

**BESTEMMINGSPLAN
LANDERLAAN 8 TE UDEN
GEMEENTE UDEN**

NL.IMRO.0856.Landerlaan8-VSG1

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

Ing. M.J.M. Crijns en M.W.A. van den Heuvel

5 oktober 2017

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Landerlaan 8 te Uden
IMRO idn	NL.IMRO.0856.Landerlaan8-ON01
Versie ontwerp	November 2016
Versie vastgesteld	5 oktober 2017
Opgesteld door	M.J.M. Crijns
Tweede contactpersoon	M.W.A. van den Heuvel

INHOUD

1. INLEIDING	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Begrenzing	8
1.4 Status	9
2. PLANBESCHRIJVING	11
2.1 Huidige situatie plangebied	11
2.2 Beoogde situatie plangebied	12
2.2.1 Inleiding	12
2.2.2 Bebouwing	14
2.2.3 Situering in gebied integratie stad-land	16
2.2.4 Landschappelijke inpassing	16
2.2.5 Ontsluiting en parkeren	19
3. BELEIDSKADER	20
3.1 Rijksbeleid	20
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	20
3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking	20
3.2 Provinciaal beleid	21
3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	21
3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (per 15-7-2015) (geconsolideerde versie per 01-01-2016)	21
3.3 Gemeentelijk beleid	26
3.3.1 Omgevingsvisie Uden 2015	26
4. MILIEUASPECTEN	28
4.1 Geluid	28
4.1.1 Wegverkeerslawaaï	28
4.1.2 Vliegverkeer	28
4.2 Geur	29
4.2.1 Inleiding	29
4.2.2 Voorgrondbelasting	32
4.2.3 Achtergrondbelasting	33
4.2.4 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen	33
4.3 Bodem	33
4.4 Waterhuishouding	35
4.4.1 Inleiding	35
4.4.2 Relevant waterschapsbeleid	35
4.4.3 Gemeentelijk beleid	38
4.4.4 Waterparagraaf	38
4.4.5 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	40
4.5 Luchtkwaliteit	40
4.6 Bedrijven en milieuzonering	40

4.7	Externe veiligheid	42
4.7.1	Inleiding	42
4.7.2	Bedrijven	42
4.7.3	Vervoer van gevaarlijke stoffen	42
4.7.4	Kabels en leidingen	43
5.	ARCHEOLOGIE, CULTUURHISTORIE EN NATUUR EN LANDSCHAP	44
5.1	Archeologie	44
5.1.1	Verdrag van Valletta	44
5.1.2	Wet op de archeologische monumentenzorg	44
5.1.3	Archeologiebeleid Uden	44
5.2	Cultuurhistorie	45
5.3	Flora en fauna	46
5.3.1	Toets aan de Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrichtlijn	46
5.3.2	Toets aan Flora- en faunawet	46
6.	UITVOERBAARHEID	48
6.1	Economische uitvoerbaarheid	48
6.2	Zienswijzen	48

Bijlagen:

1. Collegebesluit Integratie Stad Land 1 mei 2013
2. Omgevingsvergunning Landerlaan 8, 30 januari 2015
3. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, 17 december 2015
4. Verkennend bodemonderzoek, 2 september 2016
5. Nota van zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Onderhavig bestemmingsplan 'Landerlaan 8 te Uden' is opgesteld op initiatief van de familie Elmans, eigenaar van de locatie Landerlaan 8 te Uden, hierna plangebied genoemd. Het plangebied was in het verleden in gebruik voor de intensieve vleeskalverhouderij. Ter plaatse is thans een woonhuis gelegen met voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. De locatie Landerlaan 8 kent in het vigerende bestemmingsplan thans de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - VAB'.

Initiatiefnemer heeft reeds een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen gekregen ten behoeve van de verplaatsing van de woning Landerlaan 8 in noordwestelijke richting. Deze te verplaatsen woning wordt thans gerealiseerd. De voormalige woning Landerlaan 8 is daarmee juridisch planologisch komen te vervallen. Beoogd wordt om ter plaatse van deze voormalige woning Landerlaan 8, gelegen in een gebied 'integratie stad-land', een extra woning toe te voegen in combinatie met de ontwikkeling van natuur en de sloop van stallen (rood voor groen).

De vervangende woning welke thans wordt gerealiseerd, wordt in onderhavig bestemmingsplan eveneens planologisch verankerd. De gronden achter Landerlaan 6 worden samen met de gronden achter Landerlaan 8 ingezet voor de toevoeging van natuur.

Het plangebied is in de Verordening ruimte aangewezen als gelegen binnen het gebied 'integratie stad-land'. Toevoeging van een woning is hier op grond van de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) onder voorwaarden mogelijk.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Uden heeft reeds in 2013 te kennen gegeven om in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de beoogde herontwikkeling. Om de beoogde herontwikkeling daadwerkelijk mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld om de beoogde herontwikkeling van het plangebied mogelijk te maken.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft de locatie Landerlaan 8 met tevens de achtergelegen gronden aan Landerlaan 6 en 8 te Uden, in de gelijknamige gemeente. Het plangebied is gelegen ten oosten van de kern Uden op korte afstand van het bedrijventerrein Vluchtoord. Navolgende figuur betreft een luchtfoto van het plangebied en de omgeving hiervan.



Figuur 1: Luchtfoto ligging plangebied en omgeving

1.3 Begrenzing

Het plangebied omvat de percelen behorende bij de locatie Landerlaan 8 te Uden en de achtergelegen gronden. Ook de achter de locatie Landerlaan 6 gelegen gronden worden bij onderhavig bestemmingsplan betrokken. Daar de locatie Landerlaan 6 verder geen wijzigingen ondergaat, wordt deze locatie niet bij onderhavig bestemmingsplan betrokken.

Het plangebied betreft derhalve de percelen kadastraal bekend als gemeente Uden, sectie T, nummer 686, 1486 en 1487. Het plangebied kent een oppervlakte van in totaal 24.985 m². Navolgende figuur betreft een kadastraal overzicht van het plangebied.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

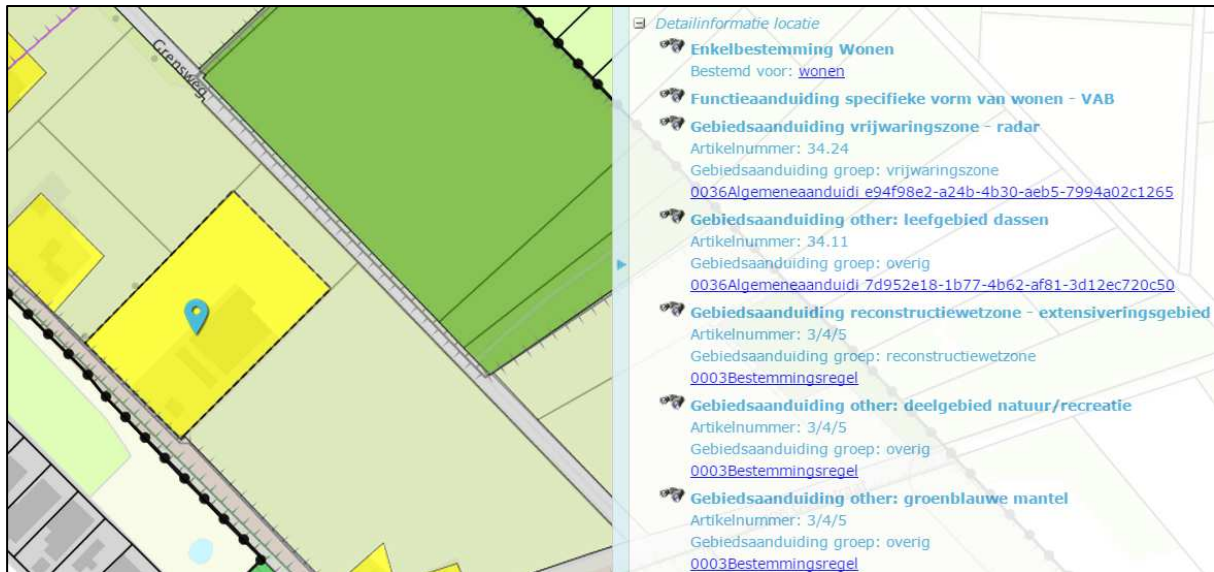
1.4 Status

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' van de gemeente Uden het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Uden vastgesteld op 20 februari 2014.

Het plangebied is ter plaatse van de locatie Landerlaan 8 in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Wonen' ten behoeve van één wooneenheid. De locatie Landerlaan 8 kent tevens de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – VAB', de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone - radar', 'leefgebied dassen', 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied', 'deelgebied natuur/recreatie' en 'groenblauwe mantel' gelegen.

De achtergelegen gronden kennen in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Deze gronden kennen tevens dezelfde gebiedsaanduidingen als de woonbestemming aan Landerlaan 8.

Navolgende figuur betreft een uitsnede van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' ter plaatse van het plangebied.



Figuur 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De beoogde herontwikkeling voor de toevoeging van een wooneenheid aan Landerlaan 8 en de toevoeging van natuur op de achtergelegen gronden, waarbij tevens de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zullen worden gesloopt, is binnen de vigerende bestemmingsplanregels niet rechtstreeks mogelijk. Derhalve dient het bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied te worden herzien om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie plangebied

Het plangebied is gelegen aan de rand van Uden nabij de Rondweg en wordt begrensd door de Landerlaan, Grensweg en naburige kavels. Het betreft een gebied met een gemengd gebruik, zowel landbouwkundig gebruik, als wonen en bos. Ruimtelijk is de strook tussen beide wegen redelijk open met een duidelijke begrenzing langs de weg in de vorm van bos (langs de Grensweg), een groenstrook als afscheiding van bedrijventerrein Vluchtoord en opgaande erfbeplanting rondom bebouwing. Het plangebied is ten oosten van de kern Uden gelegen op korte afstand van het bedrijventerrein Vluchtoord. Het plangebied vormt de overgang van het stedelijke gebied naar de achtergelegen natuur.

Het plangebied was in het verleden in gebruik voor de intensieve vleeskalverhouderij. Op de locatie is een woonhuis met voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van 2.000 m² aanwezig. Het plangebied bestaat voor het overige uit landbouwgrond in gebruik als grasland. In navolgende figuur zijn foto's van het plangebied en de omgeving weergegeven.



Figuur 4: Foto's huidige situatie plangebied. Linksboven betreft de woning Landerlaan 8. Rechtsboven betreffen de stallen behorende bij het plangebied. Linksonder zijn de aangrenzende agrarische gronden weergegeven

Op 30 januari 2015 is door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Uden een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen verleend voor de verplaatsing van de woning Landerlaan 8 in noordwestelijke richting. De woning Landerlaan 8 is daarmee juridisch planologisch komen te vervallen. De reeds vergunde, vervangende woning mag worden vergroot met gebruikmaking van een sloopbonusregeling. Hiervoor dienen 1.068 m² van de stallen op de locatie Landerlaan 8 gesloopt. Deze sloop dient plaats te vinden uiterlijk 2 maanden nadat de nieuwe woning is gerealiseerd. Tevens dient de bestaande woning binnen 2 maanden nadat de nieuwe woning is gerealiseerd, te worden gesloopt.

