

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

*Uitbreiding museumboerderij met ondersteunende horeca
Dorshout 1 te Uden*

Opdrachtgever

J.T.P. van Driel
Dorshout 1
5406 ND Uden

ZLTO

Ing. F.C.J.L. Klomp-Pullens MSc.
November 2015
Projectnummer 2015001462

Kantoor 's-Hertogenbosch
Onderwijsboulevard 225
5223 DE 's-HERTOGENBOSCH
Postbus 100
5201 AC 's-HERTOGENBOSCH
M 06 – 21 23 26 19

INHOUD

1. Inleiding	2
1.1 Aanleiding.....	2
1.3 Economische uitvoerbaarheid en planschade	3
2. Het Plan.....	4
2.1 De omgeving.....	4
2.2 De projectlocatie	4
2.3 De beoogde ontwikkeling.....	5
3. Ruimtelijke aspecten	10
3.1 Ruimtelijke en functionele hoofdstructuur	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
3.2 Flora en fauna	10
3.3 Ruimtelijke kwaliteit.....	11
3.4 Cultuurhistorie en archeologie	11
3.5 Mobiliteit en parkeren.....	12
3.6 Technische infrastructuur.....	12
4. Milieuaspecten.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
4.1 Bodem	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
4.2 Geluid	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
4.3 Luchtkwaliteit.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
4.4 Externe veiligheid	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
4.5 Agrarische bedrijven	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
4.6 Duurzaam bouwen	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
5. Waterparagraaf	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
5.1 Inleiding	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
5.2 Beleid.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
5.3 Waterhuishoudkundige situatie.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
5.4 Beoogde ruimtelijke ontwikkeling.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
5.5 Afweging met betrekking tot wateraspecten	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
6. Afwegingen	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage: Fotoblad	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

