarvan de toename van het verhard oppervlak minder dan 2.000 m<sup>2</sup> bedraagt geen compenserende waterberging vereist.

Daarnaast hanteert de gemeente Uden de uitgangspunten voor hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO) bij nieuw- en/of herbouw. Dit houdt in dat 60 mm/m<sup>2</sup> verhard oppervlak aan regenwater binnen het perceel moet worden gebergd/infiltreren. Het meerdere wat er valt aan regenwater moet indien het naar openbaar gebied afvloeit bovengronds afgevoerd worden (bv. bermsloot, berm).

De als agrarisch bestemde percelen aan de oostzijde van het plangebied zijn reeds verhard. Daarnaast vindt de uitbreiding van de showroom plaats binnen bestaande bebouwing. Tenslotte zijn het hondenverblijf en de garage ook al aanwezig op het perceel. Er is als gevolg van het initiatief geen sprake van een toename van het verhard oppervlak van meer dan 2.000 m<sup>2</sup>. Er is daarom geen compenserende waterberging vereist.

Ook is er geen sprake van uitbreiding van de activiteiten welke negatieve invloed hebben op de riolering. De afvoer uit het plangebied neemt ten opzichte van de referentiesituatie niet toe.

Geconcludeerd kan worden dat er met het voorliggend initiatief geen waterschapsbelangen in het geding zijn. Er is derhalve geen belemmering aanwezig vanuit het aspect water.

### **Archeologie**

Het grootste gedeelte van het plangebied is in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' bestemd als 'Waarde - Archeologie'. De voor deze bestemming aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Voor bodemverstorende activiteiten groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 centimeter moet op basis van deze bestemming een archeologisch onderzoeksrapport worden overlegd en er geldt een omgevingsvergunningplichtig voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

Er is vooralsnog geen sprake van bodemverstorende activiteiten groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 centimeter. Er hoeft geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Geconcludeerd kan worden dat er uit het oogpunt van archeologie geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

### **Natuur**

Het plangebied ligt niet in of in directe nabijheid van de ecologische hoofdstructuur (EHS). Er is in dit geval dus geen sprake van directe aantasting van de EHS. Er zijn vanwege de EHS dus geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. De locatie

ligt ook niet in de nabijheid van een Natura 2000-gebied. Er worden dan ook geen effecten op het Natura 2000-gebied verwacht. Op basis van de afstand en de beperkte invloed van de ruimtelijke ontwikkeling is er geen sprake van negatieve effecten op het Natura 2000-gebied. Een nader onderzoek (Voortoets) vanuit de Natuurbeschermingswet 1998 is dan ook niet aan de orde.

In verband met de haalbaarheid van het initiatief dient tevens rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Er mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand in redelijkheid kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend. In dit geval worden binnen het plangebied geen ingrepen gedaan die negatieve gevolgen voor eventueel aanwezige beschermde soorten kunnen hebben. Er wordt geen bebouwing gesloopt en er hoeven geen bomen te worden gekapt. De Flora- en faunawet levert derhalve geen beperkingen op voor de beoogde ontwikkeling.

Het aspect natuur levert geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

### **Landschappelijke inpassing**

Bij een uitbreiding van een bedrijf in het buitengebied dient op basis van de Verordening ruimte van de provincie een positieve bijdrage te worden geleverd aan de bescherming en ontwikkeling van landschappelijke waarden en kenmerken. De bijdrage is door ABAB Vastgoedadvies bepaald aan de hand van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het Landschap. In de handreiking is een berekeningsmethodiek opgesteld voor uitbereiding van niet-agrarische functies. Gerekend wordt met een agrarische cultuurgrondwaarde van € 5,- per m<sup>2</sup>. De waarde voor niet-agrarische functies is berekend op € 50,- per m<sup>2</sup>. De kadastrale percelen Q1681 en Q163, die worden toegevoegd aan het perceel, hebben een oppervlakte van respectievelijk 665 m<sup>2</sup> en 835 m<sup>2</sup>. In totaal is dit een toename van 1.500 m<sup>2</sup>. Indien deze oppervlakte wordt bestemd als 'Detailhandel', neemt de waarde toe met € 67.500,- (€ 50 - € 5 x 1.500).