De omgevingsvergunning voor het bouwen van de vervangende woning is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

2.2 Beoogde situatie plangebied

2.2.1 Inleiding

Initiatiefnemer heeft reeds een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen verleend gekregen voor de verplaatsing van de woning Landerlaan 8 te Uden in noordwestelijke richting. De bouw van deze vervangende woning wordt thans gerealiseerd. Beoogd wordt deze woning planologisch te verankeren en daarbij eveneens ter plaatse van de voormalige woning Landerlaan 8 een nieuwe, extra woning op te richten. Derhalve zal de huidige woonbestemming worden opgesplitst in twee woonbestemmingen.

De extra woning wordt gerealiseerd in samenhang met de sloop van de ter plaatse aanwezige stallen en de ontwikkeling van nieuwe natuur ter plaatse. De aanduiding 'specifieke vorm van wonen – VAB' kan daarmee gelijktijdig komen te vervallen.

In navolgende figuur is de beoogde planologische situatie van het plangebied weergegeven. De verbeelding op schaal behoort tevens bij onderhavig bestemmingsplan.



Figuur 5: Beoogde planologische situatie plangebied

Door P15 (Stads)landschappen is een inrichtingsschets opgesteld voor de beoogde situatie van het plangebied na herontwikkeling. Navolgende figuur betreft een inrichtingsschets van het plangebied, waarbij tevens de woning Landerlaan 6 inzichtelijk is gemaakt en de beoogde natuurontwikkeling op de achtergelegen gronden.



Figuur 6: Inrichtingsschets beoogde situatie plangebied na herontwikkeling

2.2.2 Bebouwing

Ter plaatse van het plangebied is thans nog sprake van circa 2.000 m² aan stallen ten behoeve van de intensieve vleeskalverhouderij. Ten behoeve van de verkregen omgevingsvergunning van de te verplaatsen woning, dient nog 1.068 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesaneerd te worden. Ter plaatse resteert derhalve nog 932 m² aan stallen, welke ten behoeve van de beoogde nieuwe woning eveneens zullen worden gesaneerd met gebruikmaking van de sloopbonusregeling. In navolgende figuur is de te saneren bebouwing inzichtelijk gemaakt.



Figuur 7: Te saneren bebouwing

De reeds vergunde, vervangende woning mag middels de sloopbonusregeling een inhoud hebben van 867 m³. Hiertoe is 1.068 m² aan te slopen bedrijfsgebouwen ingezet.

De beoogde extra woning is toegestaan op grond van artikel 9.2 van de Verordening ruimte. Het betreft een woning in het integratiegebied stad-land. Het college heeft reeds op 1 mei 2013 principemedewerking verleend voor deze woning, met een inhoud van 750 m³. Ten behoeve van deze nieuwe woning wordt het restant aan overtollige bebouwing (932 m²) ingezet voor de sloopbonusregeling. Op basis van artikel 35.1.3 onder b en c van het vigerende bestemmingsplan mag 25% van de overtollige bebouwing worden ingezet voor het toevoegen van extra inhoud van de woning en/of 60% van de overtollige voormalige agrarische bedrijfsgebouwen ten behoeve van extra oppervlakte bijgebouwen.

Derhalve wordt 600 m² ingezet voor de toevoeging van 150 m³ aan de maximaal toegestane inhoud van het hoofdgebouw en wordt de overige 332 m² ingezet voor de toevoeging van 200 m² bijgebouwen. De nieuwe woning mag derhalve een inhoud hebben van 900 m³ met 300 m² bijgebouwen.

In figuur 6 is reeds de beoogde bebouwing na herontwikkeling ter plaatse van het plangebied inzichtelijk gemaakt.

2.2.3 Situering in gebied integratie stad-land

Ter plaatse van het plangebied wordt een intensieve vleeskalverhouderij gesaneerd en wordt een extra woning mogelijk gemaakt. Het plangebied biedt goede mogelijkheden om de overgang stad-land ter plaatse definitief vorm te geven. Daarbij wordt voorzien in een getrapte overgang van de dichte bebouwing van het bedrijventerrein via de bestaande groenstrook parallel aan de Landerlaan naar een strook met grote woningen in ruime tuinen wederom parallel aan de Landerlaan. In oostelijke richting gaat de woonstrook met tuinen over in een halfopen landschappelijk ingerichte groenzone waarmee de overgang naar het bestaande bosgebied wordt ingeleid. De Grensweg vormt de as van de landschappelijke overgang aan deze zijde met aan een zijde het dichte bos en aan de andere zijde de halfopen landschapsstrook. Dit patroon is zo ontworpen dat het in de toekomst eventueel kan worden uitgebreid richting Lange Goorstraat.

In de nieuwe situatie wordt de voormalige agrarische bebouwing ter plaatse van Landerlaan 8 volledig gesaneerd. Ter plaatse van de voormalige woning Landerlaan 8 wordt een nieuwe woning ontwikkeld met gebruikmaking van de regels voor het gebied integratie stad-land. Hiermee ontstaat een zone met woonhuizen in ruime tuinen aan de Landerlaan met hierachter de landschappelijk ingerichte groenstrook over de volledige breedte van het plangebied. Op deze wijze wordt in plaats van de bestaande harde grenzen een geleidelijke overgang van stad naar landschap gerealiseerd.

2.2.4 Landschappelijke inpassing

2.2.4.1 Tuinen

De strook met tuinen parallel aan de Landerlaan grenst direct aan deze straat middels een groene berm. De straat zelf is vrij smal (4 meter) en vormt dan ook geen harde begrenzing. De woningen aan deze straat zijn allen ontsloten middels een enkele inrit op de weg. De woningen staan redelijk ver van de weg en worden aan alle zijden omringd door de bijbehorende tuin. De tuinen kennen aan de voorzijde een lage en groene inrichting. De inrichting aan de zij- en achterzijde is vrij. Aan de achterzijde gaat de tuin echter geleidelijk over in de landschapsstrook. De tuinen worden onderling van elkaar gescheiden middels een groene erfafscheiding, die kan bestaan uit een struikenrand, een groensingel of een geschoren haag.

In navolgende figuur is een verdeling van de beoogde landschappelijke inpassing weergegeven.



Figuur 8: Ontwerpprincipe in stroken parallel aan de Landerlaan en de grensweg. De overgangszone voorkomt een harde grens tussen tuin en landschapstrook

2.2.4.2 Landschapstrook

Voor de inrichting van de groenstrook parallel aan de Grensweg achter de tuinen wordt aansluiting gezocht bij de oorspronkelijke situatie van een heideveld. Dit kan zowel heide zijn als grasland.

Het is overigens niet de bedoeling een natuurlijke situatie te herstellen, of om een oorspronkelijk beeld terug te brengen. Doel van de gekozen inrichting van de landschapstrook is om een landschappelijk en ecologisch aantrekkelijk en afwisselend beeld te creëren en zo de overgang tussen de tuinen langs de Landerlaan en het bestaande bos aan de andere zijde van de Grensweg vorm te geven.

De toevoeging van landschapselementen kan het gebied extra aantrekkelijk maken voor de das. De das heeft immers een voorkeur voor een kleinschalig gevarieerd landschap met diverse landschapselementen waarin hij beschutting kan vinden. De landschapselementen zoals de afscheidingen tussen de tuinen zullen bestaan uit heggen en houtsingels van inheems plantmateriaal.

Met de inrichting van de landschapsstrook zal rekening worden gehouden met doorzichten vanuit de woningen aan de Landerlaan richting het bos aan de Grensweg.

2.2.4.3 Beplanting landschapsstrook

Afgezien van enkele incidentele sierplanten aan de zijde van de tuinenstrook, zal de landschapsstrook worden ingeplant met inheemse soorten die zijn geselecteerd op geschiktheid voor de aanwezige bodemsoort en vochtvoorziening. Volgens de gegevens uit de Wateratlas Noord-Brabant betreft de huidige bodem een Veldpodzol met een dunne teellaag van zogenoemde zwarte aarde (ploegdiepte) met daaronder leemarm fijn zand. Het zand heeft plaatselijk veel kiezels en keien. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) is 100 tot 140 centimeter beneden maaiveld. Richting Grensweg is de GHG 140 tot 160 centimeter beneden maaiveld. De Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) is variabel en zal ook sterk samenhangen met regenval. Het betreft hier immers een infiltratiegebied zonder natuurlijke waterlopen. De GHG varieert van 200 tot meer dan 250 centimeter beneden maaiveld. In combinatie met de leemarme fijne zandgrond betekent dit dat er weinig nalevering van voedingsstoffen en water uit de bodem verwacht mag worden. Het plangebied is daarmee gevoelig voor verdroging en geschikt voor verschraling. Hiermee dient rekening te worden gehouden in de soortkeuze.

Wat betreft soortkeuze wordt ingezet op bomen en struiken die zich zonder berekening kunnen handhaven en ontwikkelen op deze locatie. Wat betreft boomsoorten kan het dan bijvoorbeeld gaan om: Zomereik (*Quercus robur*), Grove den (*Pinus sylvestris*), Lijsterbes (*Sorbus aucuparia*) en Ruwe berk (*Betula pendula*). In de overgangszone naar de tuinen kunnen ook Beuk (*Fagus sylvatica*), Hongaarse eik (*Quercus frainetto*), Witte els (*Alnus incana*), Meelbessen (*Sorbus spp.*), Tamme kastanje (*Castanea sativa*) en Wintereik (*Quercus petraea*) worden toegepast. De struiklaag zal grotendeels bestaan uit Krent (*Amelanchier lamarckii*) onder de bomen en Struikheide (*Caluna vulgaris*) op de open niet grazige stukken. Plaatselijk kan Brem (*Cytisus scoparius*), Kruipbrem (*Genista pilosa*), Gaspeldoorn (*Ulex europaeus*) en Bosbes (*Vaccinium myrtillus*) worden aangeplant.

De heide zal worden ingezaaid op kale zandgrond. Daartoe kan het best zaad gemengd met verhakselde heideplaggen worden gebruikt omdat heideplanten bepaalde wortelschimmels (*mycorrhiza*) nodig hebben om goed te kiemen en te groeien. Voor schraal grasland kan een daarvoor geschikt zaadmengsel met wilde bloemen worden ingezet. Wilde planten die hier kunnen bloeien zijn: Duizendblad (*Achillea millefolium*), Steenanjer (*Dianthus deltoides*), Muizenootje (*Hieracum pilosella*), Zandblauwtje (*Jasione montana*), Marjolein (*Origanum vulgare*) en Wilde tijm (*Thymus peligioides*).