1. INLEIDING

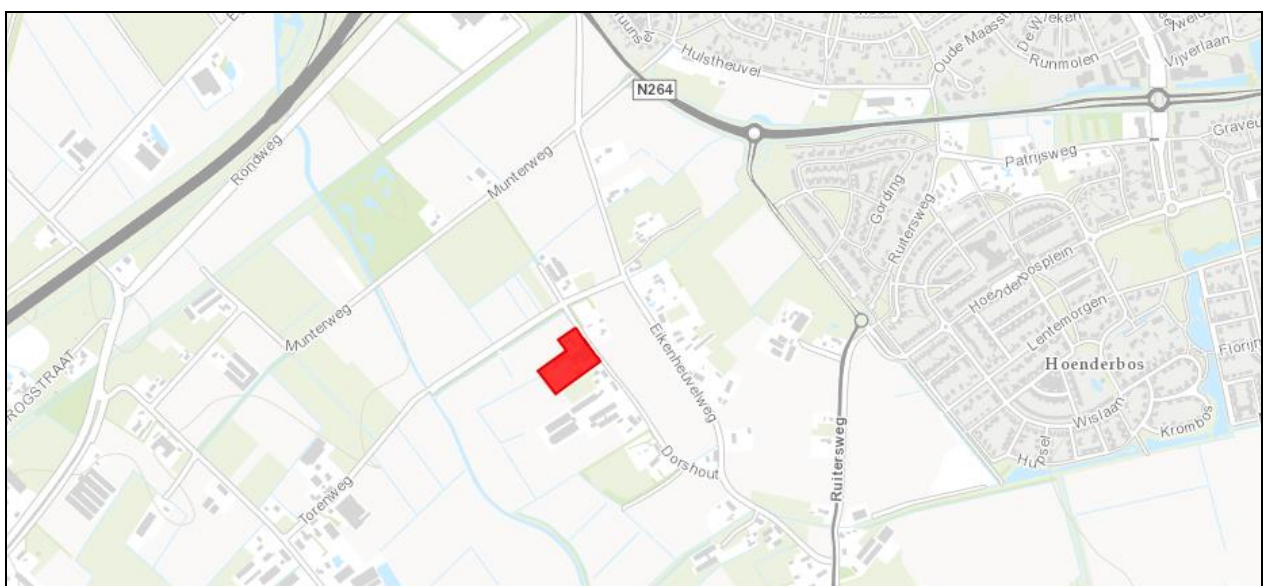
1.1 Aanleiding

Op de locatie Dorshout 1 te Uden is het akkerbouwbedrijf van de familie van Driel gevestigd. Als nevenactiviteit heeft de familie van Driel de oorspronkelijke langgevelboerderij in zijn geheel teruggebracht in oude staat en is hierin nu het Plattelandsmuseum Duinhove gevestigd. Naast de langgevelboerderij wordt de collectie van het museum tevens in een deel van de aanwezige bijgebouwen tentoongesteld en is er een ontvangstruimte voor de gasten gerealiseerd in een voormalig agrarische bedrijfsgebouw. In de ontvangstruimte wordt naast de tentoonstelling van een deel van de collectie, ook middels een videopresentatie een beeld geschetst van het leven in het verleden. Ook kunnen de gasten hier een kleine hapje en drankje nuttigen in de vorm van koffie met gebak, een lunch en een koud en warm buffet. De horeca activiteiten zijn in zijn geheel ondersteunend aan het museum en er kan enkel gebruik gemaakt worden van de horecavoorzieningen door museumbezoekers.

In het huidige bestemmingsplan Buitengebied 2014 van de gemeente Uden is de locatie bestemd als een grondgebonden agrarisch bedrijf met als nevenactiviteit een museum met een oppervlakte van ten hoogste 308 m². De voormalige langgevelboerderij heeft een oppervlakte van 308 m², en is dan ook positief bestemd in het bestemmingsplan. Dit geldt niet voor de overige bijgebouwen die deel uitmaken van het museum als ook de ondersteunde horeca activiteiten die plaatsvinden. In de ruimtelijke onderbouwing wordt een afweging gemaakt waarbij alle ruimtelijk relevante aspecten met betrekking tot het initiatief inzichtelijk gemaakt worden. Uit dit rapport zal blijken dat aan deze voorwaarden voldaan kan worden en dat er derhalve medewerking verleend kan worden aan een herziening van het bestemmingsplan ter plaatse van de initiatieflocatie.

1.2 Ligging plangebied en plangrens

De locatie is gelegen ten westen van de bebouwde kom van Uden en binnen de bebouwingsconcentratie Eikenheuvel. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Uden, sectie P, nummers 1514 (ged.) en 267 (ged.). Het plangebied is ongeveer 1,0 hectare groot.



Figuur 1: Ligging initiatieflocatie

1.3 Economische uitvoerbaarheid en planschade

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente Uden zijn er geen financiële consequenties aan verbonden. Realisering zal marktconform plaatsvinden. Tussen initiatiefnemer en de gemeente wordt een zogenaamde anterieure overeenkomst afgesloten. Hierin wordt de verrekening van de kosten met betrekking tot de plankosten, planschade en aanverwante kosten vastgelegd. Met een dergelijke anterieure overeenkomst hoeft er geen exploitatieplan opgesteld te worden. Tijdens de voorbereiding van dit plan is niets gebleken van planologische of maatschappelijke belemmeringen voor realisering.

2. HET PLAN

2.1 De omgeving

Het plangebied ligt aan de Dorshout 1 te Uden. Deze straat maakt deel uit van het buitengebied van Uden en is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Eikenheuvel'. De locatie is gelegen direct ten westen van de bebouwde komen van Uden, ten westen van de provincialeweg N264 (Uden-Gennip). De locatie wordt ontsloten via de Dorshout. De Dorshout sluit via de Eikenheuvelweg aan op de Lippstadt Singel (N264). De Dorshout wordt begeleidt door een bomensingel. De bebouwingsconcentratie heeft een gemengd karakter met agrarische functies, voormalige agrarische bedrijven en burgerwoningen.

2.2 De projectlocatie

Op de locatie is een grondgebonden agrarisch bedrijf, zijnde een akkerbouwbedrijf, gevestigd. Als nevenactiviteit is er eveneens het particuliere Plattelandsmuseum Duinhove gevestigd. De aanwezige bedrijfsbebouwing bestaat uit een bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken, een langgevelboerderij en een viertal overige bedrijfsgebouwen. De langgevelboerderij (1) en een deel van de bedrijfsgebouwen (3,4 (ged.), 5) staat ten dienste van het museum als tentoonstellings- of ontvangstruimte. De oppervlakte van de gebouwen die toegerekend wordt aan het museum bedraagt 988 m².



Figuur 2: Huidige situatie omvang Plattelandsmuseum Duinhove

Het meest zuidelijke bedrijfsgebouw (5) met een omvang van 258 m² is recentelijk verbouwd tot multifunctionele ruimte voor het ontvangen van bezoekers, tentoonstellingsruimte, educatieve ruimte en is voorzien van een kleinschalige horecavoorziening en toiletgroep.