20% van de waardevermeerdering dient te worden geïnvesteerd in een bijdrage aan het landschap, wat neerkomt op een bedrag van € 13.500,-. Indien agrarische cultuurgrond wordt bestemd tot groensingel, vindt er een afwaardering plaats van de agrarische gronden naar nulwaarde. Daarbij dienen de kosten voor aanleg, beheer en onderhoud mee te worden genomen. Conform de handreiking wordt uitgegaan van een investering van € 14.000,- bij het realiseren van 1.500 m<sup>2</sup> groen. Dit betekent dat op grond van de gecalculeerde meerwaarde er een aanplant van groen van 1.450 m<sup>2</sup> aansluitend aan het bestemmingsvlak voor detailhandel moet worden gerealiseerd. Ten aanzien van de landschappelijke inpassing kan een gedeelte van het bestemmingsvlak voor detailhandel worden bestemd als groensingel. Op dat moment wordt het bestemmingsvlak voor detailhandel niet met 1.500 m<sup>2</sup> vergroot.

Door de groensingel positief te bestemmen binnen het huidige bestemmingsvlak voor detailhandel wordt gewaarborgd dat de twee bestaande bedrijfsgebouwen landschappelijk zijn ingepast. Het komt grofweg neer op een houtsingel van 8 bij 35 meter, in totaal 280 m<sup>2</sup>. Indien de oppervlakte van 280 m<sup>2</sup> wordt verdisconteerd met de rest van het bestemmingsvlak, wordt het bestemmingsvlak in plaats van 1.500 m<sup>2</sup>

groot, 1.220 m<sup>2</sup> (1.500 – 280) vergroot. Bij een vergroting van het bestemmingsvlak van 1.220 m<sup>2</sup> dient er 1.176 m<sup>2</sup> aan compensatie plaats te vinden.

Uitgaande van 280 m<sup>2</sup> groensingel, als deze als groensingel binnen het bestemmingsvlak voor detailhandel wordt bestemd, moet er nog 896 m<sup>2</sup> groensingel aan de achterzijde worden gerealiseerd. Op onderstaande afbeelding zijn de te realiseren groensingels weergegeven. In totaal wordt 1.187 m<sup>2</sup> aan landschappelijke inpassing gerealiseerd. Op deze wijze is de bebouwing op het perceel ook landschappelijk goed ingepast. Het landschappelijk inpassingsplan is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.



Landschappelijke inpassing Bedafseweg 14

### Verkeer en parkeren

Het perceel wordt ontsloten via de Bedafseweg. De huidige ontsluitingssituatie op het perceel wijzigt niet als gevolg van het initiatief. Op basis van de parkeernormen zoals de gemeente Uden deze hanteert zijn voor de (bedrijfswoning) minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig. Voor de showroom zijn 11 parkeerplaatsen noodzakelijk. In de huidige situatie zijn er 7 aanwezig, er worden er nog 5 extra gerealiseerd, ten noorden van de huidige parkeerplaatsen. Op het terrein is daarnaast voldoende overige parkeergelegenheid aanwezig.

## 4 Haalbaarheid

### 4.1 Financiële haalbaarheid

Wanneer een bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening) mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. In voorliggend geval is geen sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet aan de orde. De kosten voor het initiatief komen volledig voor rekening van de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is een planschade overeenkomst afgesloten.

Het initiatief heeft voor de gemeente Uden geen negatieve financiële gevolgen. Het bestemmingsplan is financieel uitvoerbaar.

### 4.2 Maatschappelijk haalbaarheid

De gemeente Uden heeft het voornemen om het initiatief mee te nemen in de herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014'. De herziening wordt overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken instanties. Het bestemmingsplan doorloopt daarnaast de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening.

# LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

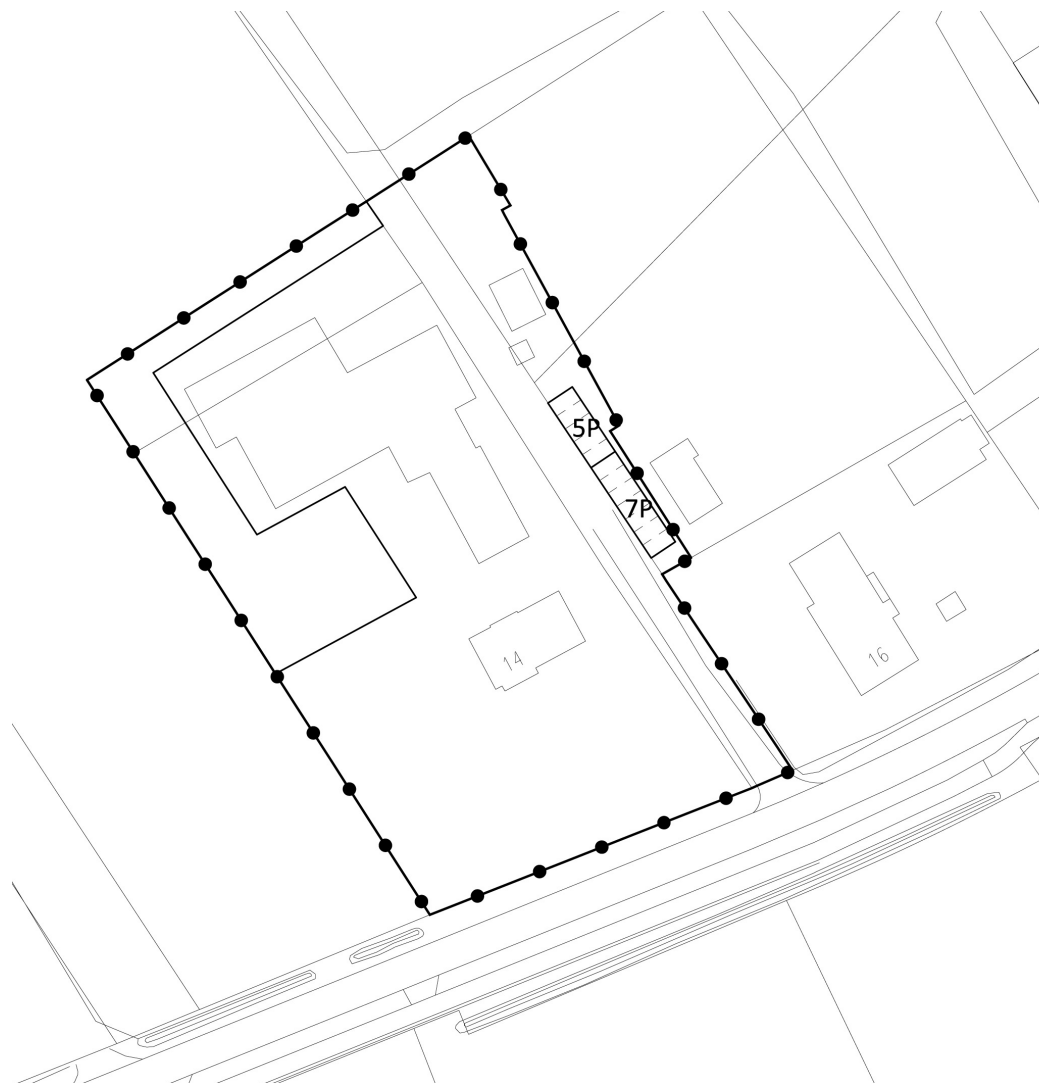
## BEDAFSEWEG 14 TE UDEN



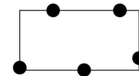
# Bedafseweg 14, Uden

IND01-0253444-01b Landschappelijke inpassing

13 april 2016



Plangrens



Grens van het besluitgebied

Verklaringen



Bestaande bebouwing en  
kadastrale ondergrond

Ruimtelijke onderbouwing  
Bedafseweg 14, Uden

Gemeente Uden

IDN: NL.IMRO.0856.PM  
project: TEK01-0253444-01C  
datum: 13 april 2016  
schaal: 1:1000  
formaat: A4



croonenburos



Vestiging Oosterhout  
Beneluxweg 125  
4904 SJ Oosterhout  
T: +31 (0)162 487500  
www.croonenburos.com

