

Gemeente Maashorst

Bestemmingsplan Hoge Randweg tussen 4 en 6

Toelichting, regels en analoge verbeelding

Augustus 2022

Kenmerk 1991-03-T01
Projectnummer 1991-03

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Plangebied	3
2.1.	Geschiedenis	3
2.2.	Bestaande situatie	3
2.3.	Toekomstige situatie	4
2.3.1.	Bouwplan	4
2.3.2.	Landschappelijke inpassing	5
2.3.3.	Verkeer en parkeren	6
3.	Beleid	8
3.1.	Rijksbeleid	8
3.1.1.	Nationale Omgevingsvisie	8
3.1.2.	Ladder voor duurzame verstedelijking	9
3.2.	Provinciaal beleid	10
3.2.1.	Brabantse Omgevingsvisie	10
3.2.2.	Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014	10
3.2.3.	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	12
3.3.	Gemeentelijk beleid	13
3.3.1.	Bestemmingsplan "Partiële herziening Buitengebied 2017"	13
3.3.2.	Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Uden	15
4.	Milieu-aspecten	17
4.1.	Algemeen	17
4.2.	Geluid	17
4.3.	Bodem	18
4.4.	Archeologie en cultuurhistorie	19
4.4.1.	Archeologie	19
4.4.2.	Cultuurhistorie	20
4.5.	Luchtkwaliteit	20
4.6.	Externe veiligheid	21
4.7.	Water	23
4.8.	Flora en fauna	24
4.9.	Bedrijvigheid	26
4.10.	Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen	28
4.11.	Hoogspanningslijnen	28
4.12.	Spuitzones gewasbescherming	28
4.13.	Geur	29
4.14.	Mer-beoordeling	30

5.	Planologisch juridische regeling	32
5.1.	Algemeen	32
5.2.	Analoge verbeelding	32
5.3.	Regels	32
6.	Uitvoerbaarheid	34
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	34
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34

1. Inleiding

De eigenaar van een agrarisch perceel aan de Hoge Randweg in Strepen, een buurtschap ten zuiden van Uden, heeft het voornemen om op dit perceel drie ruimte-voor-ruimte woningen te bouwen.

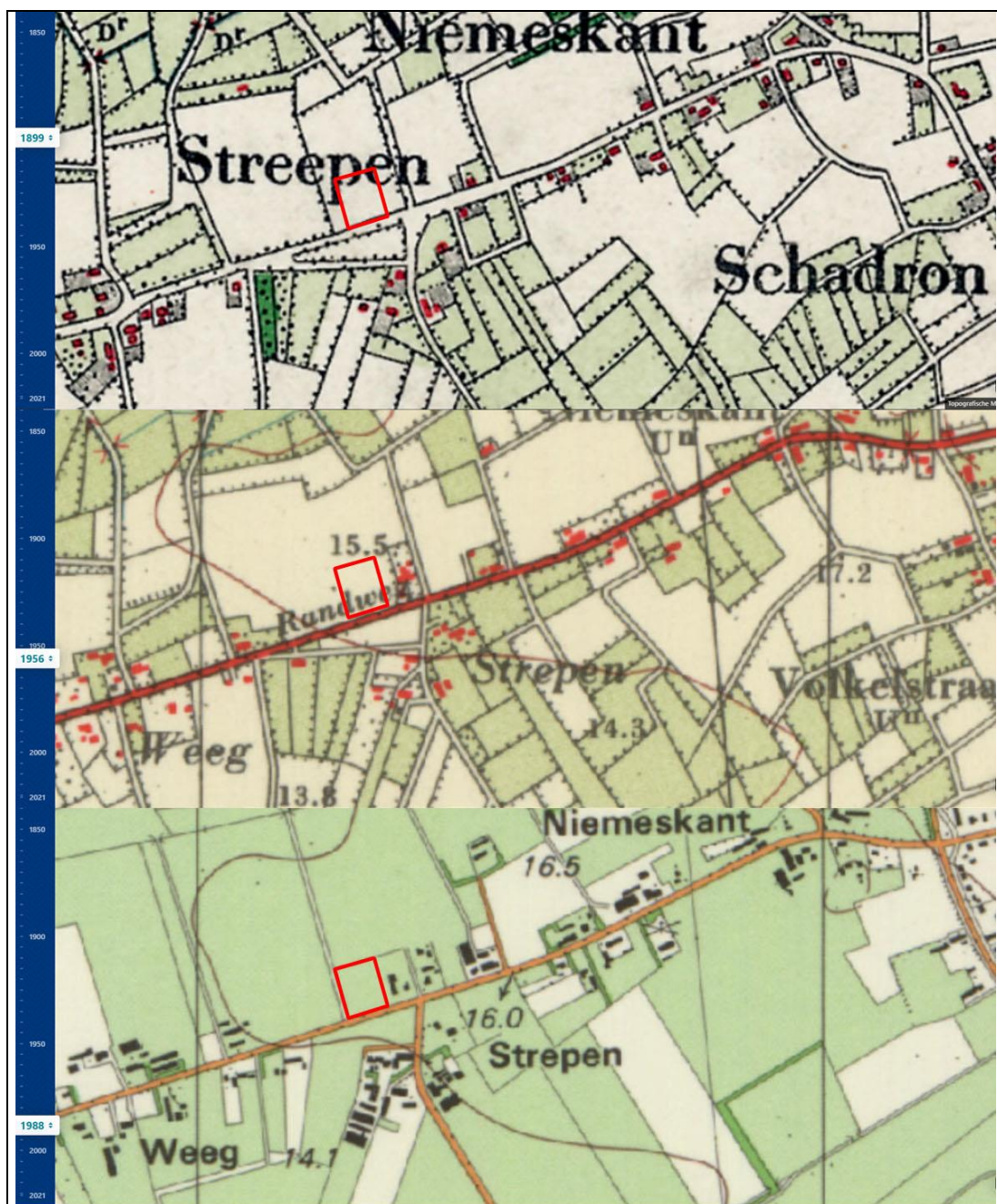
De bouw van ruimte-voor-ruimte woningen is mogelijk op basis van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Het initiatief voldoet aan de voorwaarden uit deze regeling.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Deze bouw van woningen past niet in het vigerende bestemmingsplan. Het perceel heeft de bestemming "Agrarisch". Woningbouw is binnen die bestemming niet toegestaan. Het onderhavige bestemmingsplan dient als basis voor het toestaan van die woningen en voor de beoordeling van aanvragen om omgevingsvergunning en de naleving en handhaving van het gebruik en die vergunningen.

Afbeelding 2: Historische topografie.