Tevens wordt 998 m² van de bedrijfsgebouwen (2, 4 (ged.) verhuurd voor de opslag van statische goederen, zijnde caravans. Naast de opslag van museumstukken in bedrijfsgebouw 4 en caravanstalling doet dit gebouw ook dienst als werktuigenberging ten behoeve van het akkerbouwbedrijf.

2.3 De beoogde ontwikkeling

Het initiatief is er op gericht om de omvang van het museum als nevenactiviteit bij het agrarische bedrijf correct op te nemen in de tabel van agrarische nevenfuncties en om de ondersteunde horecavoorziening en de caravanstalling correct te bestemmen.

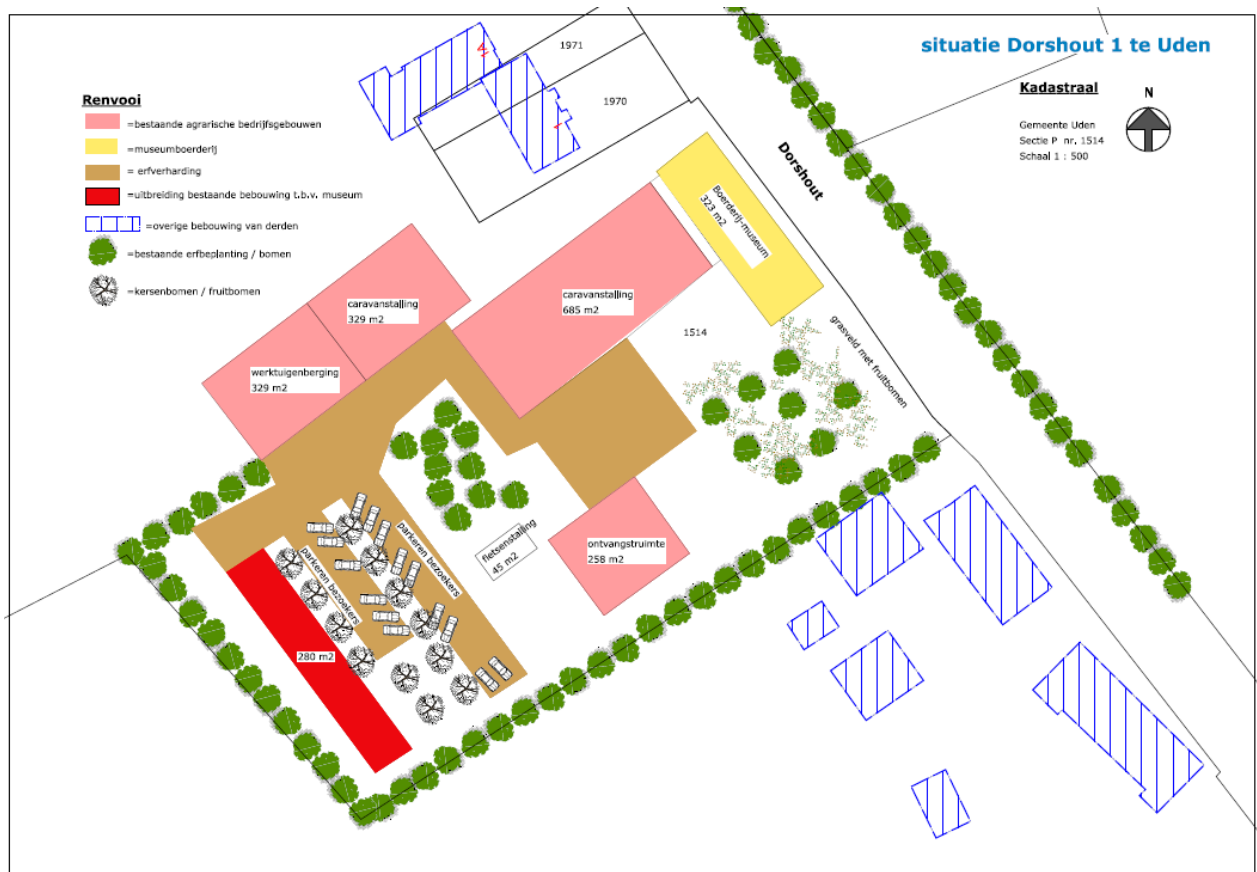
Concreet betekent dit het volgende:

- De huidige omvang van de museumboerderij bedraagt 988 m², inclusief de ondersteunde horecavoorziening.
- De ondersteunende horecavoorziening maakt onderdeel uit van de ontvangstruimte die multifunctioneel in gebruik is. Gezien de ligging in een bebouwingsconcentratie mag de oppervlakte die toe te rekenen is aan een horecafunctie maximaal 100 m² zijn.
- De caravanstalling heeft een oppervlakte van 998 m² verdeeld over een tweetal bedrijfsgebouwen.