2.2.4.4 Onderhoud en beheer

De landschapsstrook zal niet open worden gesteld voor recreanten. De private eigenaren zullen ook zorg dragen voor het beheer van de landschapsstrook die als een grote landschapstuin op te vatten is. Om het beoogde beeld met struikheide en schraal grasland duurzaam in stand te houden is een gericht en regelmatig beheer noodzakelijk. Dit zal voornamelijk bestaan uit maai-beheer. Eventueel is ook graasbeheer mogelijk, hoewel dat niet voor de hand liggend is omdat de eigenaren geen schapen houden, maar wel een tuintractor met maai-balk bezitten. Het maaisel zal worden losgeschud om zaden vrij te laten komen en vervolgens worden afgevoerd.

2.2.5 Ontsluiting en parkeren

Ter plaatse van de beoogde nieuwe woning is reeds een oprit naar de Landerlaan gelegen als zijnde oprit van de voormalige woning. Deze oprit zal met de beoogde herontwikkeling worden gehandhaafd.

Ter plaatse van het plangebied is reeds een omgevingsvergunning verleend voor de verplaatsing van de voormalige woning Landerlaan 8. De bouw van de woning wordt thans gerealiseerd. Ten behoeve van deze woning zal een nieuwe oprit worden aangelegd.

Voor de woning dienen minimaal twee parkeerplaatsen (exclusief garage) op eigen terrein te worden gerealiseerd. Het plangebied biedt hiertoe voldoende ruimte.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. In de 'Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking' (Ministerie van Infrastructuur en Milieu, oktober 2012) staat dat er geen ondergrens is bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is voor wat betreft het aantal nieuw te realiseren woningen. Op basis van jurisprudentie blijkt dat één of enkele woningen niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling. Derhalve dient onderhavige ontwikkeling niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- de ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water- en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om genoemde doelen te realiseren.

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (per 15-7-2015) (geconsolideerde versie per 01-01-2016)

3.2.2.1 Inleiding

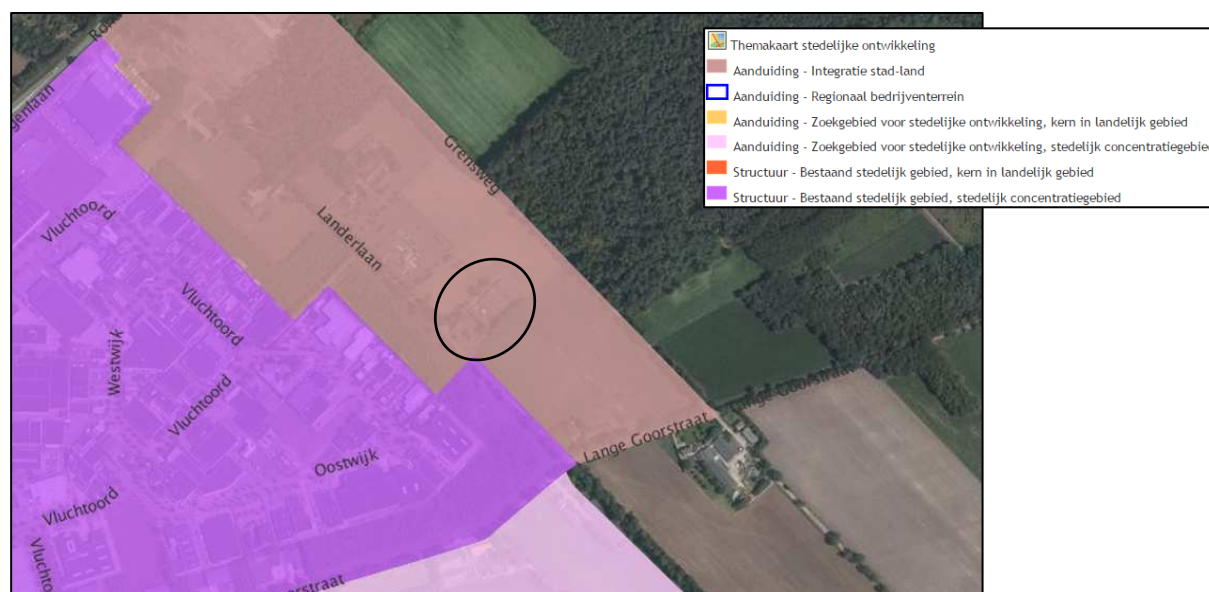
Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014, hierna de Verordening ruimte genoemd, vastgesteld op 7 februari 2014. Deze verordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen bestemmingsplannen en beheerverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. In deze verordening zijn alle vastgestelde wijzigingen na vaststelling op 7 februari 2014 van regels en kaarten verwerkt, inclusief de wijzigingen vanwege het in procedure gebracht ontwerp 'Wijziging Verordening ruimte 2014, veegronden regels 2'. De wijzigingen zijn beleidsarm en zijn hoofdzakelijk technisch van aard. Op

15 juli 2015 is de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) in werking getreden. Sinds de vaststelling op 10 juli 2015 zijn er enkele kaartaanpassingen geweest, welke zijn doorgevoerd in de geconsolideerde versie per 1 januari 2016. In deze geconsolideerde versie zijn geen wijzigingen in de regels van de Verordening ruimte geweest. De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- cultuurhistorie;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap.

3.2.2.2 Aanduidingen plangebied in Verordening ruimte (per 15-7-2015)

Navolgende figuren geven de aanduiding van het plangebied in de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) weer, waarbij het plangebied zwart is omcirkeld.



Figuur 9: Ligging plangebied in Verordening ruimte, themakaart 'stedelijke ontwikkeling'

De provincie Noord-Brabant heeft recent op verzoek van de gemeente Uden het gebied aangeduid als 'Integratie stad-land'. De volgende overwegingen lagen hier blijkens de plantoelichting aan ten grondslag.

"Overweging voor kaartwijziging:

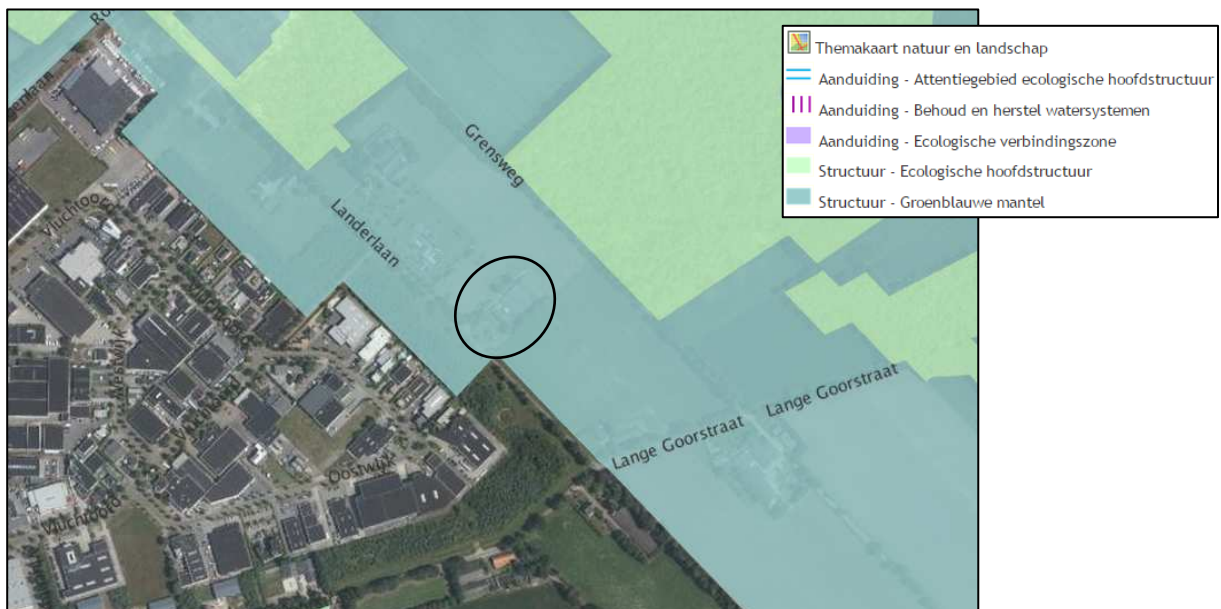
Het gebied sluit aan op bestaand stedelijk gebied / zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling en is een overgang naar het landelijk gebied. De visie betreft een beperkte ontwikkeling (combinatie groen-rood), gecombineerd met de sanering van een IV bedrijf en toevoeging van drie hectare nieuwe natuur. De gemeente heeft een concreet ontwikkelingsplan voor de locatie opgesteld."

In paragraaf 3.2.2.3 wordt de beoogde herontwikkeling binnen de aanduiding 'Integratie stad-land' nader toegelicht.



Figuur 10: Ligging plangebied in Verordening ruimte, themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines'

Het plangebied is verder in de Verordening ruimte aangewezen als gebied met een aanduiding 'Beperkingen veehouderij'. Doel van deze aanduiding is om een verdere intensivering vanwege ontwikkelingen in de veehouderij tegen te gaan. Binnen de aanduiding zijn dan ook geen mogelijkheden voor de vestiging, uitbreiding, omschakeling ten behoeve van een veehouderij en uitbreiding van de bestaande bebouwing. De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de uitbreiding van een veehouderij. Wel worden de stallen van een voormalige veehouderij gesloopt. Dit is passend binnen het beleid ten aanzien van de aanduiding 'Beperkingen veehouderij'.



Figuur 11: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte, themakaart 'natuur en landschap'

Het plangebied is tevens aangewezen als gelegen binnen de 'Groenblauwe mantel'. Een bestemmingsplan dat is gelegen binnen de 'Groenblauwe mantel' dient te strekken tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en

kenmerken van de onderscheiden gebieden. In artikel 6.7 van de Verordening ruimte wordt in principe de nieuwbouw van een woning uitgesloten. Artikel 9.2 van de Verordening ruimte bepaalt echter dat van artikel 6.7 kan worden afgeweken indien de locatie is gelegen binnen de aanduiding 'Integratie stad-land'. In paragraaf 3.2.2.3 wordt de beoogde herontwikkeling binnen de aanduiding 'Integratie stad-land' nader toegelicht.

Het ontwikkelen van een extra woning waarbij tevens een grote hoeveelheid bebouwing wordt gesaneerd en nieuwe natuur wordt aangelegd is zondermeer passend binnen de 'Groenblauwe mantel'.

3.2.2.3 Artikel 9, Integratie stad-land

In artikel 9.2, eerste lid van de Verordening ruimte is opgenomen dat een bestemmingsplan kan voorzien in de bouw van één of meer woningen ter plaatse van de aanduiding 'Integratie stad-land' binnen een bebouwingsconcentratie indien een verantwoording is opgenomen waaruit blijkt dat:

- a) het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren;
- b) er geen sprake is van de aanzet tot een stedelijke ontwikkeling;
- c) geen inbreuk wordt gedaan op de toepassing van de regeling bedoeld in artikelen 6.8 en 7.8 (ruimte-voor-ruimte).