2. Plangebied

2.1. Geschiedenis

Het plangebied ligt bij het buurtschap Strepen ten zuiden van de kern Uden. De Hoge Randweg verbindt Volkel met de buurtschappen Niemeskant, Strepen en Weeg en loopt door het kampenlandschap. In de laatste decennia bestond dit kampenlandschap in veel gevallen rondom de oude open akkers, uit kleinere akkercomplexes waar wel sprake was van houtsingels op de grenzen van percelen. In de tweede helft van de 20e eeuw zijn de kenmerken van deze kleinschalige kampjes door agrarische ontwikkelingen in de 20e eeuw veranderd. Houtsingels komen nauwelijks meer voor in de mate waarin dat ruim een eeuw geleden nog het geval was. Het bebouwingslint aan weerszijden van de Hoge Randweg is in die tijd steeds verder verdicht.

2.2. Bestaande situatie

Het plangebied wordt gevormd door een akkerbouwperceel van 6.312 m² aan de noordzijde van de Hoge Randweg. De Hoge Randweg, die het agrarisch gebied ontsluit, heeft aan weerszijden fietssuggestiestroken. Aan beide zijden van de weg staan bomen die een laanbeplanting vormen. De westelijke grens van het perceel wordt gevormd door een houtsingel met een wandelpad richting Uden. Aan de oostzijde ligt een perceel (Hoge Randweg 6) met een vrijstaande woning. Op die perceelsgrens staat verder een transformatorhuisje. Langs de noordzijde van het bijna vierkante perceel staat geen kavelgrensbeplanting. Tussen de Hoge Randweg en het buurtschap Strepen liggen percelen weidegrond.

Afbeelding 3: Bestaande situatie.



De lintbebouwing bestaat grotendeels uit (half)vrijstaande woningbouw op ruime kavels en staat in een variërende rooilijn langs de weg. Op een aantal plaatsen in het lint zijn nog agrarische

bedrijven aanwezig, waaronder aan de Hoge Randweg 4, ruim 125 meter ten westen van het plangebied.

Afbeelding 4: Luchtfoto.



2.3. Toekomstige situatie

2.3.1. Bouwplan

Het perceel zal worden onderverdeeld in 3 percelen. Aan de westzijde zal een twee-onder-één-kap woning worden gebouwd. Deze woningen krijgen een grondvlak van circa 85,5 m² per woning. Om de bestaande structuur met een verspringende voorgevelrooilijn te handhaven, wordt op het oostelijk perceelgedeelte op een wat grotere afstand van de weg een vrijstaande woning gebouwd met een grondvlak van circa 117 m². De twee-onder-één-kap woningen en de vrijstaande woning krijgen een eigen architectuur en bestaan uit één bouwlaag met een kap zoals in het buitengebied veelal gebruikelijk is.

De hoofdgebouwen hebben overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan een inhoud van maximaal 600 m³ bedragen en een goot- en bouwhoogte van 3,5 en 10 meter. Er mag binnen het bestemmingsplan maximaal 100m² aan bijgebouwen worden gerealiseerd met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 6 meter. Daarnaast bestaat er nog vergunningsvrije ruimte conform Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) bijlage II, waardoor de oppervlakte aan bijgebouwen kan worden gemaximeerd tot 150 m².

Afbeelding 5: Indicatieve toekomstige situatie.



Afbeelding 6: Architectuurimpressie.



2.3.2. Landschappelijke inpassing

Om een zorgvuldige landschappelijke inpassing te waarborgen, is een inpassingsplan vervaardigd. In dit inpassingsplan is een integrale benadering voor de die zorgvuldige inpassing uitgewerkt. Bij de vervaardiging van dit inpassingsplan is het bestaande kampenlandschap als uitgangspunt gehanteerd. Het kampenlandschap kenmerkte zich door veelal kleinschalige akkers die omzoomd werden door houtsingels en -wallen. Door ontwikkelingen in de agrarische sector is het kampenlandschap in en rondom het plangebied niet meer goed herkenbaar.

Afbeelding 7: Indicatieve toekomstige situatie.



In het landschappelijk inpassingsplan wordt het oude kampenlandschap hersteld door aan de achter- en zijkanten van het perceel een houtsingel in te planten met gebiedseigen boomsoorten en onderbeplanting (struweel). Hierdoor worden de achtertuinten van de woningen vanuit het open landschap gezien visueel afgeschermd en kunnen de toekomstige bewoners zelf hun tuininrichting bepalen.

2.3.3. Verkeer en parkeren

De percelen worden aan de zijde van de Hoge Randweg ontsloten. Voor de vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen bedraagt de maximale etmaalintensiteit respectievelijk 8,6 en 8,2 voertuigbewegingen per etmaal (matig stedelijk, buitengebied). De verkeersaantrekkende werking van de woningbouwontwikkeling bedraagt derhalve 25,0 voertuigbewegingen per etmaal. Bij een spitsuurintensiteit van 10% is er sprake van een toename van één auto per 24 minuten. De Hoge Randweg kan die toename van de verkeersintensiteit verwerken.

Op grond van de Nota Parkeernormen Uden 2018 geldt voor het buitengebied, voor dure woningen (m.u.v. vrijstaande woningen) een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning, waarvan 0,4 voor bezoekers en voor vrijstaande woningen van 2,4 parkeerplaatsen per woning, waarvan 0,4 voor bezoekers. Uit het oogpunt van verkeersveiligheid dienen er geen bomen,

hoge struiken en poorten/muren in de zichtlijn tussen de oprit en de openbare weg te worden geplaatst.

3. Beleid

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten de Rijksoverheid stelt bij de inrichting van Nederland en hoe het Rijk keuzes maakt in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven. Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen worden als dat in samenhang gebeurt, het ontwikkelpotentieel van heel Nederland optimaal wordt benut en gezorgd wordt voor een duurzame verbinding van alle delen van Nederland en met de landen om ons heen.

Het beleid in de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het regie voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun omgevingsvisies uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving.

Met de NOVI wordt in beeld gebracht waar kansen liggen. Kansen om de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. Kansen om sociale samenhang, gezondheid en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een circulaire samenleving – stevig te verankeren in onze manier van leven en werken. Daartoe zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond. Ten behoeve van die afweging gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatie-mogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Planspecifiek

Vanuit de vier prioriteiten zijn een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied en het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving het belangrijkste uitgangspunt. Door de beëindiging van een aantal agrarisch bedrijven in het kader van de ruimte-voor-ruimte-regeling elders in de voormalige gemeente Uden is er sprake van een kwaliteitsverbetering van de natuurlijke waarden binnen het grondgebied van de voormalige gemeente Uden. Het woon- en leefklimaat zal in de omgeving van die voormalige agrarische bedrijven aanzienlijk verbeteren. Door de sloop van de bebouwing wordt de ruimtelijke kwaliteit op die locaties versterkt. Omdat het bebouwingsareaal aanzienlijk afneemt, is er per saldo sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Op dit aspect wordt nader ingegaan in paragraaf 3.3.2. Van de 21 nationale belangen is, naast een duurzame ontwikkeling, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten, een nationaal belang dat relevant is voor de onderhavige ontwikkeling. De transformatie doet geen afbreuk aan het cultureel erfgoed. De planontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

3.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

Om de ruimte zorgvuldig te benutten en overprogrammering te voorkomen, is de "Ladder voor duurzame verstedelijking" opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Sinds 1 juli 2017 dient in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling (trede 1), en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien (trede 2).