Op de middellange termijn is cliënt voornemens om een nieuw bedrijfsgebouw aan de zuidwestzijde op te richten om de tentoonstellingsruimte meer te concentreren. Bedrijfsgebouw 2 zal dan gesaneerd worden, waardoor een aantrekkelijk binnenterrein ontstaat en het deel van het bedrijfsgebouw 4 zal wederom geheel in gebruik genomen worden als werktuigenberging voor het akkerbouwbedrijf. Het nieuw op te richten bedrijfsgebouw krijgt een oppervlakte van ten hoogste 308 m², gelijk aan het te saneren gebouw.

Naast het gewijzigde gebruik van een deel van de bedrijfsgebouwen, en de sanering en herbouw van een bedrijfsgebouw is er aandacht besteed aan een correcte landschappelijke inpassing. De bestaande singelbeplanting rond het erf zal behouden blijven. Ten zuidoosten van de langgevelboerderij zal een fruitbomengaard aangelegd worden met inheemse hoogstamfruitbomen. Tussen de parkeerplaatsen, die gesitueerd zijn op de voormalige kuilvoerplaten, worden eveneens fruitbomen geplaatst. Het geheel krijgt een groene en ruimtelijke uitstraling passend bij de functie als plattelandsmuseum.

In figuur 3 is het beoogde eindbeeld gevisualiseerd.



Figuur 3: Eindbeeld beoogde situatie

3. PLANOLOGISCH BELEIDSKADER

3.1 Provinciaal beleid

In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant is het plangebied gesitueerd in de groenblauwe mantel binnen de groenblauwe structuur. Het ruimtelijke beleid in dergelijke gebieden is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten.

In deze gebieden gelden op grond van de Structuurvisie de volgende beleidslijnen:

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

Het Plattelandsmuseum is een vorm van een recreatieve ontwikkeling op sociaal-cultureel vlak en de verdere ontwikkeling van het museum is daarom niet in strijd met de provinciale Structuurvisie.

De beleidslijnen van de Structuurvisie zijn nader uitgewerkt in de Verordening Ruimte 2014. De Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant geeft enerzijds instructieregels aan gemeenten voor het opstellen van bestemmingsplannen en anderzijds concrete regels voor ruimtelijke ontwikkelingen. Op grond van de Verordening is op het plangebied eveneens de aanduiding 'Groenblauwe mantel' van toepassing verklaard.

Art. 6.2 schrijft voor dat bij akkerbouwbedrijven voor binnen het bouwvlak voorzien kan worden in de vestiging en uitbreiding van een niet-agrarische functie, wat betrekking heeft op de uitbreiding van de museumboerderij en de vestiging van een caravanstalling, onder de voorwaarde dat:

- de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;
De vloeroppervlakte van het museum incl. ondersteunende horeca wordt gemaximaliseerd op 988 m² en van de caravanstalling op 998 m². Dit tezamen is minder dan 5.000 m².
- de ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.1, eerste lid (bescherming groenblauwe mantel), gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
De langgevelboerderij wordt op deze wijze behouden voor het landschap. Het erf aan sich wordt ook dusdanig ingericht en ingepast dat er sprake is van een verbetering van de landschappelijke kenmerken. Er wordt gebruikt gemaakt van natuurlijke materialen en inheemse beplanting, waarbij het doel is om het erf een uitstraling te geven dat overeenkomt met een boerenerf uit de eerste helft van de 20^e eeuw. Het museum wordt beheerd door de Stichting tot behoud van het Brabantse Erfgoed.
- is verzekerd dat overvloedige bebouwing wordt gesloopt;
Niet van toepassing
- de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;

Overeenkomstig de richtafstandenlijst uit de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering behoort een museum tot de milieucategorie 1 en de caravanstalling tot de milieucategorie 2.

- de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
Het museum en de caravanstalling worden als nevenactiviteit geëxploiteerd naast het agrarische bedrijf. Er is geen sprake van meerdere zelfstandige bedrijven.
- de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
Niet van toepassing
- de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;
Niet van toepassing
- is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;
Er zijn geen andere ontwikkelingen beoogd dan geschetst. Ook bij onderhavig initiatief vinden alle activiteiten plaats binnen de bestaande bebouwing en op termijn vervangende nieuwbouw.
- de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.
Niet van toepassing. Er is sprake van een grootschalige ontwikkeling als er meer dan 150.000 bezoekers per jaar verwacht worden.