Het tweede lid van artikel 9.2 bepaalt dat artikel 3.1, tweede lid onder a (verbod nieuwvestiging) niet van toepassing is.

Met de beoogde herontwikkeling zal het plangebied landschappelijk worden ingepast. De beoogde nieuwe woning zal landschappelijk worden ingepast, maar ook de gronden achter Landerlaan 6 en Landerlaan 8 zullen worden ingezet voor de aanleg van nieuwe natuur. Deze inpassing zal worden vastgelegd middels een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Uden en initiatiefnemer.

Ter plaatse van het plangebied wordt één nieuwe woning beoogd. Op basis van jurisprudentie blijkt dat één of enkele woningen niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling. Met de beoogde herontwikkeling zal geen sprake zijn van de aanzet tot een stedelijke ontwikkeling.

Geen inbreuk mag worden gedaan aan de toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte. Binnen het plangebied wordt één woning ontwikkeld in samenhang met de sanering van de resterende stallen op de VAB-locatie aan Landerlaan 8 en de ontwikkeling van natuur. De prijs van een bouwtitel Ruimte voor Ruimte bedraagt op de vrije markt circa € 110.000,- exclusief BTW. Om te waarborgen dat er geen afbreuk wordt gedaan aan het beginsel van de regeling Ruimte voor Ruimte dient een tegenprestatie van tenminste € 110.000,- te worden verantwoord. In paragraaf 3.2.2.4 wordt de beoogde herontwikkeling getoetst aan deze regeling voor bevordering van de ruimtelijke kwaliteit, waarbij de te realiseren ruimtelijke kwaliteitswinst wordt besproken.

3.2.2.4 Artikel 3, Bevordering ruimtelijke kwaliteit

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Twee principes staan hierbij centraal. Dit betreft het principe van zuinig ruimtegebruik en het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap. Toepassing van het principe van zuinig ruimtegebruik

betekent dat bij er voor nieuwe ontwikkelingen eerst gekeken moet worden naar de mogelijkheden voor intensivering of hergebruik binnen bestaand stedelijk gebied. Nieuw ruimtebeslag moet zoveel mogelijk voorkomen worden. De oprichting van de woning binnen het plangebied hangt samen met de sanering van stallen van een voormalig intensief veehouderijbedrijf binnen het plangebied. Een groot deel van de gronden binnen het plangebied worden duurzaam ingericht voor natuur en vormen hiermee een overgang naar de aangrenzende ecologische hoofdstructuur. De beoogde woningbouw is daarmee passend binnen de structuur integratiegebied stad-land.

Het tweede principe betreft de kwaliteitsverbetering van het landschap. Als uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, dan dient die uitbreiding gepaard te gaan met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte is de rood-met-groen-koppeling vertaald in het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. De 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap', biedt informatie om invulling te geven aan dit principe. Onder een kwaliteitsverbetering worden alle projecten begrepen die zijn gericht op een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van water, natuur, landschap of cultuurhistorie. Het verdient de voorkeur de landschappelijke kwaliteitsverbetering binnen het plangebied te laten plaatsvinden. Wanneer dit niet mogelijk is, dan moet het compensatiebedrag worden gestort in het gemeentelijk landschapsfonds. Bij de beoogde herontwikkeling is sprake van een landschappelijke verbetering ter plaatse van het plangebied. Dit wordt in dit planvoorstel nader uiteengezet.

Investeren in kwaliteitsverbetering van het landschap kan gebeuren middels een aantal wegen. Dit betreft met name:

- a) Landschappelijke inpassing;
- b) Natuur- en landschapselementen;
- c) Voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik;
- d) Cultuurhistorie en archeologie;
- e) Sloop van (niet cultuurhistorisch waardevolle gebouwen/stallen/kassen);
- f) Verkleining/opheffing van bestemmingsvlakken/bouwvlakken.

Binnen het plangebied wordt één extra vrijstaande woning beoogd. In artikel 9.2, eerste lid onder c van de Verordening ruimte is vastgelegd dat geen afbreuk mag worden gedaan aan toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling. De marktwaarde van een bouwtitel Ruimte voor Ruimte bedraagt thans € 110.000,- excl. BTW (prijspeil 1 januari 2016 voor particuliere markt). Voor de ontwikkeling van de woning is derhalve de tegenprestatie gelijk gesteld met de marktwaarde van een bouwtitel, waarmee een tegenprestatie van ten minste € 110.000,- benodigd is.

De huidige woonbestemming ter plaatse wordt verkleind en opgesplitst in twee woonbestemmingen. In samenhang zal een herbestemming naar natuur van een groot deel van het gebied plaatsvinden. Een omvang van 17.725 m² landbouwgrond (€ 7,-/m²) wordt herbestemd naar en ingericht als natuur (€ 1,-/m²). Dit genereert voor wat betreft waardedaling een tegenprestatie van (17.725 m² x € 6,-) € 106.350,-. Ter plaatse wordt natuur aangelegd in de vorm van droog schraalgrasland met verspreide bosschages. Met de landschappelijke inpassing wordt een verdere tegenprestatie gerealiseerd van € 22.638,- per hectare. Voor 1,7725 hectare betekent dat derhalve een bedrag van € 40.125,-. Deze tegenprestatie is afgeleid uit het Investeringsreglement Groen-ontwikkelfonds (Tabel 1;

Inrichtingskosten per natuurtype). Navolgende tabel geeft een totaalbeeld van de geleverde tegenprestatie binnen het plangebied.

Tegenprestatie	Waardering
Landschappelijke inpassing Droog schraalgrasland	€ 40.125,-
Landbouwgrond herbestemmen naar Natuur	€ 106.350,-
Totaal	€ 146.475,-

Tabel 1: Totaalbeeld van de kwaliteitsverbetering

De kwaliteitsverbetering met een waarde van € 146.475,- overstijgt de benodigde kwaliteitsverbetering met een waarde van € 110.000,-. Voldaan wordt dan ook aan de voorwaarde voor de landschapsinvesteringsregeling. De landschappelijke inpassing wordt verankerd in de regels van onderhavig bestemmingsplan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Uden 2015

De gemeenteraad van Uden heeft op 17 december 2015 de 'Omgevingsvisie Uden 2015' vastgesteld als structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening en loopt vooruit op de Omgevingswet. In de omgevingsvisie zijn lange-termijn-doelstellingen voor de fysieke leefomgeving vastgelegd en is aangegeven hoe deze te bereiken zijn. De gemeente Uden heeft in de omgevingsvisie de kernkwaliteiten van de gemeente omvat in vijf G's: Groen, Gezond, Gezellig, Gastvrij en Gezamenlijk. De kernkwaliteiten van Uden en de trends en ontwikkelingen leiden tot het volgende hoofddoel dat de gemeente nastreeft: *"een toekomstbestendig Uden: een goed woon- en leefklimaat voor nu en in de toekomst"*. Deze toekomstbestendigheid komt volgens de omgevingsvisie anders tot stand dan in het verleden. 'Uitbreiding en groei' maken plaats voor 'transformatie en hergebruik'. De gemeente nodigt initiatiefnemers uit om nieuwe ontwikkelingen in Uden te realiseren in plaats van deze zelf te sturen. Om dat voor elkaar te krijgen, wordt de toetsende rol anders; van 'nee tenzij' naar 'ja mits'.

De gemeente is in de omgevingsvisie onderverdeeld in verschillende deelgebieden. Ontwikkelingen worden getoetst aan de visie en ontwikkelingsmogelijkheden per deelgebied. Ieder deelgebied kent haar eigen kwaliteiten, knelpunten en doelen, die leiden tot verschillende ontwikkelingsmogelijkheden.

Het plangebied is gelegen binnen het deelgebied 'Natuur/recreatie buitengebied'. In dit gebied wil de gemeente de navolgende doelen bereiken:

- Een bron van vitaliteit (gezondheid, gezonde voeding, rust, recreatie, spiritualiteit);
- Stad en dorp, landelijk gebied, natuur en recreatie in harmonie laten vervlechten;
- De achtertuin van Uden voor de Udenaren, deze delen met de regio (en met toeristen en recreanten van elders);
- Kwaliteiten (natuur, landschappelijke structuren) behouden en versterken;
- Bekendheid geven aan de Maashorst als grootste natuur- en recreatiegebied van Brabant;
- Het gebied beter bereikbaar maken (infrastructuur);
- Duurzaam beheer van het gebied.

Ontwikkelingen die bijdragen aan de genoemde doelen en onderling geen afbreuk doen aan elkaar, krijgen de ruimte. Beheer en inrichting worden zo veel mogelijk door lokaal initiatief ingevuld. Door de sanering van de aanwezige stallen en de ontwikkeling van nieuwe natuur ter plaatse van het plangebied, wordt tegemoet gekomen aan de doelen zoals gesteld voor het deelgebied 'Natuur/recreatie buitengebied'.

Naast de doelen die voor de verschillende deelgebieden zijn geformuleerd, hanteert de gemeente de volgende algemene uitgangspunten die voor alle deelgebieden gelden:

- Duurzaam ruimtegebruik: Ontwikkelingen moeten duurzaam zijn en passen binnen de uitgangspunten van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking';
- Ruimtelijke kwaliteit: Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen niet ten koste gaan van de kwaliteit van het landschap. De gemeente stimuleert economische initiatieven, in combinatie met kwaliteitsverbetering, zodat Uden aantrekkelijk blijft voor inwoners en recreanten;
- Samenhang: Initiatieven moeten in hun onderlinge samenhang worden bekeken en beoordeeld. Op die manier kunnen deelgebieden met elkaar in verband worden gebracht. Initiatieven moeten ook passen binnen de afspraken die op regionaal niveau zijn gemaakt. Tot slot is er ook een samenhang met andere wet- en regelgeving.

De beoogde herontwikkeling van het plangebied is middels de sanering van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en de aanleg van nieuwe natuur, passend binnen de doelen zoals gesteld in de 'Omgevingsvisie Uden 2015'.

4. MILIEUASPECTEN

4.1 Geluid

4.1.1 Wegverkeerslawaaï

Bij de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke woonfuncties is het noodzakelijk inzicht te verkrijgen in de mogelijke geluidshinder in het kader van de Wet geluidshinder. Langs alle wegen, woonerven en wegen met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur daargelaten, zijn geluidzones aanwezig waarbinnen de geluidshinder getoetst dient te worden.

Met de toevoeging van een extra woning wordt een nieuw geluidgevoelig object opgericht. Derhalve is ten behoeve van deze nieuwe woning door Tritium Advies BV een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï worden uitgevoerd. Navolgende conclusies vloeien voort uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek:

“Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Landerlaan, Grensweg en Lange Goorstraat.

Voor alle bovengenoemde wegen geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woning overschrijdt.