Op grond van de jurisprudentie (AbRvS 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4) wordt de bouw van drie woningen niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. In dit geval neemt het woningaantal met drie toe. De ladder is in dit geval derhalve niet van toepassing.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Brabantse Omgevingsvisie

Het bestaande stelsel van milieu- en ruimtelijke regels wordt door de invoering van de Omgevingswet volledig herzien. De vele regels worden samengevoegd om zo het geheel overzichtelijker te maken. De provincie wil alvast gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. Daarom is op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld.

De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

In de omgevingsvisie zijn één basisopgave en vier hoofdopgaven benoemd. De basisopgave is het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. De vier hoofdopgaven zijn:

- werken aan de Brabantse energietransitie;
- werken aan een klimaatproof Brabant;
- werken aan Brabant als slimme netwerkstad;
- werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De onderhavige ontwikkeling levert een weliswaar bescheiden bijdrage aan eerste twee opgaven. De nieuwe woningen zullen aan de duurzaamheidseisen uit het Bouwbesluit voldoen. Nadere uitwerking hiervan zal plaatsvinden in het kader van het bouwplan voor de woningen. Daar komt dan ook de verduurzaming van de energie aan bod, bijvoorbeeld door het aanleggen van een eigen energievoorziening. Eén van de onderdelen van een klimaatproof Brabant is het zorgen voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting. Het hemelwater zal worden geïnfiltreerd. Ook dit aspect wordt bij het bouwplan nader uitgewerkt. De beide overige hoofdopgaven zijn niet relevant voor de onderhavige ontwikkeling.

De Omgevingsvisie bevat geen concrete beleidsvoornemens die rechtstreeks van toepassing zijn op dit bestemmingsplan. In dit plan is rekening gehouden met het sectorale beleid uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening (zie paragraaf 3.2.2) en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (zie paragraaf 3.2.3).

3.2.2. Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 (SVRO) in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis

voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. In die verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt.

De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Het plangebied zelf heeft de aanduidingen 'gemengd landelijk gebied' en 'zoekgebied verstedelijking'. De laatstgenoemde aanduiding geeft aan dat het transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen) afweegbaar is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien. Zolang binnen deze gebieden nog geen verstedelijking heeft plaatsgevonden, is daar feitelijk het perspectief van gemengd landelijk gebied aanwezig.

Afbeelding 8: Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014.



3.2.3. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de 'Interim omgevingsverordening Noord-Brabant' vastgesteld. In die verordening staan alle regels over de fysieke leefomgeving bij elkaar en zijn daarin op elkaar afgestemd.

In artikel 3.16 (Externe werking Natuur Netwerk Brabant) is in lid 1 bepaald dat in aanvulling op de Wet natuurbescherming, een bestemmingsplan dat een ontwikkeling toelaat in Landelijk Gebied, die een aantasting geeft van de ecologische waarden en kenmerken in het Natuur Netwerk Brabant, dat de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en de overblijvende, negatieve effecten worden gecompenseerd, overeenkomstig artikel 3.22 Compensatie. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Natuur Netwerk Brabant en er is evenmin sprake van een aantasting van de ecologische waarden.

In artikel 3.79 (Ruimte-voor-ruimte) is bepaald dat in een bestemmingsplan, kan voorzien in een of meerdere ruimte-voor-ruimte kavels in Stedelijk gebied of Landelijk gebied als deze ontwikkeling:

- door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte plaatsvindt, gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit;
- op een aanvaardbare locatie plaatsvindt als bedoeld in artikel 3.78, lid 3: Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit; en
- past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in artikel 3.77.

Ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling zijn van de firma Ruimte voor Ruimte drie ruimte-voor-ruimte-titels aangekocht, waardoor wordt voldaan aan de eerste voorwaarde. Het betreft titels die afkomstig zijn van de sloop van stallen binnen de grenzen van de voormalige gemeente Uden.

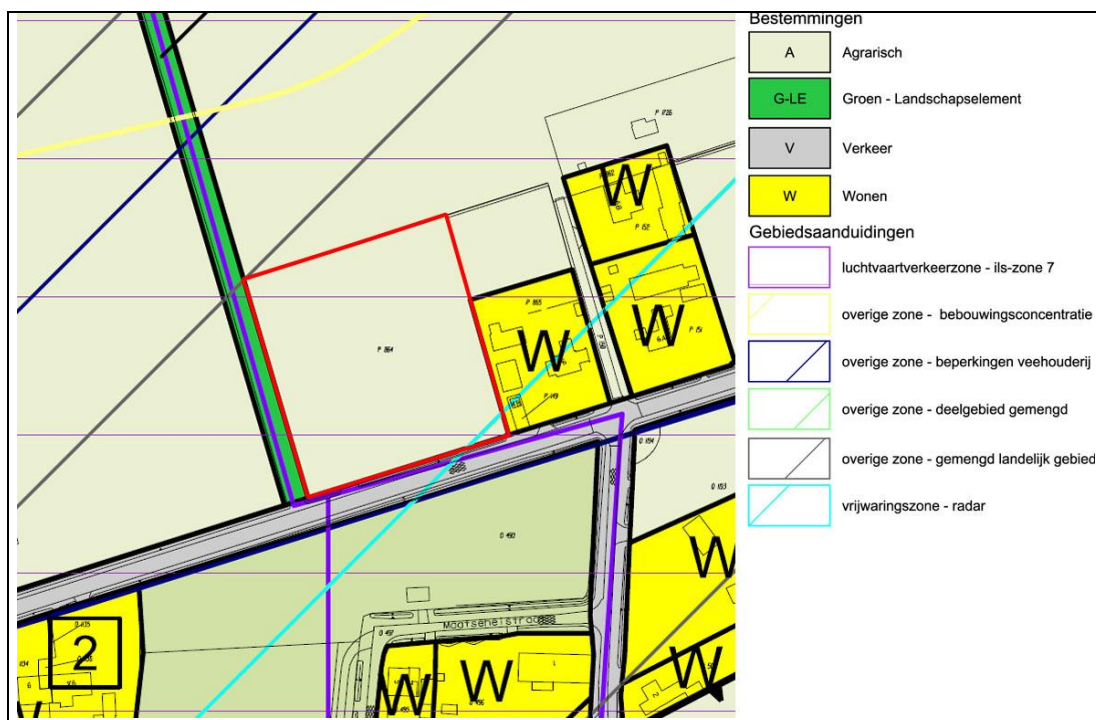
Artikel 3.78, lid 3 bepaalt dat sprake is van een aanvaardbare locatie voor de ontwikkeling van een woning als de locatie in een bebouwingsconcentratie ligt of de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie. De nieuwe woningen worden in dit geval in het bebouwingslint langs de Hoge Randweg gebouwd en maken daardoor onderdeel uit van een bebouwingsconcentratie.