Zowel de planologische uitbreiding van het museum als de vestiging van de caravanstalling als nevenactiviteit van het agrarische bedrijf past binnen de kaders zoals die gesteld worden in de provinciale Verordening Ruimte.

3.2 Gemeentelijk beleid

Voor het buitengebied heeft de gemeente de 'Beleidsnotitie Bebouwingsconcentraties' opgesteld. Deze visie dient als inspiratiekader, ontwikkelingskader en toetsingskader voor ruimtelijke initiatieven in bebouwingsconcentraties. Een dergelijke visie is noodzakelijk om tegemoet te kunnen komen aan de grote dynamiek die zich in dergelijke bebouwingsconcentraties voltrekt. Met een dergelijke gebiedsvisie kan ingespeeld worden op de mogelijkheden om in dergelijke gebieden een ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsverbetering te realiseren. In Uden worden veertien bebouwingsconcentraties onderscheiden waar deze visie op van toepassing is.

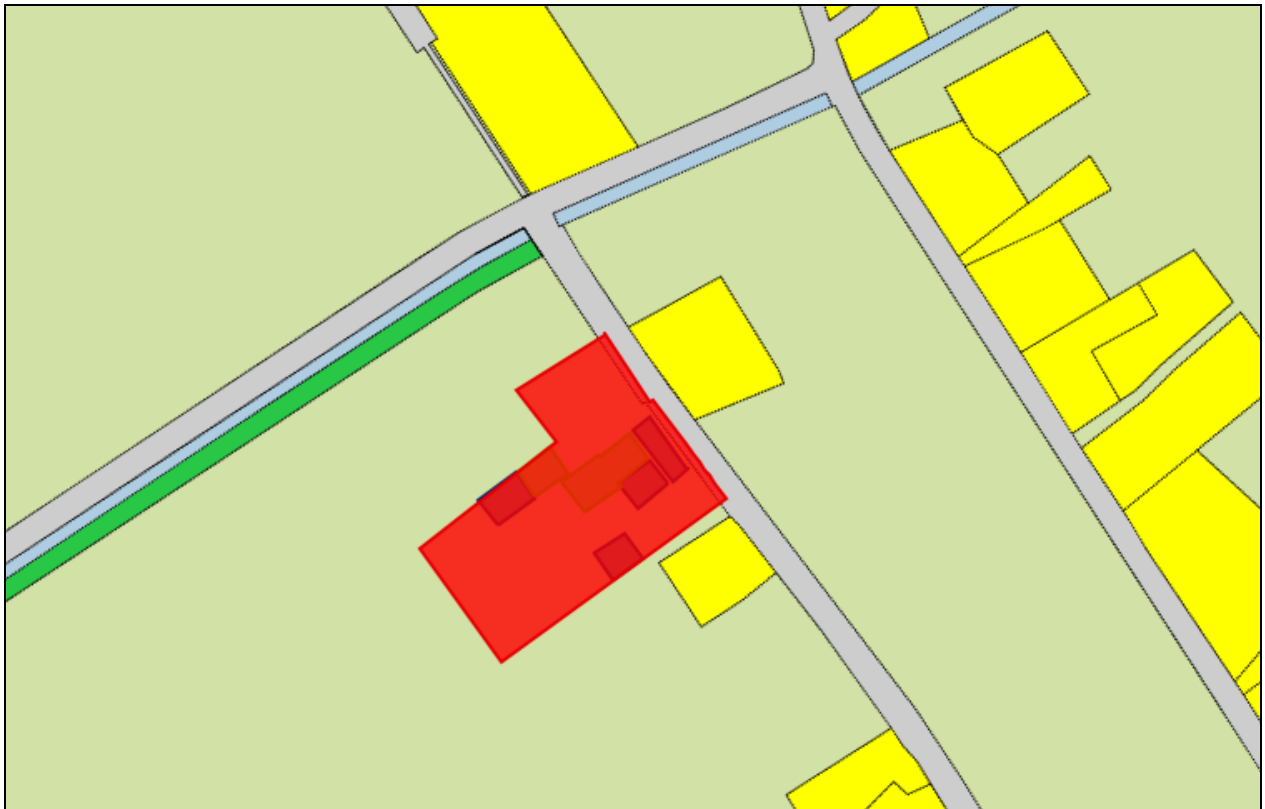
Het plangebied is gelegen binnen bebouwingsconcentratie Eikenheuvel. Deze bebouwingsconcentratie ligt op de overgang van de Peelhorst naar de Centrale Slenk. De bebouwing is gesitueerd aan de 'buitenzijde' van de Dorshout en de Eikenheuvel. Hierdoor is een agrarisch binnengebied ontstaan dat tot op de dag van vandaag nagenoeg onbebouwd is gebleven. Deze bebouwingsconcentratie bestaat uit een historisch bebouwingslint waarbij een aantal bolle akkers te vinden zijn. In dit cultuurhistorisch waardevolle gebied zijn een aantal beeldbepalende boerderijen te vinden.