Vestiging Maastricht  
Louis Lovenstraat  
6221 AK Maastricht  
T: +31 (0)433 2532  
info@croonenburc



### Legenda

Plangrens



Grens van het besluitgebied

Verklaringen



Bestaande bebouwing en kadastrale ondergrond



Groen- Landschapselement



Parkeren bestaand



Parkeren nieuw

### Streefbeeld

#### Houtwallen

Ten behoeve van een groene afscherming naar het rondomliggend gebied wordt rondom de nieuw te realiseren bedrijfsbebouwing een houtwal aangelegd van circa 6-8 meter breed. Een houtwal is een brede landschappelijke afscheiding, die bestaat uit bomen en struiken op een opgeworpen aardenwal. Het betreft een lijnvormig waardevol landschapselement. In de houtwal zijn drie typen boomvormers toegepast (zie beplantingsplan):

- Zomereik (*Quercus robur*);
- Berk (*Betula pendula*);
- Lijsterbes (*Sorbus aucuparia*).

De volgende struiken zijn toegepast:

- Hazelaar (*Corylus avellana*);
- Kamperfoelie (*Lonicera periclymenum*);
- Veldesdoorn (*Acer campestre*);
- Sleedoorn (*Prunus spinosa*).

De toegepaste beplanting zal bestaan uit groepen van minstens 5-7 stuks per soort. Op deze manier wordt een gevarieerd beeld bereikt en wordt voorkomen dat de langzaam groeiende soorten worden overgroeid door snel groeiende soorten.

#### Boschages

Rondom het bestaande bedrijfsperceel is met name het consolideren van het groene kader tussen het open agrarisch landschap en de bedrijfsvoering van belang. Derhalve zullen de bestaande boschages worden gecontroleerd, niet-inheemse plantensoorten worden verwijderd en er vindt herbepanting plaats van inheemse plantensoorten. Hierdoor wordt de bestaande (groene) uitstraling naar het landschap gewaarborgd en behouden bij de toekomstige ontwikkeling van het plangebied.

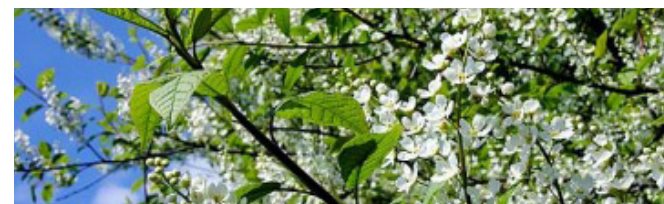
### Uitvoering

#### Houtwal

- De grond die vrijkomt door het afgraven van de wadi's gebruiken voor de aanleg van de houtwallen;
- De te beplanten oppervlakte dient te worden bewerkt, dit kan door frezen en/ of planten in bewerkte grond;
- Plant de struikvormers aan in groepen van minstens 5-7 stuks per soort; De toegepaste plantafstand is 1,5 x 1,5 m in driehoeksverband. Zie voor nadere toelichting beplantingsplan en doorsnede;
- Let op dat de soorten niet te diep worden geplant. De diepte is afhankelijk van de omvang van het wortelstelsel. Steek een gat (houd de grond op de schop), plaats het plantsoen zo dat alleen de wortels in het gat zitten. Gooi de grond weer in het gat en vervolgens de grond iets aanduwen;
- Opkuilen indien niet direct alle bomen en struiken worden aangeplant. Kies hiervoor een vochtige schaduwrijke plaats uit. Het opkuilen kan door een gat in de grond te graven en daar de bomen met de wortels in te zetten. Bedek de wortels met de vrijgekomen grond.

#### Boomvormers in de houtwal:

- Plantgat graven van 100x100x100 cm;
- Zonodig gat aanvullen met goede teelaarde;
- Plaats een boompaal aan de windzijde (= zuidwest) en sla de boompaal vast in het plantgat;
- Plaats de boom naast de boompaal en controleer of de boom niet dieper staat dan bij de kwekerij. (gedeelte onder de grond --> grondresten, gedeelte boven de grond groen aangeslagen);
- Indien plantgat te diep is aanvullen met teelaarde;
- Vul het plantgat tot aan het grondoppervlak en grond aanduwen;
- Boomband aanbrengen 5-10 cm onder de kroon van de boompaal.