De ontwikkeling past ook in de ontwikkelingsrichting van het gebied als bedoeld in artikel 3.77. Op grond van dat artikel dient ingegaan te worden op de volgende aspecten:

- welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering passen in de omgeving;
- welke effecten de ontwikkeling van die activiteiten en functies heeft op andere aspecten, waaronder een veilige en gezonde leefomgeving, de te beschermen waarden, bedoeld in Afdeling 3.2 Basis op orde, mobiliteit, agrarische ontwikkeling, stedelijke ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
- op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap; en
- op welke wijze de sloop van overtollige bebouwing wordt gerealiseerd.

Op kaarten bij de 'Interim omgevingsverordening Noord-Brabant' is de noordzijde van de Hoge Randweg aangegeven als 'verstedelijking afweegbaar'. Woningbouw is een functie die gelet op de overheersende woonfunctie op de percelen in de nabije omgeving langs de weg, past in het bebouwingslint langs de Hoge Randweg. In de bestaande situatie betreft dit (half)vrijstaande woningen. In deze toelichting is aangetoond dat door de toevoeging van woningen geen belemmeringen ontstaan voor de agrarische bedrijvigheid in de nabije omgeving. Er is evenmin sprake van onevenredige verkeersaantrekkende werking als gevolg van de toevoeging van drie woningen. De bouw van drie woningen is, zoals elders in deze toelichting is aangegeven, geen stedelijke ontwikkeling, leidt evenmin tot leegstand of een aantasting van de leefbaarheid elders. Op grond van artikel 3.79, lid 3 hoeft niet getoetst te worden aan de kwaliteitsverbetering van het landschap als bedoeld in lid 3.9. Desondanks is echter wel een inrichtingsplan gemaakt om de woningen zorgvuldig in het landschap in te passen. De sloop van de bestaande bebouwing is ten slotte gegarandeerd door de aankoop van drie ruimte-voor-ruimte-titels. De ontwikkeling past daarmee binnen artikel 3.79 (Ruimte-voor-ruimte) uit de Interim Omgevingsverordening.

Afbeelding 9: Fragment kaart Bestemmingsplan Partiële herziening Buitengebied 2017.



3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Bestemmingsplan "Partiële herziening Buitengebied 2017"

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Partiële herziening Buitengebied 2017", dat op 22 juni 2017 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Uden is vastgesteld. Het

plangebied heeft de bestemming "Agrarisch". De bouw van woningen binnen die bestemming is niet toegestaan.

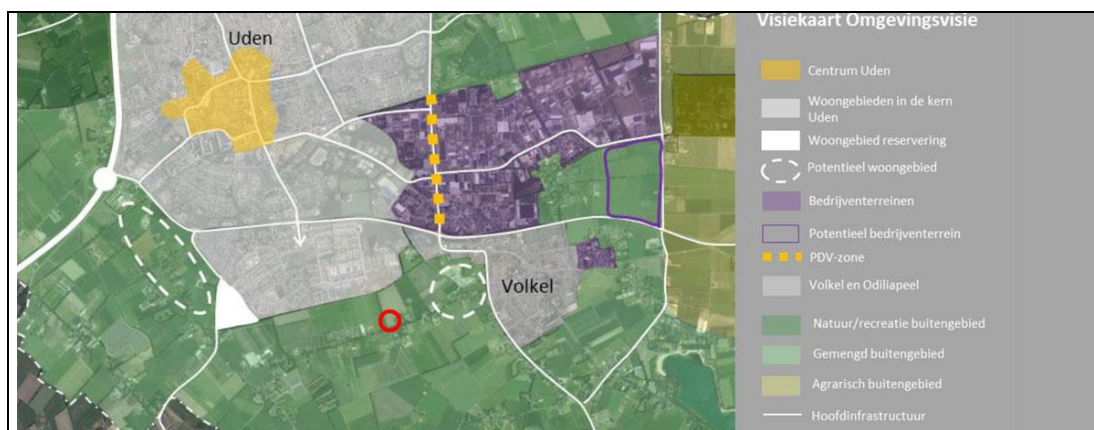
Op de verbeelding zijn vier gebiedsaanduidingen aangegeven, te weten 'overige zone - bebouwingsconcentratie', 'overige zone - beperkingen veehouderij', 'overige zone - deelgebied gemengd' en 'overige zone - gemengd landelijk gebied', die geen gevolgen hebben voor woningbouw. Ook het tweetal aanduidingen in verband met de nabijheid van de vliegbasis Volkel hebben geen consequenties voor de planontwikkeling.

Het plangebied heeft geen archeologische dubbelbestemming. Derhalve is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

3.3.2. Omgevingsvisie Uden 2015

Op 17 december 2015 heeft de gemeenteraad van Uden de Omgevingsvisie Uden 2015 vastgesteld. De omgevingsvisie heeft als hoofddoel: een toekomstbestendig Uden: een goed woon- en leefklimaat voor nu en in de toekomst.

Afbeelding 10: Fragment kaart Omgevingsvisie Uden 2015.



Het plangebied is onderdeel van het deelgebied 'Gemengd agrarisch buitengebied'. In dit deel van het buitengebied wordt gestreefd naar het behoud van een multifunctioneel gebruik met overwegend agrarisch grondgebruik zonder het gebied verder te laten verstenen. Nieuwe initiatieven moeten worden gecompenseerd met de sloop van bestaande bebouwing. Het initiatief bestaat uit de realisatie van drie ruimte-voor-ruimte-woningen, waarvoor van de firma Ruimte voor Ruimte drie ruimte-voor-ruimte-titels zijn aangekocht. Dat zijn titels die afkomstig zijn van de sloop van stallen binnen de grenzen van de voormalige gemeente Uden.