In de beleidsnotitie wordt ruimte geboden voor nieuwe functies in bebouwingsconcentraties. Specifiek voor Eikenheuvel worden kansen gezien voor kleinschalige en middelschalige dagrecreatie, statische opslag en ambachtelijke bedrijvigheid. Zowel het museum, zijnde dagrecreatie, als de caravanstalling, zijnde statische opslag, passen hierbinnen.

3.3 Vigerend bestemmingsplan

Op de gronden is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' van de gemeente Uden van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 20 februari 2012). In het bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de gebiedsbestemming 'agrarisch met waarden - landschapswaarden' met onder andere een dubbelbestemming 'Waarde-archeologie' en een gebiedsaanduiding 'bebouwingsconcentratie'. Het bedrijfspersceel is voorzien van een bouwvlak bestemd voor een agrarisch grondgebonden bedrijf. Het bouwvlak is circa 1,0 hectare groot.

In art. 4.6.1 zijn regels gesteld waardoor een omgevingsvergunning voor het in strijd handelen met het bestemmingsplan door het college van Burgemeester en Wethouders onder voorwaarden voor nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven verleend kan worden. Onder andere opgenomen is dat statische opslag binnen een bebouwingsconcentratie toegestaan is tot een oppervlakte van 1.000 m², dat voor dagrecreatieve voorzieningen geen bovenmaat gesteld is en dat ondersteunende horeca tot 100 m² mogelijk gemaakt kan worden. De overige voorwaarden komen de in de volgende hoofdstukken van deze onderbouwing uitgebreid aan bod.



Figuur 4: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied 2014

4. RUIMTELIJKE ASPECTEN

4.1 Flora en fauna

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

Gebiedsbescherming

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Deze beschermde gebieden zijn op grote afstand gelegen van het plangebied. Het meest nabij gelegen beschermde natuurgebied is het Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek (20 km) op een afstand van circa 20 kilometer. Gezien deze afstand en de aard van de functieverandering, zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan.

Soortenbescherming

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

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

Het correct bestemmen van de nevenactiviteiten als ook het positief bestemmen van de ondersteunende horeca activiteiten gaat niet gepaard met een verandering van de fysieke omgeving. Op de middellange termijn is het echter wel de intentie om één van de bestaande bedrijfsgebouwen te saneren en op een andere plaats ter herbouwen. Dit vindt echter plaats binnen het vigerende bouwvlak op de een locatie waar momenteel een kuilvoerplaat ligt.

De aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied is, met uitzondering van vogels, niet waarschijnlijk. Er vindt geen uitbreiding van het bouwblok plaats. Mogelijk komen er in de nabijheid van de initiatieflocatie algemene soorten voor als Veldmuis, Egel, Mol voor. Deze soorten vallen onder de algemene vrijstellingsregeling van de Flora en Faunawet.

Alle vogelsoorten zijn beschermd volgens de Europese Vogelrichtlijn en de Flora- en Faunawet. Voor alle vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Daarbij kan het naast broedende vogels, ook gaan om vogels die hun verblijfplaats het hele jaar gebruiken en ook jaarrond beschermd zijn. Ook handelingen die een vaste rust of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan.

Ten aanzien van vogelsoorten geldt dat indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden (april tot half juli), geen overtreding plaats zal vinden van de wetgeving ten opzichte van vogels. Het aanvragen van een ontheffing is dan niet aan de orde. Daarbij wordt opgemerkt dat de Flora en Faunawet geen standaardperiode voor het broedseizoen kent. Het gaat er om of er een broedgeval is. De periode april tot half juli kan wel globaal aangehouden worden voor het niet uitvoeren van werkzaamheden. Bij in achtname van de hierboven genoemde voorwaarden kan voorkomen worden dat er overtreding van de Flora en Faunawet zal plaatsvinden.