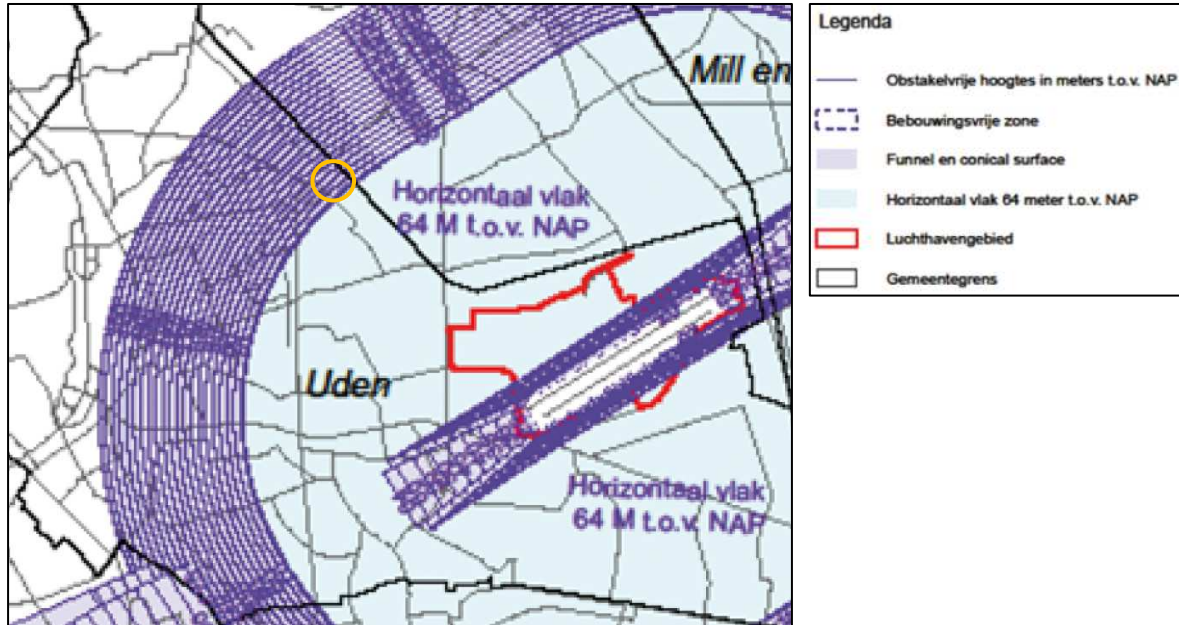
De zoneplichtige wegen resulteren niet in een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Derhalve hoeft in onderhavige situatie de cumulatieve geluidbelasting niet bepaald te worden.

De cumulatieve geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woning blijft onder de 53 dB (exclusief correctie artikel 110g Wgh). Derhalve is een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels niet aan de orde. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat.”

Het uitgevoerde akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (Tritium Advies BV, documentkenmerk 1510/107/RV-01, d.d. 17 december 2015) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

4.1.2 Vliegverkeer

Ten oosten van Uden is Vliegbasis Volkel gelegen. Vliegbasis Volkel is één van de twee bases in Nederland waar F-16's zijn gestationeerd. Op 1 november 2015 is het 'Luchthavenbesluit Volkel' in werking getreden. In dit besluit staat op welke manier de vliegbasis Volkel gebruikt wordt en wat dit betekent voor de geluidshinder en bouwmogelijkheden in de omgeving. Gebieden waarbinnen maximaal toelaatbare hoogten gelden voor objecten, op of boven de grond, zijn aangegeven op de bijlagen 4 en 5 behorende bij het besluit. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de kaart 'Obstakelbeheergebied vliegfunnel en IHCS', bijlage 4 bij het besluit, waarop het plangebied is weergegeven met een oranje cirkel.



Figuur 12: Ligging plangebied op kaart 'Obstakelbeheergebied vliegfunnel en IHCS'

Het plangebied is gelegen binnen het 'Obstakelbeheergebied (funnel/IHCS)'. De maximaal toelaatbare hoogtes en de ligging en de omvang van het gebied worden bepaald door de ligging van de start- en landingsbanen en berusten op internationaal vastgelegde afspraken (funnel en Inner Horizontal and Conical Surface). Het is van belang dat in de gebieden van deze obstakelvrije vlakken de maximaal toelaatbare hoogtes niet worden overschreden. Beoogd wordt planologisch een extra woning toe te voegen binnen het plangebied. Met de beoogde herontwikkeling wordt geen hoogbouw beoogd.

Het plangebied is tevens gelegen binnen het 'Vogelbeheersgebied' (bijlage 6 bij het besluit). Artikel 3.2.3 van het luchthavenbesluit voorziet in een planologische beperking met het oog op het beperken van het risico op vogelaanvaringen. Regels worden gesteld aan bestemmingen die of gebruik dat, vogels aantrekt. De beoogde herontwikkeling heeft geen gevolgen voor het vogelbeheersgebied.

Het plangebied is op basis van het vigerende bestemmingsplan gelegen binnen een 'vrijwaringszone – radar'. De maximale hoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag binnen deze zoning niet meer bedragen dan 49 meter boven NAP. Met de beoogde herontwikkeling wordt niet voorzien in dermate hoge bouwwerken.

Het plangebied is niet gelegen binnen een geluidzone van de vliegbasis.

4.2 Geur

4.2.1 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij 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 $14 \text{ oue}/\text{m}^3$ buiten de bebouwde kom. Ten opzichte van veehouderijen waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, geldt in de bebouwde kom een vaste afstand van 100 meter tot een geurgevoelig object en in het buitengebied een vaste afstand van 50 meter.

Gemeenten mogen, binnen bepaalde grenzen, bij verordening van de normen in de Wet geurhinder en veehouderij afwijken (artikel 6 van de wet). De gemeente Uden heeft op 31 maart 2016 de 'Geurgedsvisie 2016' en 'Verordening geurhinder en veehouderij 2016' vastgesteld. Het plangebied is in de gemeentelijke geurverordening aangewezen als gelegen binnen het 'buitengebied'. Binnen dit gebied is conform de gemeentelijke geurverordening sprake van een goed woon- en leefklimaat indien sprake is van een voorgrondbelasting van maximaal $8 \text{ oue}/\text{m}^3$. Bij een voorgrondbelasting van $8 - 10 \text{ oue}/\text{m}^3$ is de geursituatie afweegbaar, wat inhoudt dat een expliciete afweging in de ruimtelijke onderbouwing moet worden opgenomen. Ten aanzien van de achtergrondbelasting geldt dat bij $0 - 14 \text{ oue}/\text{m}^3$ sprake is van een goed woon- en leefklimaat en bij $14 - 20 \text{ oue}/\text{m}^3$ is de geursituatie afweegbaar.

De Wet geurhinder en veehouderij wordt echter voornamelijk gebruikt om de geurbelasting veroorzaakt door veehouderijen te beoordelen bij de vergunningverlening. Indirect heeft de Wgv consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten. Die doorwerking van de geurregelgeving naar de ruimtelijke ordening wordt de 'omgekeerde werking' genoemd. Een geurnorm beoogt namelijk mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder. Omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder, bijvoorbeeld door zich in de directe nabijheid van een veehouderij te vestigen. Bij besluitvorming omtrent de ontwikkeling van nieuwe woningen dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

Om te beoordelen of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied is het noodzakelijk om de te verwachten geurhinder te evalueren. Dit betreft zowel de voorgrondbelasting als de achtergrondbelasting.

In de directe nabijheid van de nieuw op te richten woning op het plangebied zijn enkele veehouderijbedrijven gelegen. De dichtst bijgelegen veehouderij ligt op een afstand van 220 meter aan de Lange Goorstraat 3. Het veehouderijbedrijf Lange Goorstraat 5 ligt op een afstand van 280 meter van de woning. In navolgende figuur is de ligging van de woning en de veehouderijbedrijven weergegeven.



Figuur 13: Uitsnede veehouderijbedrijvenkaart (provincie Noord-Brabant)

Op de veehouderijbedrijven zijn de navolgende dieren aantallen vergund:

5406 XE, Lange Goorstraat 3, UDEN

Beschikingsdatum: 04-10-2010
RAV-tabelversie: RAV 2009-1

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/ dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.1.1		bedrijf	3	240	720	240	10	5520	37
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.9.2		bedrijf	1,10	1712	1883	1223	75	27563,20	169
Totalen						1952	2603	1463	85	33083,20	206

Sluit venster

Figuur 14: Vergunde dieren aantallen Lange Goorstraat 3 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5406 XE, Lange Goorstraat 5, UDEN

Beschikingsdatum: 01-01-1994
RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/ dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.5		bedrijf	8,80	82	722	0	99	0	10
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	60	234	0	15	0	2
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.1		bedrijf	3	50	150	50	2	1150	8
Totalen						192	1106	50	116	1150	20

Sluit venster

Figuur 15: Vergunde dieren aantallen Lange Goorstraat 5 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

4.2.2 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die 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. Met de beoogde herontwikkeling wordt een nieuwe woning opgericht op een voormalig agrarische bouwvlak.

Op de veehouderijen Lange Goorstraat 3 en Lange Goorstraat 5 worden dieren gehouden waarvoor bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. Derhalve is voor beide bedrijven een berekening gemaakt van de voorgrondbelasting op de beoogde woning. De veehouderijen worden door de ligging van reeds bestaande geurgevoelige objecten dicht tot deze veehouderijen, reeds belemmerd in de ontwikkelingsmogelijkheden. Derhalve kan de voorgrondbelasting worden berekend op basis van de werkelijke emissie. Er hoeft niet te worden uitgegaan van de maximale bouwmogelijkheden tot aan de grens van een bouwvlak. De XY-coördinaten van de veehouderijen betreffen hierbij het midden van het bedrijf conform de invoergegevens in web BVB van de Provincie Noord-Brabant. De XY-coördinaat van de geurgevoelige locatie (de nieuwe woning) betreft hierbij het dichtst bij de veehouderij gelegen hoekpunt van de beoogde woonbestemming.

Lange Goorstraat 3:

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uitr. snelh.	E-Aanvraag
1	Lange Goorstraat 3	173 534	409 378	4,5	6,0	0,50	4,00	33 083

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	Landerlaan 8	173 367	409 611	8,0	5,2

Lange Goorstraat 5:

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uitr. snelh.	E-Aanvraag
1	Lange Goorstraat 5	173 678	409 458	4,5	6,0	0,50	4,00	1 150

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	Landerlaan 8	173 367	409 611	8,0	0,1

Uit de berekeningen van de voorgrondbelasting op het plangebied, afkomstig van de omliggende veehouderijen, blijkt dat met een geurbelasting van 0,1 oue/m³ en 5,2 oue/m³ ruim kan worden voldaan aan de geurnorm van 8 oue/m³. De beoogde herontwikkeling is in het kader van de voorgrondbelasting derhalve geen bezwaar.