Uit paragraaf 4.3 van de Omgevingsvisie blijkt dat rechtstreekse fysieke verevening kan plaatsvinden op afstand van het project, indien er sprake is van een kwaliteitsverbetering van de natuurlijke waarden binnen het grondgebied van de gemeente als gevolg van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

De gemeente Maashorst zal naar aanleiding van de recente herindeling van de gemeenten Uden en Landerd, in de toekomst een Omgevingsvisie opstellen. Onderwerp van gesprek zal worden of in de nieuwe Omgevingsvisie nadrukkelijk zal worden opgenomen dat bij rechtstreekse fysieke verevening sprake moet zijn van een kwaliteitsverbetering van de natuurlijke waarden binnen het grondgebied van de gemeente of dat voldoende is dat sprake is van een kwaliteitsverbetering van de natuurlijke waarden binnen het grondgebied van de Provincie Noord-Brabant. Het is onbekend wanneer de Raad van de nieuwe gemeente Maashorst hierover een besluit neemt.

Met betrekking tot de onderhavige situatie heeft de gemeente contact gelegd met de Provincie Noord-Brabant en met de firma Ruimte voor Ruimte. Door de beide instanties is verklaard dat bij de sloop van stallen binnen de grenzen van de voormalige gemeente Uden 26 ruimte voor ruimte titels zijn ontstaan en dat daarvan tot heden slechts 14 titels zijn benut inclusief de titels ten behoeve van de realisatie van het onderhavige project. Daarmee staat vast dat gebruik is gemaakt van ruimte voor ruimte titels die afkomstig zijn van de sloop van stallen binnen het grondgebied van de voormalig gemeente Uden en dat derhalve sprake is van een kwaliteitsverbetering van de natuurlijke waarden binnen het grondgebied van de voormalige gemeente Uden als gevolg van deze nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. In een e-mail van 23 juni 2022 van de firma Ruimte voor Ruimte aan de gemeente Uden is bevestigd dat voor de onderhavige ontwikkeling 3 ruimte-voor-ruimte bouwtitels zijn aangekocht.

Conclusie

Het project past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Uden 2015.

3.3.3. Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Uden

Sinds de vuurwerkramp in Enschede en de potentiële ramp in Amersfoort als gevolg van een lekkende spoorwagon staat het onderwerp externe veiligheid hoog op de agenda in (bestuurlijk) Nederland. Inmiddels heeft het Rijk de wetten en regels omtrent dit onderwerp flink aangescherpt. Naast de landelijke wet- en regelgeving laat deze ook ruimte over voor gemeenten om eigen veiligheidsambities te formuleren. De voormalige gemeente Uden beschikt over een beleidsvisie externe veiligheid (Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Uden, vastgesteld: 26 mei 2011). In deze beleidsvisie is gekozen om de planologische kaders af te stemmen op de kans dat een groep mensen in een gebied betrokken wordt bij een incident met gevaarlijke stoffen. Hoe groter de kans, des te nadrukkelijker ruimtelijke keuzes gemaakt en verantwoord moeten worden. De kaders zijn gericht op nieuwe planologische situaties. Steeds zal de locatiespecifieke afweging bepalend zijn.

In de beleidsvisie is het plangebied gesitueerd in een gebied met het gebiedstype 'Woongebied'. De gemeente Uden kiest er voor dit gebiedstype uit te gaan van een hoog beschermingsniveau. Het plaatsgebonden risico moet minimaal zijn. Overschrijding van de richtwaarde is in beginsel niet toegestaan. Overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico is toegestaan mits (bron- en overdrachts)maatregelen tot het reduceren van het risico tot een (be-

stuurlijk) aanvaardbaar niveau verplicht worden gesteld. Tevens zijn Bevi-inrichtingen in beginsel niet toegestaan. Toename van het groepsrisico is binnen dit gebiedstype in beginsel niet acceptabel. In de praktijk is toename van het groepsrisico niet altijd te voorkomen en kan dit samen gaan met een verbetering om andere redenen. In dit gebied bevinden zich immers inbreiding- en uitbreidingsplannen. De gemeente kiest er voor om toename van het groepsrisico in dit gebiedstype alleen na een goede verantwoording en onder voorwaarden toe te staan.

4. Milieu-aspecten

4.1. Algemeen

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

In dit hoofdstuk is per aspect het uitgevoerde onderzoek samengevat of gemotiveerd waarom voor het desbetreffende aspect geen onderzoek noodzakelijk is. Uit de uitgevoerde onderzoeken zijn geen belemmeringen naar voren gekomen die de planontwikkeling in de weg staan.

4.2. Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) is bij de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek vereist naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen vanwege industrielawaai, weg- en railverkeerslawaai. Dit geldt alleen voor (geplande) geluidsgevoelige bestemmingen die binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein liggen. Voor de planontwikkeling is alleen wegverkeerslawaai relevant.

Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar (nieuwe) woningen die in een geluidszone vallen. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

Het plangebied ligt binnen de geluidszones van de Hoge Randweg en de Maatseheistraat. Voor beide wegen geldt een maximumsnelheid van 60 km/uur. Derhalve is een akoestisch onderzoek¹ uitgevoerd. De verkeersgegevens voor dit onderzoek zijn afkomstig uit het BBMA-verkeersmodel, dat is opgesteld door Goudappel Coffeng voor de provincie Noord-Brabant. De verkeersintensiteiten hebben betrekking op het peiljaar 2030 en zijn ten behoeve van de berekening van de geluidbelasting met een groeipercentage van 1% opgehoogd naar het peiljaar 2032.

Omdat er sprake is van een buitenstedelijke situatie, geldt ter plaatse van de te projecteren woningen voor het aspect wegverkeerslawaai een voorkeursgrenswaarde op de gevel van 48 dB L_{den} , met een maximale ontheffingswaarde van 53 dB L_{den} conform artikel 83, lid 1 Wgh. Het maximale binnenniveau mag op grond van het Bouwbesluit niet meer bedragen dan 33 dB.

¹ GBS Milieuvdies, Akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaai Nieuw te realiseren woningen Hoge Randweg te Volkel, R2022.003, Breda, 14 januari 2022

Uit het onderzoek blijkt dat hoogste geluidsbelasting als gevolg van de Maatseheistraat 32 dB L_{den} bedraagt. Voor deze weg wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Voor de Hoge Randweg bedraagt die geluidsbelasting voor de twee-aaneengebouwde woningen 50 dB L_{den} (inclusief aftrek conform artikel 110g Wgh). De maximale ontheffingswaarde van 53 dB L_{den} wordt derhalve niet overschreden.