Gezien de aard van het plan zijn er geen invloeden op de aanwezige vogelsoorten te verwachten. Compenserende of mitigerende maatregelen worden dan ook niet noodzakelijk geacht.

4.2 Ruimtelijke kwaliteit

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie Noord-Brabant dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit uitgangspunt geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied én buiten de ecologische hoofdstructuur. Het achterliggende idee is dat ontwikkelingen actief bijdragen aan versterking van het landschap. Dit gaat dus verder dan de reguliere landschappelijke inpassing die vooral is gericht op het mitigeren van de effecten van een ontwikkeling op de omgeving of het beperken van verlies aan omgevingskwaliteit.

Kwaliteitsverbetering wordt niet alleen bereikt met een traditionele groene inpassing van het initiatief met de aanleg van (cultuurhistorische) landschapselementen, het terugbrengen of behouden van ontginningsstructuren, de realisering van nieuwe natuur, ecologische verbindingzones of landschapsversterkende maatregelen van waterstructuren. Ook sloop van bebouwing, het verbeteren van de recreatieve ontsluiting van een gebied en het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden dragen bij aan de kwaliteit van het landschap.

De gemeente Uden heeft het beleid hieromtrent nader uitgewerkt in de Beleidsnota uitwerking landschapsinvesteringsregeling. Onderhavig initiatief heeft betrekking op het planologisch vestigen en uitbreiden van nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf. In de beleidsnota worden dergelijke ontwikkelingen onder categorie 2 geschaard. Dit zijn ontwikkelingen die een beperkte impact hebben ten opzichte van het huidige gebruik op de omgeving. Om invulling te geven aan de beleidsregel is een goede landschappelijke inpassing vereist. In paragraaf 2.3 is hier al nader op ingegaan.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

De omgeving van het plangebied maakt volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant geen deel uit van een gebied met bijzondere cultuurhistorische waarden. Het plan leidt dan ook niet tot aantasting van het cultuurhistorische karakter van de omgeving.

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden, een onderdeel van de CHW, is de omgeving aangeduid als een gebied met een hoofdzakelijk aangeduid als een gebied met een indicatieve archeologische verwachtingswaarde. Dit heeft zijn doorvertaling in het bestemmingsplan Buitengebied 2014 gevonden door de gebiedsaanduiding 'Waarde-Archeologie'.

Voor alle ontwikkelingen die plaatsvinden binnen de bestaande bedrijfsgebouwen, als het uitbreiden van het museum met de bijbehorende ondersteunende horeca en het planologisch vestigen van een caravanstalling, heeft dit geen enkele invloed.

Voor het saneren van het bedrijfsgebouw 3 kan de gemeente de voorwaarde stellen dat de sloop begeleidt dient te worden door een archeologisch deskundige en bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het herbouwen van dit gebouw zal gevraagd worden om een nader archeologisch onderzoek. Inventariserend archeologisch onderzoek zal plaatsvinden ten tijde van de omgevingsvergunningaanvraag.

4.4 Mobiliteit en parkeren

De Dorshout sluit via de Eikenheuvelweg aan op de Lippstadt Singel (N264). De Dorshout is een lokale ontsluitingsweg voor bestemmingsplanverkeer. Er is geen fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. De weg kent een geringe verkeersintensiteit.

Het plan leidt tot een beperkte toename van verkeer. Daarbij gaat het enkel om aan het dagrecreatie gerelateerd verkeer. Hoofdzakelijk bestaat het bestemmingsverkeer uit personenauto's en een enkel keer een bus voor personenvervoer.

De parkeervoorzieningen worden op eigen terrein gerealiseerd. De betonplaten van de kuilvoerplaten zijn aangewezen als parkeerterrein. Hier kunnen 15 personenauto's geparkeerd worden of één bus en 10 personenauto's. Overeenkomstig de CROW-normen dient er bij een museum in het buitengebied uitgegaan te worden van 1,0 parkeerplaats per 100 m² bruto vloeroppervlakte. Omgerekend komt dit neer op 10 parkeerplaatsen en hier wordt ruimschoots aan voldaan. Daarmee kan voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein en is er geen overlast voor parkeren op de openbare weg te verwachten.