4.2.3 Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting is de totale geurbelasting veroorzaakt door alle veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object. De achtergrondbelasting bepaalt het leefklimaat in een gebied. Er is ten behoeve van beoogde herontwikkeling een achtergrondberekening uitgevoerd. De achtergrondbelasting wordt berekend met V-Stacks Gebied. Ten behoeve van de berekening van de achtergrondbelasting dienen de veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer rondom de onderzoekslocatie beoordeeld te worden. Derhalve zijn alle veehouderijen uit de gemeente Uden en Landerd meegenomen in de berekening. De invoergegevens van deze bedrijven voor het programma V-Stacks Gebied zijn afkomstig uit de database van het Bestand Veehouderijbedrijven van de provincie Noord-Brabant (d.d. 7 september 2015). De volgende uitgangspunten zijn hierbij genomen:

Berekende ruwheid: 0,42 m

Meteo station: Eindhoven

Rekenuren: 25 %

Rasterpunt linksonder x: 172 867 m

Rasterpunt linksonder y: 409 111 m

Gebied lengte: (x): 1000 m, Aantal gridpunten: 50

Gebied lengte: (y): 1000 m, Aantal gridpunten: 50

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend			
ReceptID	X-coor	Y-coor	Geurbelasting [OU/m ³]
1001	173 367	409 611	4.844

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een achtergrondbelasting van minder dan 5 oue/m³. Bij een achtergrondbelasting van minder dan 14 oue/m³ is conform de gemeentelijke beleidsregel sprake van een 'goed woon- en leefklimaat'. Derhalve is herontwikkeling van het plangebied in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar.

4.2.4 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen

Herontwikkeling van het plangebied mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende (intensieve) veehouderijen ook niet belemmeren. Ten aanzien van de nieuw toe te voegen woning Landerlaan 8 zal het beschermingsregime echter niet wijzigen ten opzichte van de huidige situatie en heeft derhalve geen gevolgen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen. Daarnaast is de beoogde nieuwe woning binnen het plangebied nooit de eerst belemmerende woning voor de omliggende veehouderijbedrijven. De woning Landerlaan 10 is in alle gevallen de eerst belemmerende woning. Herontwikkeling van het plangebied leidt derhalve niet tot een verdere belemmering van de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven.

4.3 Bodem

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Derhalve is door Bodeminzicht een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het

plangebied. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit het uitgevoerde bodemonderzoek:

“Resultaten NEN5740

- *In de visueel schone bovengrond (02-2) en het grondwater (02) ter plaatse van de vermoedelijke locatie van de brandstoftank is, indicatief, geen gehalte aan minerale olie gemeten.*
- *In de puinhoudende bovengrond van de vaste bodem (BG1 en BG2) zijn gehalten aan PAK en PCB's gemeten boven de achtergrondwaarden. De verhoogde gehalten zijn gerelateerd aan de waargenomen bijmenging van puin.*
- *In de zintuiglijk schone ondergrond van de vaste bodem (OG1) is een gehalte aan PCB's gemeten boven de achtergrondwaarden.*
- *Aanvullend onderzoek als gevolg van de verhoogde gehalten aan PAK en PCB's is niet noodzakelijk.*
- *In het grondwater ter plaatse van Pb01 is een gehalte aan barium gedetecteerd boven de streefwaarde. De verhoging aan barium is toe te schrijven aan een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde.*
- *Tijdens het verrichten van proefboringen naast de Grensweg zijn geen antropogene bijmengingen aangetroffen.*

Resultaten NEN5707

- *Tijdens inspectie van maaiveld en gaten is geen asbestverdacht plaatmateriaal visueel waargenomen. Analyse heeft derhalve niet plaatsgevonden.*
- *In het geanalyseerde grondmengmonster mm1 is geen asbest aangetroffen. De concentratie bevindt zich beneden de detectielimiet.*
- *In de geanalyseerde grondmengmonsters mm2 en mm3 is asbest aangetoond. De concentratie aan asbest ligt dermate laag (<1 mg/kgds) dat nader onderzoek niet zinvol is.*

Conclusie en advies

- *De resultaten van het onderzoek stemmen niet overeen met de gestelde hypothesen. De resultaten vormen echter geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie.*
- *De bodem is als gevolg van de voormalige brandstoftank niet verontreinigd geraakt.*
- *De tijdelijke garage-activiteiten hebben niet geleid tot verontreiniging van grond en/of grondwater.*
- *De locatie is onverdacht op aanwezigheid van asbest in bodem in een concentratie boven 100 mg/kgds.*
- *Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek.*
- *De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde herbestemming.”*

Het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek (Bodeminzicht, projectnummer B1735, d.d. 2 september 2016) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

4.4 Waterhuishouding

4.4.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap Aa en Maas.

4.4.2 Relevant waterschapsbeleid

4.4.2.1 Waterbeheerplan 2016-2021

Het waterbeheerplan 2016-2021 maakt inzichtelijk wat het waterschap Aa en Maas de komende jaren gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in het beheergebied van waterschap Aa en Maas leven in een veilige, schone en prettige omgeving. Navolgend zijn kort de acties uit het waterbeheerplan per maatschappelijk waterthema weergegeven:

- Veilig en bewoonbaar gebied:
 - Investeren in het verbeteren van dijken zodat de veiligheid tegen overstromingen blijft gewaarborgd. Hiervoor verbetert het waterschap de vijf kilometer primaire waterkering en vijf waterkerende kunstwerken die niet aan de norm voldoen.
 - De grootste knelpunten van wateroverlast oplossen.
- Voldoende water:
 - De baggerachterstand verder wegwerken.
 - De knelpunten in agrarisch gebied oplossen door inrichtings- en beheermaatregelen.
 - Het aanpakken van de verdroging van natuurgebieden.
- Schoon water:
 - Onderzoeken of er verontreinigingen in de waterbodem zitten en waar nodig het betreffende waterlichaam baggeren.
 - Afvalwater zo goed mogelijk en tegen zo laag mogelijke kosten blijven zuiveren. Hiervoor zoekt het waterschap naar nieuwe manieren om het nog beter en voordeliger te doen.
 - De samenwerking in de afvalwaterketen met gemeenten verder verdiepen.
 - Initiatieven om diffuse verontreinigingen terug te dringen, blijven stimuleren.
- Natuurlijk water:
 - 30 kilometer beek herstellen om te zorgen voor een goede leefomgeving voor planten en dieren.
 - 120 kilometer ecologische verbindingzones (zones die natuurgebieden aan elkaar verbindt) aanleggen samen met gemeenten en terreinbeheerders.
 - 50 barrières voor de vistrek opheffen door onder andere het aanleggen van vis passages. Hierdoor creëert het waterschap een belangrijke randvoorwaarde voor een gezonde visstand.

- Samen met de gemeenten de belangrijkste knelpunten in stedelijk gebied aanpakken, zoals blauwalgen en waterstank.

4.4.2.2 Principes waterschap Aa en Maas

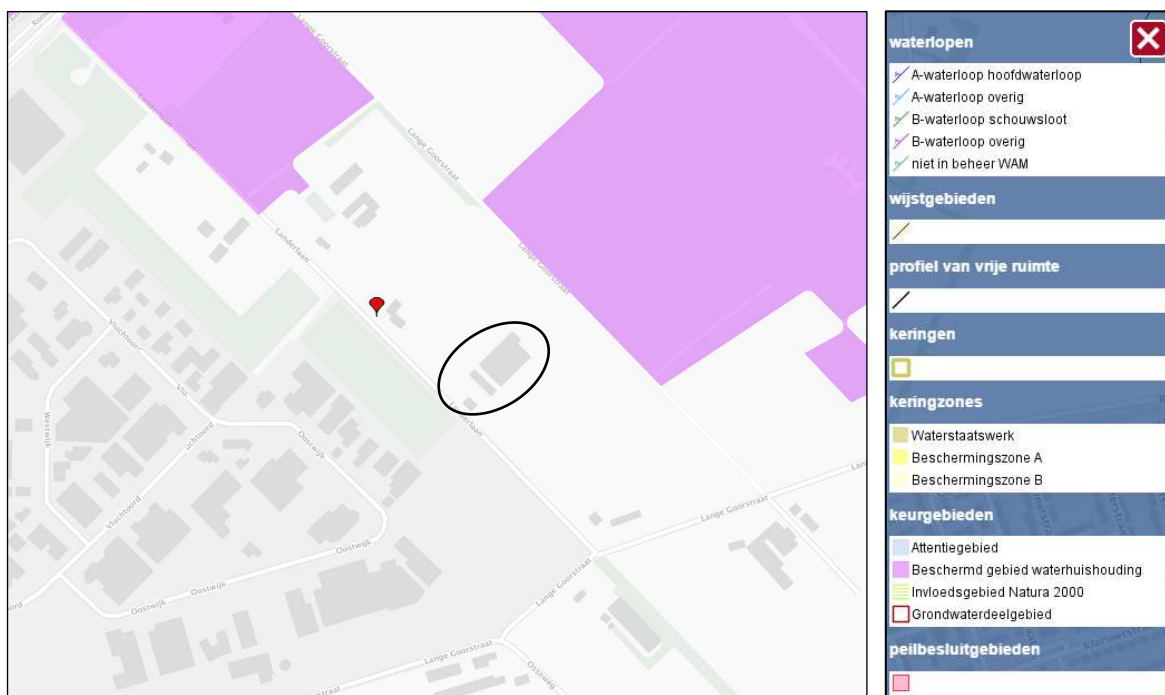
Waterschap Aa en Maas hanteert navolgende principes:

- 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 en indien nodig het schone hemelwater vertraagd af te voeren via het oppervlaktewater.
- doorlopen van de afwegingsstappen: '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 'vast-houden-bergen-afvoeren') doorlopen.
- hydrologisch neutraal bouwen:
Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie.
- water als kans:
Dit wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als een probleem. Water kan echter ook een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water.
- meervoudig ruimtegebruik:
Door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het 'verlies' van m² als gevolg van de toegenomen ruimtevraag vanuit water te beperken.
- 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.
- 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.
- Waterschapsbelangen:
Er zijn 'waterschapsbelangen' met een ruimtelijke component. Dit betreft het volgende:
 - ruimteclaims voor waterberging;
 - ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel;
 - aanwezigheid en ligging watersysteem;
 - aanwezigheid en ligging waterkeringen;

- aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims tbv de afvalwaterketen in beheer van het waterschap.

4.4.2.3 Keur waterschap Aa en Maas 2015

Voor waterhuishoudkundige ingrepen ter plaatse van het plangebied is de 'Keur waterschap Aa en Maas 2015' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Navolgende figuur geeft een overzicht van de ligging van beschermings- en attentiegebieden in de omgeving van het plangebied.



Figuur 16: Keur waterschap Aa en Maas 2015

Het plangebied is niet gelegen binnen een Beschermd gebied waterhuishouding, Attentiegebied of een invloedsgebied Natura 2000 of Grondwaterdeelgebied.