Door de asfaltlaag van de Hoge Randweg te vervangen door bijvoorbeeld een dunnere deklaag, zou een reductie van maximaal 3 dB kunnen worden bereikt. Uit financieel-economische overwegingen is dit geen doelmatige maatregel, omdat de kosten hiervoor circa € 45.000,- bedragen. Verdere maatregelen aan de bron door beperking van de verkeersintensiteit of het veranderen van het snelheidsregime bieden, gezien de functie van de beschouwde weg, geen mogelijkheid om de geluidbelasting op de gevels van de betrokken woningen zodanig te beperken, dat voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den} . Bovendien hebben initiatiefnemers hier geen invloed op.

Het plaatsen van een geluidscherm is uit landschappelijk en stedenbouwkundig oogpunt niet aanvaardbaar. Een andere mogelijke overdrachtsmaatregel is het vergroten van de afstand tussen de weg en de twee-aaneengebouwde woningen. In dat geval zou aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den} worden voldaan. Er hoeft in dat geval geen hogere waarde procedure te worden doorlopen. Ook deze optie is uit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst, omdat het bebouwingslint, door in één rooilijn te bouwen, een te eenvormige uitstraling zou krijgen.

Gelet op het vorenstaande dient een hogere waarde procedure te worden doorlopen.

Volgens het Bouwbesluit dient de karakteristieke geluidwering van de gevel $G_{A,K}$ voor verblijfsgebieden in een woning minimaal de in het vastgestelde hogere-waardenbesluit opgenomen hoogst toelaatbare geluidbelasting (zonder aftrek conform artikel 110g Wgh) minus 33 dB te bedragen. Verder wordt ervan uitgegaan dat een gevel bij een normale bouwkundige opzet aan de minimaal vereiste $G_{A,K}$ van 20 dB voldoet. Gelet op de huidige isolatie-eisen zullen de gevels aan deze geluidwering voldoen.

4.3. Bodem

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Derhalve is bodemonderzoek² uitgevoerd. Op grond van het vooronderzoek is de locatie als niet verdacht beschouwd. Het onderzoek is uitgevoerd conform de onderzoeksstrategie voor een niet verdachte locatie.

² Van Oort Bodemonderzoek BV, Verkennend bodemonderzoek Hoge Randweg (ong) te Volkel, HRW.326322, Heesch, 31 januari 2022

Zintuiglijk zijn in de boven- en ondergrond tijdens de uitvoering van de boringen geen verontreinigingen, bijmengingen, afwijkingen of andere bijzonderheden waargenomen. Op basis van het laboratoriumonderzoek zijn de volgende conclusies te trekken:

- in zowel de mengmonsters van de bovengrond als de mengmonsters van de ondergrond zijn ten opzichte van de achtergrondwaarde geen verhoogde gehalten gemeten;
- de boven- en ondergrond zijn niet verontreinigd en voldoen aan de achtergrondwaarde.

Zintuiglijk zijn in het grondwater geen verontreinigingen of andere bijzonderheden waargenomen tijdens het plaatsen van de peilbuis en het bemonsteren van het grondwater. Op basis van het laboratoriumonderzoek zijn de volgende conclusies te trekken:

- in het grondwatermonster zijn ten opzichte van de streefwaarde verhoogde gehalten barium, nikkel en zink gemeten;
- het grondwater is licht verontreinigd met enkele zware metalen. Deze worden regelmatig verhoogd aangetroffen in het grondwater in de regio. Aangenomen is dat de verhoogde gehalten barium, nikkel en zink de lokale achtergrondwaarden benaderen en een natuurlijke oorsprong hebben.

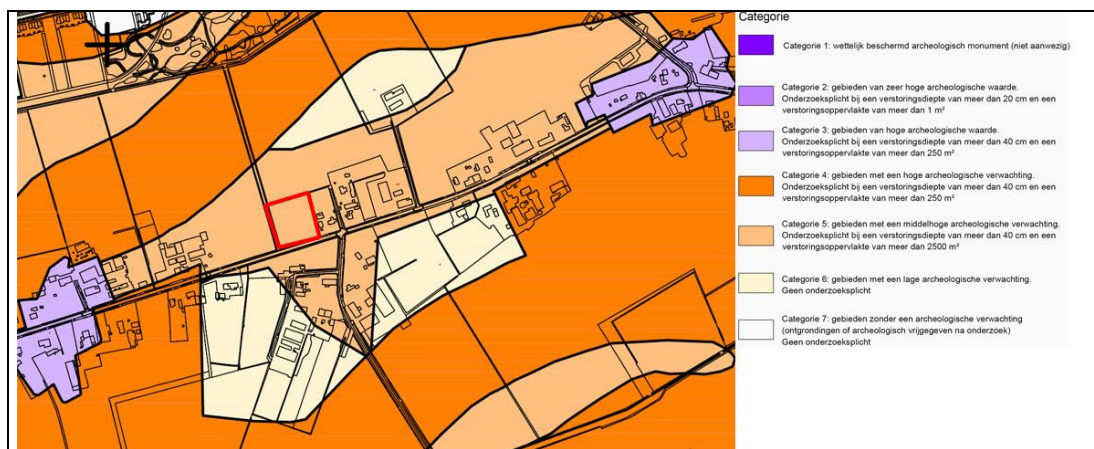
De resultaten van het onderzoek vormen geen aanleiding tot een vervolgonderzoek.

4.4. Archeologie en cultuurhistorie

4.4.1. Archeologie

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

Afbeelding 11: Fragment archeologische beleidskaart.



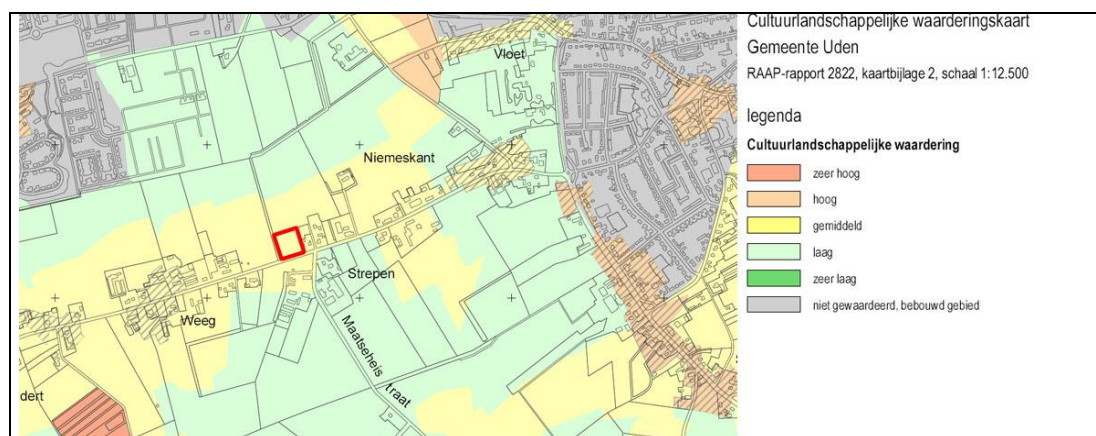
In de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: "de veroorzaker betaalt".