4.5 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals drukriolering en andere nutsvoorzieningen (gas, water, electra). Ten behoeve van het plan hoeven hiervoor geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

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

5. MILIEUASPECTEN

5.1 Bodem

Binnen de planologische procedure is van belang dat de beoogde uitbreiding plaats kan vinden op een locatie waar de milieu hygiënische bodemgesteldheid dit toelaat. Vooraf dient nagegaan te worden of er aanwijzingen zijn voor de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging op de planlocatie. Samenwerkende gemeenten uit de regio Noordoost Brabant hebben een bodemkwaliteitskaart opgesteld. Uit de ontgravingskaart van de bodemkwaliteitskaart (regio Noordoost Brabant) blijkt dat de bodem ter hoogte van het plangebied geschikt wordt geacht voor de functie natuur en landbouw. Gronden binnen de functie landbouw zijn middels dubbeltoetsing tevens beoordeeld voor geschiktheid voor de functie wonen als ook ander voor mensen geschikt verblijf als het museum incl. de ontvangstruimte met ondersteunende horecavoorziening.

Ter plaatse van gebouw 5, dat in gebruik genomen is als ontvangstruimte zijn in het verleden geen grote bodemverontreinigingen naar voren gekomen. Gezien de aard van de huidige activiteiten en de activiteiten die hier in het verleden hebben plaatsgevonden (opslag van agrarische goederen), geen opslag van diesel of olie bekend), is bodemverontreiniging niet te verwachten.

5.2 Externe veiligheid

Volgens de Risicokaart van de provincie bevinden zich in de omgeving geen objecten of terreinen met een extern veiligheidsrisico die belemmering vormen voor de oprichting van woningen. In de omgeving van de beoogde locatie voor woningbouw zijn evenmin inrichtingen die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) of gevaarlijke transporten.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te maken wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd op basis van de VNG brochure: Bedrijven en milieuzonering. Deze dient ervoor te zorgen dat door het in acht nemen van voldoende afstand tussen bedrijven en gevoelige objecten (zoals woningen), geen overlast, hinder of schade ontstaat. Deze ruimtelijke zonering is gebaseerd op het in acht nemen van voldoende fysieke afstand tussen beide. Afhankelijk van bedrijfstype en sector gelden verschillende afstanden.

Uit de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering blijkt dat er voor zowel musea als ook ondersteunende horeca een afstand van tenminste 10 m. in acht genomen dient te worden. Voor een caravanstalling, zijnde een opslaggebouw, wordt een richtafstand van 30 m. gehanteerd. De afstand tot het meest dichtbij gelegen gevoelige object bedraagt ca. 37 m. voor de ontvangstruimte en ca. 55 m. voor de caravanstalling. Overlast voor derden is dan ook niet te verwachten ten gevolge van onderhavig initiatief.

5.4 Agrarische bedrijven

In relatie tot agrarische bedrijven is van belang dat er voldoende onderlinge afstand wordt gehouden om te voorkomen dat agrarische bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd. De intensieve veehouderij aan de Dorshout 5 is het meest nabij gelegen agrarisch bedrijf, ten oosten van het plangebied. Het emissiepunt van dit bedrijf ligt op een afstand van ca. 53 m. van de ontvangstruimte van het museum.

Op 1 januari 2007 is de nieuwe Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt vanaf deze datum het exclusieve toetsingskader voor de beoordeling van stank afkomstig van veehouderijen. Deze wet omschrijft een geurgevoelig object als een "gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt". Een ontvangstruimte wordt niet gezien als een geurgevoelig object, aangezien het niet planologisch wordt bestemd voor langdurig verblijf. De omliggende agrarische bedrijven worden dan ook niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt door onderhavig initiatief.

6. WATERPARAGRAAF

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Provinciaal Waterhuishoudingsplan Noord-Brabant, Waterbeheersplan Waterschap Aa en Maas, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21e eeuw WB21, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

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

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

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

- scheiding van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van afwegingsstappen 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer';
- hydrologisch neutraal ontwikkelen
- water als kans
- meervoudig ruimtegebruik
- voorkomen vervuiling
- wateroverlastvrij bestemmen
- waterschapsbelangen.
- De uitwerking van deze beleidsuitgangspunten komt hierna aan de orde.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen zich hydrologisch neutraal te voltrekken. Toename van verhard oppervlak dient daarom gecompenseerd te worden. Aangezien onderhavig initiatief zich richt op een planologische herbestemming van een deel van de bedrijfsgebouwen is er geen sprake van een toename van het verhard oppervlakte. Eventuele nieuw op te richten bebouwing hangt direct samen met een sanering van tenminste eenzelfde oppervlakte, waardoor dit hydrologisch neutraal gebeurt.