4.4.2.4 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van

plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² - 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Met de sanering van het intensieve veehouderijbedrijf zal in totaal 2.000 m² aan stallen worden gesloopt. In samenhang daarmee zal een extra woning worden toegevoegd. Het verhard oppervlak zal met de beoogde herontwikkeling echter in totaal afnemen. Op basis van de 'Algemene regels Keur 2015' geldt derhalve een vrijstelling van het verbod voor het afvoeren van hemelwater via verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

4.4.3 Gemeentelijk beleid

De gemeente Uden heeft in het vGRP+ 2017 – 2021 het beleid aangegeven hoe om te aan met regenwater.

In aanvulling op het waterschapsbeleid stelt de gemeente Uden dat bij nieuw- en/of herbouw van een gebouw hydrologisch neutraal dient te worden ontwikkeld. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft. De bergingsbehoefte is daarbij bepaald op basis van 60 mm. per m². Uitgangspunt is het aan te brengen verhard oppervlak binnen het perceel na sloop van verharding, gebouwen, e.d..

Met de beoogde herontwikkeling wordt 2.000 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. Daarentegen wordt een nieuwe woning opgericht, waarbij een nieuw verhard oppervlak wordt verwacht van circa 600 m², bestaande uit hoofdgebouw, bijgebouw en erfverharding. De oppervlakte verharding zal met de beoogde herontwikkeling derhalve afnemen met circa 1.400 m². Ten behoeve van de 600 m² nieuw verhard oppervlak in de beoogde situatie dient rekening te worden gehouden met de bergingsopgave van 60 mm. per m². Derhalve geldt ten behoeve van de beoogde 600 m² nieuwe verharding een bergingsopgave van 36 m³.

4.4.4 Waterparagraaf

4.4.4.1 Geohydrologische situatie

Ter plaatse van het plangebied is sprake van veldpodzolgronden, bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand (Hn21). De bodem aldaar is voedselarm en vochtig tot droog. De Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) ter plaatse van het plangebied bedraagt tussen de 100 en 140 centimeter beneden maaiveld. Ter plaatse vindt geen grondwateronttrekking plaats.

4.4.4.2 Hydrologisch neutraal bouwen

In aanvulling op het waterschapsbeleid, hanteert de gemeente Uden voor de nieuwe verharding een compensatie van 60 mm. per m² berging binnen het plangebied. Derhalve dient binnen het plangebied plaats te worden gevonden voor 36 m³ te bergen hemelwater ten behoeve van hemelwater bij een extreme regenbui.

In de nieuwe situatie zal de infiltratie worden bewerkstelligd door het schone hemelwater af te voeren naar een (ondergronds) infiltratie transportriool. Vanuit dit transportriool zal het water in eerste instantie zoveel mogelijk infiltreren in de ondergrond. Op het moment dat de capaciteit van het transportriool volledig is benut, zal deze het water afvoeren op een aan te leggen laagte binnen het plangebied (wadi). De infiltratievoorziening wordt zodanig gedimensioneerd dat er een voldoende dynamische berging bij een extreme regenval zal plaatsvinden. In het grootste deel van het jaar zal het water echter in de infiltratiebuizen in de bodem infiltreren. De infiltratievoorziening dient boven GHG gerealiseerd te worden, rekening houdend met een waking van 15 centimeter. Indien bij de bouw van de woning niet (enkel) gekozen wordt voor een infiltratieveld kan in plaats van of daarnaast gebruik worden gemaakt van andere maatregelen. Voorbeelden hiervan zijn het gebruik van infiltratiekratten, een regenton met overloop of het gebruik van een grindkoffer. Voorbeelden van manieren van infiltreren zijn weergegeven in navolgende figuur.



Figuur 17: Voorbeelden infiltratievoorzieningen

4.4.5 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen, dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitlogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt etcetera). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water.

Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

4.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden.

In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto.

Met de beoogde herontwikkeling wordt een intensief veehouderijbedrijf gesaneerd, waardoor de uitstoot fijnstof ter plaatse afneemt. In samenhang met de sanering zal een extra woning worden opgericht. Aangezien het plan slechts de bouw van een nieuwe woning mogelijk maakt, waarbij tevens voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesaneerd, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking 'Bedrijven en

Milieuzonering'. De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten.

In de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

De omgeving van het plangebied wordt gezien als 'rustige woonwijk/rustig buitengebied'. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt een nieuwe milieugevoelige functie toegevoegd op de locatie Landerlaan 8. Navolgend wordt de ligging van niet-agrarische bedrijven in de omgeving nader toegelicht.

Bedrijventerrein Vluchtoord

Op een afstand van ruim 80 meter vanaf deze woning is het bedrijventerrein Vluchtoord gelegen. Op het bedrijventerrein mogen bedrijven tot maximaal bedrijfs categorie 3.2 gevestigd worden. Voor bedrijven in de milieucategorie 3.2 geldt een minimale afstand van 100 meter tot een gevoelig object zoals een woning. Met een afstand van ruim 80 meter wordt aan deze minimale afstand niet voldaan. Direct naast het plangebied is reeds sprake van een aantal woonbestemmingen, gelegen op eenzelfde afstand tot het bedrijventerrein (circa 80 meter). De beoogde woonbestemming zal dan ook niet dichterbij het bedrijventerrein gelegen zijn dan de reeds aanwezige woonbestemmingen. Daarbij ligt het plangebied aan de achterkant van de bedrijven, terwijl de meeste hinder vanuit bedrijven doorgaans vanuit de voorkant (ontsluiting) plaatsvindt. Er zijn derhalve geen redenen om aan te nemen dat de bedrijven worden belemmerd in hun bedrijfsvoering. Andersom vormen deze bedrijven geen belemmering voor de extra woonbestemming ter plaatse van het plangebied.

Belgenlaan 9

Aan Belgenlaan 9 te Uden is sprake van de bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening' ten behoeve van een transformatorstation van Enexis BV. Dit bedrijf valt binnen de milieucategorie 3.2, waarvoor in een gemengd gebied een afstand aangehouden dient te worden van minimaal 50 meter tot een gevoelig object. Met een afstand van ruim 350 meter tot het plangebied vormt dit bedrijf derhalve geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.

Belgenlaan 11

Aan Belgenlaan 11 te Uden is een uitvaartcentrum gelegen. Dit uitvaartcentrum valt binnen de milieucategorie 3.2, waarvoor in een gemengd gebied een afstand aangehouden dient te worden van minimaal 50 meter tot een gevoelig object. Met een afstand van ruim 300 meter tot het plangebied vormt dit bedrijf derhalve geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.

De beoogde herontwikkeling is derhalve in het kader van Bedrijven en Milieuzonering geen bezwaar.

4.7 Externe veiligheid

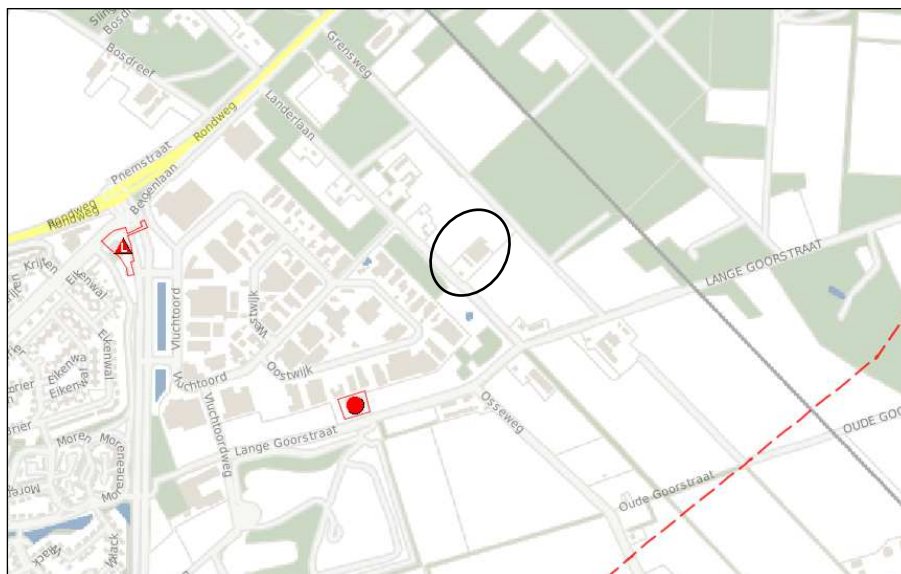
4.7.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg en het water) en kabels en leidingen. Deze aspecten worden in de navolgende (sub)paragrafen nader toegelicht.

De gemeente Uden heeft op 14 februari 2011 de 'Beleidsvisie Externe Veiligheid' vastgesteld. Conform deze beleidsvisie is de projectlocatie gelegen binnen het 'Landelijk gebied'. De gemeente acht het van belang om ervoor te zorgen dat bedrijvigheid in het buitengebied het groepsrisico in de woonwijken niet verhoogt. Binnen het landelijk gebied zijn geen nieuwe Bevi-inrichtingen toegestaan, uitgezonderd propaantanks, onder strikte voorwaarden. Ook uitbreiding van bestaande Bevi-inrichtingen, die risicoverhogend zijn ter plaatse van woonwijken, wordt niet toegestaan.

4.7.2 Bedrijven

Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant weer.



Figuur 18: Uitsnede risicokaart provincie Noord-Brabant

Het meest dicht bij het plangebied gelegen risico-object betreft een dierenasiel aan Lange Goorstraat 6 op een afstand van 330 meter. Het plangebied is niet gelegen binnen de risicocontour van dit object.

4.7.3 Vervoer van gevaarlijke stoffen

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande weg in de omgeving waarover dergelijke

transporten zullen plaatsvinden is de autosnelweg A50. In het kader van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' is een onderzoek uitgevoerd naar het vervoer van gevaarlijke stoffen en het bijbehorende plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat er voor de wegen geen plaatsgebonden risico van 10_{-6} per jaar is. Het maximale berekende groepsrisico voor de wegen ligt ruim onder de oriëntatiewaarde.

In de omgeving van het plangebied is geen spoor- of waterweg gelegen waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden. Dit aspect is dan ook niet van toepassing.

4.7.4 Kabels en leidingen

Op een afstand van 450 meter vanaf het plangebied is een hoogspanningslijn van 150 KV aanwezig. Deze hoogspanningslijn is gelegen op dermate grote afstand dat interactie normaliter niet kan plaatshebben. Op een afstand van circa 700 meter vanaf het plangebied is een buisleiding van Gasunie Transport Services B.V. gelegen. Op dermate grote afstand kan interactie normaliter niet plaatshebben.