Uit de archeologische beleidskaart van de voormalige gemeente Uden blijkt dat het plangebied een middelhoge archeologische verwachtingswaarde heeft. Hiervoor geldt een onderzoekspllicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2.500 m². Die ondergrens wordt door het onderhavige bouwplan niet overschreden. Derhalve is geen archeologisch onderzoek uitgevoerd.

4.4.2. Cultuurhistorie

De Hoge Randweg heeft op de Cultuurlandschappelijke waarderingskaart van de voormalige gemeente Uden de aanduiding 'gemiddeld'. Hier is de historische situatie vaak enkel nog door hoofdstructuurlijnen te herkennen, zoals bewaard gebleven wegen of waterlopen. De verkaveling is vaak grootschalig gewijzigd en historische perceelsrandbeplanting verdwenen. Door de landschappelijke inpassing wordt die perceelsrandbeplanting voor het onderhavige plangebied als het ware hersteld.

Afbeelding 12: Cultuurlandschappelijke waarderingskaart.



4.5. Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving voor luchtkwaliteitseisen beschreven in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm). Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen. Omdat in het plangebied het aantal woningen met 3 toeneemt, kan worden

geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2020, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (12 microgram per m³) en fijn stof (16 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (9 microgram per m³) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

Conclusie

In de nieuwe situatie blijft de toename van het woningaantal ruimschoots onder de grens van 1.500 woningen zoals die is opgenomen in het besluit NIBM. Op basis van artikel 5.16, lid 1 onder a van de Wet milieubeheer (Wm) kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de planontwikkeling. In het plangebied worden de grenswaarden niet overschreden. Hiermee wordt ook uit dat oogpunt voldaan aan het principe van een goede ruimtelijke ordening.

4.6. Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het onder meer om productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoende afstand aan te houden tussen deze activiteiten en 'gevoelige objecten' wordt voldaan aan de wettelijke normen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Op vergelijkbare wijze zijn de aanvaardbare risico's, verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en het transport door buisleidingen, vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de daarbij behorende regelingen. Het doel wordt in Bevi, Bevt en Bevb vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven,

overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

In Bevi, Bevt en Bevb zijn de risiconormen (plaatsgebonden risicoafstanden) wettelijk vastgelegd. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Beperkt kwetsbare objecten mogen alleen onder zwaarwegende motieven binnen deze risicoafstanden. Er is in Bevi, Bevt en Bevb geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

Tot slot wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wet ruimtelijke ordening) ook getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations' enzovoort.

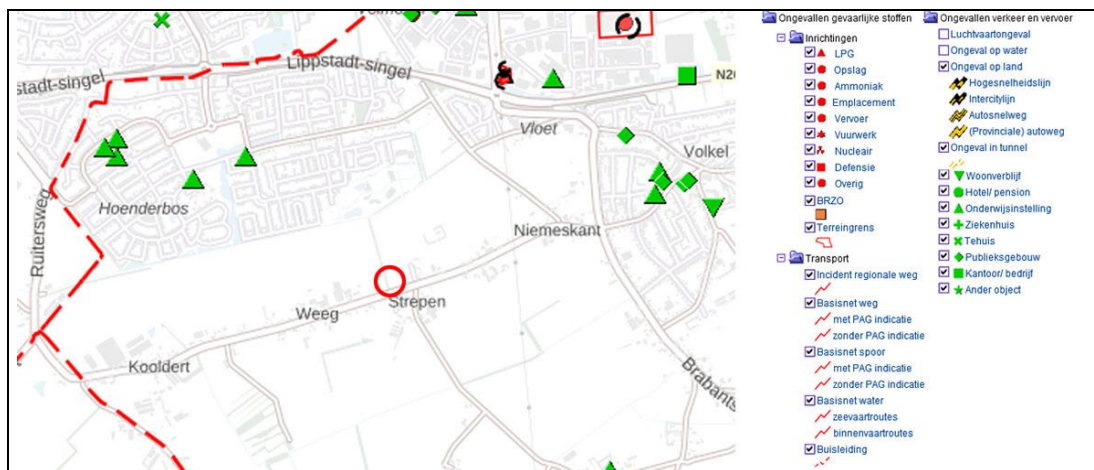
Derhalve is de risicokaart geraadpleegd. De planlocatie ligt niet binnen de invloedssfeer van industriële activiteiten, infrastructuur of buisleidingen die relevant zijn in het kader van het aspect externe veiligheid.

Er wordt ook voldaan aan de veiligheidsafstanden uit overige wet- en regelgeving. In dit geval kan worden voldaan aan de voorwaarden.

Conclusie

Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er derhalve geen beperkingen voor woningbouw in het plangebied.

Afbeelding 13: Fragment risicokaart.



4.7. Water

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

Daarom is op 9 februari 2022 de digitale watertoets uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de normale procedure dient te worden doorlopen.

Bodem

Er heeft geen specifiek onderzoek plaatsgevonden naar de infiltratiecapaciteit van de bodem. Er is sprake van een zandgrond. Uit de kaart met gevoeligheidsfactoren van het waterschap volgt dat de waterdoorlatendheid redelijk goed is (gevoeligheidsfactor 0,25).

Oppervlaktewater

Behalve langs de oostrand van het perceel zijn langs de overige randen kavelsloten aanwezig. Deze zullen worden gehandhaafd.

Grondwater

Volgens de grondwatertrappenkaart van de provincie Brabant heeft het plangebied grondwatertrap VII 80 - 140 cm meer dan 120 cm.

Waterschapsbelangen

Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied waarin waterschapsbelangen een rol spelen, zoals waterkering, waterberging of waterwinning.

Hemelwater verhard oppervlak

Door de planontwikkeling neemt het bebouwd oppervlak per perceel met gemiddeld 200 m² per woning toe. Daarnaast wordt uitgegaan dat per woning gemiddeld 250 m² verharding wordt aangelegd. Derhalve neemt het bebouwd en verhard oppervlak in totaal met 1.350 m² toe. Vanuit de Keur van het Waterschap Aa en Maas worden voor de dimensionering van infiltratie/beringsvoorzieningen met afvoer naar oppervlaktewater van 60 mm berging per m² gerekend. Het resultaat van deze berekening dient met de gevoeligheidsfactor te worden berekend. Uit die berekening volgt dat een bergingscapaciteit 20,25 m³ (1.350 m² x 0,06 m x 0,25) noodzakelijk is.

In het plangebied zal door middel van infiltratie het hemelwater van het verhard oppervlak worden afgevoerd. Bij de drie woningen zal elk een grindkoffer worden aangelegd die is voorzien van een zandvang, inspectieput en bovengrondse noodoverloop. Die grindkoffers worden aan de achterzijde van de woningen aangelegd.