## Onderhoud en beheer

### Houtwal

De meeste houtwallen worden als hakhout beheerd en tussen de 10-12 jaar afgezet. Goed onderhouden houtopstanden bestaan uit een boom-, kruid- en struiklaag. Na ongeveer 5-6 jaar zullen de takken in de houtopstanden elkaar gaan raken en dient er waar nodig gesnoeid en gedund worden. Na 10 jaar is de eerste keer onderhoud noodzakelijk.

- De houtwallen worden als hakhout beheerd en tussen de 10-12 jaar afgezet. Afzetten betekent dat de struikvormers tot 10 à 20 cm boven de grond worden afgezaagd. De struiken groeien uit zichzelf weer uit;
- Hierbij dient kleinschalig gewerkt te worden waardoor niet de gehele houtopstand gelijktijdig een onderhoudsbeurt krijgt. Om de variatie in leeftijd te waarborgen dient ieder jaar, afhankelijk van het onderhoudsinterval, een gedeelte van de houtopstand te worden afgezet;
- Bij het afzetten is het in elk geval van belang dat er genoeg licht op de bodem valt om de stobben te laten uitlopen. Dat betekent vaak een vrij drastische dunning. Oude bomen blijven meestal staan, evenals bomen met holten die vaak het domein van vogels en vleermuizen zijn;
- Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel alleen verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart.
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen is niet toegestaan met uitzondering van pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruid en Japanse duizendknoop;
- Het vrijkomende snoeiafval kan grotendeels verwijderd worden. Een deel van het vrijkomende stamhout kan op diverse plaatsen opgestapeld worden en/ of verwerkt worden tot een takkenril. Op deze manier ontstaan schuilplaatsen voor diverse kleine zoogdieren en vogels.

### Boomvormers in houtwal

Beheer is bij boomvormers niet of nauwelijks nodig. Door middel van een visuele beoordeling kan worden bekeken of onderhoudssnoei noodzakelijk is. Het verdient aanbeveling om regelmatig zogeheten zuigers, schurende takken en dood hout te verwijderen.

- Geef de jonge aanplant, indien mogelijk, met name de eerste 2 jaar na aanplant voldoende water in droge perioden;
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan met uitzondering van pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruid en Japanse duizendknoop;
- Snoeien kan over het algemeen in de wintermaanden, met uitzondering van de berk. Deze soort dient bij voorkeur in de periode september - begin januari gesnoeid te worden in verband met sapuitbreiding of bloeden;
- De boomband dient eveneens jaarlijks gecontroleerd te worden en na 4 tot 5 jaar verwijderd te worden.



Inrichtingselement	Nederlandse naam	Latijnse naam	Maat [cm]	Plantafstand [m]	Beplantingspercentage
Boomvormers	Zomereik	Quercus robur	Ø 12-14	4,5 x 4,5	
	Berk	Betula pendula	Ø 10-12	4,5 x 4,5	
	Lijsterbes	Sorbus aucuparia	Ø 10-12	4,5 x 4,5	
Houtwal	Hazelaar	Corylus avellana	h 60-80	0,5 x 0,5	25%
	Kamperfoelie	Lonicere periclymenum	h 60-80	0,5 x 0,5	25%
	Veldesdoorn	Acer campestre	h 60-80	0,5 x 0,5	25%
	Sleedoorn	Prunus spinosa	h 60-80	0,5 x 0,5	25%
Bosschage	Hazelaar	Corylus avellana	h 60-80	0,5 x 0,5	25%
	Kamperfoelie	Lonicere periclymenum	h 60-80	0,5 x 0,5	25%
	Veldesdoorn	Acer campestre	h 60-80	0,5 x 0,5	25%
	Sleedoorn	Prunus spinosa	h 60-80	0,5 x 0,5	25%