5. ARCHEOLOGIE, CULTUURHISTORIE EN NATUUR EN LANDSCHAP

5.1 Archeologie

5.1.1 Verdrag van Valletta

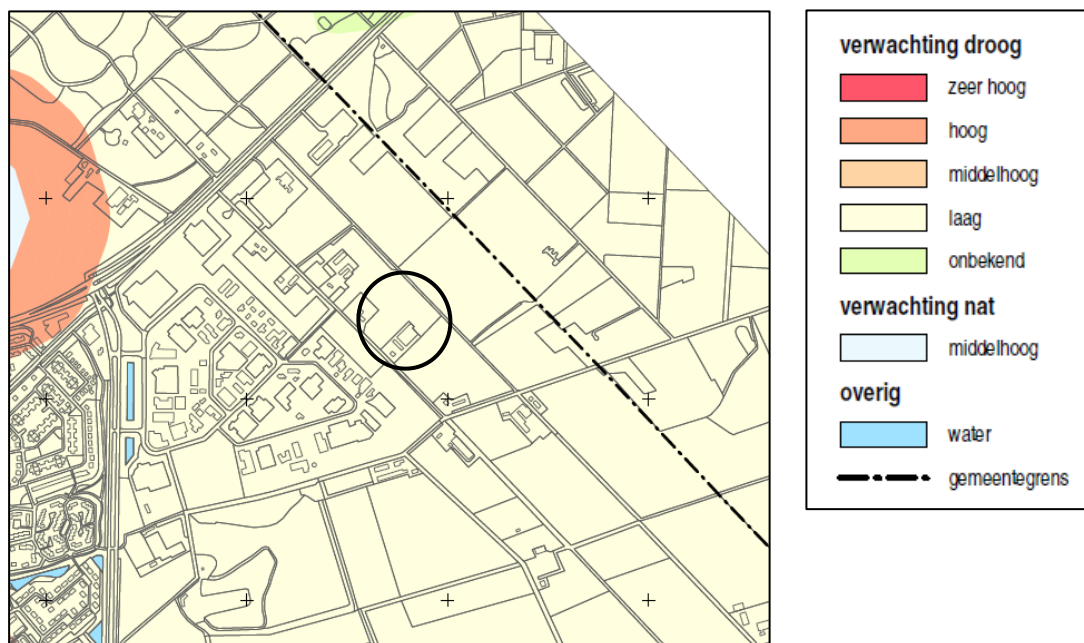
In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

5.1.2 Wet op de archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt opgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

5.1.3 Archeologiebeleid Uden

Burgemeester en wethouders van de gemeente Uden hebben in 2013 een archeologische- en cultuurhistorische waardenkaart voor het grondgebied van de gemeente Uden laten opstellen. Het onderzoek is eind 2013 gestart en in 2014 afgerond. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de gemeentelijke archeologiebeleidskaart. Het plangebied is hierbij zwart omcirkeld.

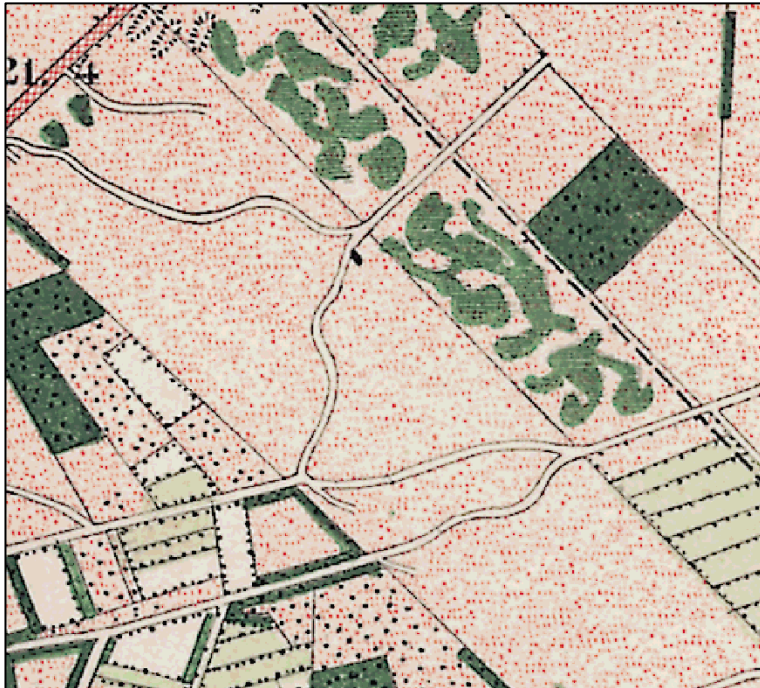


Figuur 19: Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een lage archeologische verwachtingswaarde. Met de beoogde herontwikkeling gaan geen archeologische waarden verloren.

5.2 Cultuurhistorie

Het plangebied is gelegen aan de rand van Uden en strekt zich uit tussen de Landerlaan en Grensweg. Het betreft een rechthoekig grondstuk dat meerdere kavels omvat. Het plangebied van circa 25.000 m² maakt historisch gezien deel uit van een uitloper van de Schaijkshe Heide tussen de ontginningscomplexen van Uden en Zeeland. Over deze heide liep in een rechte lijn de grens tussen deze twee dorpen. De Grensweg, die aan één zijde begrensd is, is genoemd naar deze gemeentegrens. Rond de buurtschappen en langs de aanwezige waterlopen is het heidegebied na 1800 stapsgewijs in cultuur gebracht, in de vorm van weilanden en akkergronden. Pas op de Topografische kaart van 1929 staat de huidige Landerlaan ingetekend. Het betreft aldus een zeer jonge heideontginning die gelegen is tussen de oudere gehuchten Hoeven (Uden) en 't Oventje (Zeeland). Overigens is, gezien de zeer geringe vruchtbaarheid van de bodem, slechts een klein deel van de directe omgeving ontgonnen tot landbouwgrond de rest is met (productie)bos ingeplant.



Figuur 20: Plangebied rond 1900 als onderdeel van een heidegebied

Vóór de ontginning was het projectgebied deel van de locatie van een groot opvangkamp voor Belgische vluchtelingen tijdens de Eerste Wereldoorlog: het Vluchtoord. De huidige Landerlaan volgt het tracé van de Middenweg van het opvangkamp dat zich aan weerszijden van de weg naar Zeeland uitstreckte. Na het beëindigen van de oorlog is het gehele kamp opgebroken. De naam Vluchtoord leeft nu nog voort in het bedrijventerrein dat aan het plangebied grenst. Ook de straatnamen op het bedrijventerrein verwijzen naar het verdwenen opvangkamp. Het bedrijventerrein is ter hoogte van het plangebied afgeschermd van het buitengebied door een brede groenstrook langs de Landerlaan.

In de omgeving van het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen of complexen aanwezig. Het plangebied is te kenschetsen als een jonge heideontginning en kent een gemiddelde

cultuurlandschappelijke waardering. Met de beoogde herontwikkeling gaan derhalve ook geen cultuurhistorische waarden verloren.

5.3 Flora en fauna

5.3.1 Toets aan de Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrichtlijn

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Met meest dicht bij het plangebied gelegen gebied betreft het Vogel- en Habitatrichtlijngebied Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche broek en is gelegen op een afstand van circa 20 kilometer vanaf het plangebied. Gesteld kan worden dat de beoogde herontwikkeling met dermate grote afstand geen effect heeft op het gebied Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche broek.

5.3.2 Toets aan Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Welke soorten beschermd zijn, staat in de Flora- en faunawet en diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daarvan. Beschermde soorten kunnen overal voorkomen. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

Met de beoogde herontwikkeling wordt de intensieve veehouderij ter plaatse gesaneerd, waarbij in totaal 2.000 m² aan stallen worden gesloopt. In samenhang hiermee wordt een woning opgericht binnen het plangebied. In (oudere) varkensstallen kunnen vleermuizen voorkomen. Alle soorten vleermuizen zijn zwaar beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet en in het kader van de Habitatrichtlijn. Verblijfplaatsen voor vleermuizen kunnen worden gevonden in spouwmuren, achter betimmering, daklijsten of onder dakpannen. Bij de planning van sloop van de intensieve veehouderijlocatie zal rekening gehouden worden met de mogelijkheid van aanwezigheid van vleermuizen. Derhalve zijn de meest gunstige tijden voor slopen: van half september tot eind oktober (tijdens een warmere periode) of van eind maart tot en met april (tijdens een warmere periode). Voorafgaand aan de sloop van de stallen zullen deze stallen onaantrekkelijk gemaakt worden voor vestiging van de vleermuizen voor de winterslaap. Dit gebeurt door het verwijderen van ramen en deuren, waardoor tocht optreedt. De sloopwerkzaamheden dienen te gebeuren door middel van strippen van het pand. Door het toepassen van deze methode hebben de eventueel aanwezige vleermuizen de kans een ander onderkomen te zoeken.

In samenhang met de ontwikkeling van de woning wordt een gebied ter grootte van circa 1,8 hectare ingericht voor natuur en landschap. In paragraaf 2.2. is de landschappelijke inpassing beschreven. Als gevolg van deze landschappelijke inpassing zal de kwaliteit van het gebied voor flora en fauna sterk verbeteren.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel, die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Uden zal in het kader van het bepaalde in de Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. De initiatiefnemer zal derhalve met de gemeente Uden een anterieure overeenkomst sluiten. Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd.

6.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Landerlaan 8 te Uden' heeft van 6 januari 2017 tot en met 16 februari 2017 voor een ieder ter inzage gelegen voor de zienswijzentermijn. Gedurende deze inzagetermijn is één zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. De ingediende zienswijze wordt navolgend nader toegelicht:

Provincie Noord-Brabant:

Door de provincie Noord-Brabant is per brief d.d. 26 januari 2017 een zienswijze kenbaar gemaakt. De provincie geeft aan dat artikel 9.2.2. van het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met de Verordening ruimte. In artikel 9.2.2 van het ontwerpbestemmingsplan wordt namelijk voorzien in de mogelijkheid tot het oprichten van een paardenbak. Deze mogelijkheid geldt hiermee ook binnen de bestemming 'Natuur'. De provincie acht de aanleg van een paardenbak binnen de bestemming 'Natuur' in strijd met artikel 3.1 van de Verordening ruimte. Daarnaast dient voor de aanleg van een paardenbak te worden voorzien in kwaliteitsverbetering van het landschap op basis van artikel 3.2 van de Verordening ruimte.

Onderhavig bestemmingsplan is naar aanleiding van de door de provincie ingediende zienswijze gewijzigd. In artikel 9.2.2 is thans de voorwaarde opgenomen dat een paardenbak niet mag worden opgericht binnen de bestemming 'Natuur'. Tevens is in artikel 9.2.2 de voorwaarde opgenomen dat bij het oprichten van een paardenbak dient te worden voldaan aan het vereiste van kwaliteitsverbetering van het landschap overeenkomstig de provinciale Verordening ruimte.

BIJLAGE 1:

COLLEGE BESLUIT INTEGRATIE STAD LAND

BIJLAGE 2:

OMGEVINGSVERGUNNING LANDERLAAN 8

BIJLAGE 3:

AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI

BIJLAGE 4:

VERKENNEND BODEMONDERZOEK