Afvalwater

Uitgangspunt is dat het vuile afvalwater en het schone hemelwater worden gescheiden. Het vuile afvalwater zal op de bestaande riolering in de Hoge Randweg geloosd worden.

Waterkwaliteit

Er zijn geen bijzondere maatregelen genomen om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen. Overeenkomstig de eis van het waterschap worden geen uitlogende materialen toegepast.

4.8. Flora en fauna

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten'

vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Gebiedsbescherming

Gelet op de afstand van 20,8 kilometer tussen de bouwlocatie en het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied Deurnsche Peel & Mariapeel zal de planontwikkeling geen invloed hebben op de instandhoudingsdoelstellingen hiervan. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NatuurNetwerk Nederland (NNN) ligt op ruim 750 meter afstand ten zuidwesten van het plangebied. Bij de NNN is van externe werking geen sprake. Uit het oogpunt van gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

Het Natura2000-gebied Deurnsche Peel & Mariapeel is een voor stikstof gevoelig natuurgebied. Per 1 juli is de Wet stikstofreductie en natuurherstel (Wsn) en het bijbehorende Besluit stikstofreductie en natuurverbetering (Bsn) in werking getreden. Deze wet bevat onder andere een partiële vrijstelling van de bouwsector, waarbij voor tijdelijke stikstofdepositie tijdens de aanleg-/bouwphase niet langer een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is. De aanlegfase hoeft dus niet langer te worden beschouwd. Daarom is met de Aeriusscalculator³ enkel een AERIUS-berekening uitgevoerd met de emissies als gevolg van de gebruiksfase.

Uit de berekening van de gebruiksfase blijkt dat de stikstofdepositie op Natura2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is dus geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming. Stikstof vormt dus geen belemmering voor het plan.

Soortenbescherming

In verband met de soortenbescherming is een quickscan⁴ uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het plangebied (de te ontwikkelen kavel) niet geschikt is voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met jaarrond beschermde nesten. Nader onderzoek naar deze soorten binnen het plangebied wordt niet nodig geacht. Ook in de aangrenzende bomen nabij het plangebied zijn geen jaarrond beschermde nesten aangetroffen waarop werkzaamheden een negatief effect zouden kunnen hebben. Het plangebied (de beplantingen op- en nabij de te ontwikkelen kavel) is potentieel geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met niet jaarrond beschermde nesten in nestkasten en boomholten. Het plangebied is potentieel ook geschikt voor algemene broedvogels om te broeden. Zij kunnen nestelen in de bomen, hagen en struiken welke aanwezig zijn binnen en nabij het plangebied. Schadelijke effecten op algemene broedvogels door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogel-nesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus). Indien er binnen het broedseizoen gewerkt

³ Studio SBA, Stikstofdepositieonderzoek thv Hoge Randweg ong. Volkel, Zeeland, 4 februari 2022

⁴ BNL advies, Verkennend onderzoek naar de aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde flora en fauna op en rondom de locatie: Hoge Randweg ong. Volkel, 22010.QFF, Venhorst, 20 januari 2022

wordt dient men voorafgaand aan de werkzaamheden een extra controle op de aanwezigheid van nesten uit te voeren. Wanneer nesten aanwezig zijn, dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden tot de jonge vogels uitgevlogen zijn.

De voorgenomen ontwikkelingen leiden niet tot een negatief effect op vleermuizen.

Voor overige habitatrichtlijnsoorten is het plangebied (redelijkerwijs) ongeschikt door het ontbreken van geschikte habitat. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk.

In het plangebied zijn geen nationaal beschermde soorten aanwezig, waarvoor géén provinciale vrijstelling geldt, door het ontbreken van een geschikt habitat. Het plangebied is potentieel geschikt voor nationaal beschermde soorten waarvoor in de provincie Noord-Brabant een vrijstelling geldt als egel, konijn en (spits)muizen. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk. Wel geldt te allen tijde de zorgplicht. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijk effect op egel en (spits)muizen zoveel mogelijk dient te worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden.

Door niet alleen te kijken naar 'wat er niet is', is het juist belangrijk om te kijken naar mogelijkheden voor flora en fauna voor- en na de bouw van de nieuwe woningen. Er zijn altijd mogelijkheden om (nieuwe)soorten een kans te geven zich te vestigen of in stand te houden in het gebied door kleine aanpassingen. Te denken valt aan het ophangen van nestkasten voor onder andere huismussen, maar ook voor mezen, en andere soorten is van alles te verkrijgen. Het is ook mogelijk nestkasten voor huismussen en vleermuizen in te metselen in de spouw. Dit heeft geen negatief effect op de isolatiewaarde maar wel een positief effect op de aanwezige soorten in de omgeving. Om vleermuizen een mogelijkheid te bieden zich te vestigen/ in stand te houden in het gebied kunnen vleermuiskasten opgehangen worden tegen de westgevel van de nieuwe woningen of bijgebouwen.

Conclusie

Uit het oogpunt van de Wet natuurbescherming zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling. Wel geldt altijd voor alle soorten de algemene zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat men bij werkzaamheden met mogelijk negatief effect op planten en dieren, maatregelen dient te nemen (binnen wat redelijkerwijs van men verwacht kan worden) om onnodige schade aan planten of dieren te voorkomen.

4.9. Bedrijvigheid

In planologische procedures waarin bedrijvigheid in de nabijheid van woningen mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen,

waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven.

Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is enerzijds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen (en andere gevoelige functies) te voorkomen, en anderzijds aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

Afbeelding 14: Omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter

De bedrijven in de VNG-brochure zijn opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de gewenste afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde richtafstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden (verlaging met één afstandsstap) worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Indien aan deze richtafstand kan worden voldaan, kan gesteld worden dat de bedrijven een dusdanige milieubelasting hebben dat hinder bij gevoelige objecten niet hoeft te worden verwacht. Gelet op de omgeving, is de omgeving te kenschetsen als 'rustig buitengebied'.

Aan de Hoge Randweg 4a op ongeveer 190 meter is een plantenkwekerij annex tuincentrum gevestigd. Er is sprake van de (bedrijfs)activiteiten 'Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten' (milieucategorie 2) en 'Detailhandel voor zover n.e.g.' (milieucategorie 1). De opslag van seizoens- en andersoortige goederen, antieke voertuigen en aanverwante overige statische goederen (milieucategorie 1) aan de Maatseheistraat 7 ligt op een afstand van ruim 140 meter. Voor het niet-intensieve agrarische bedrijf aan de Hoge Randweg 4 ('Fokken en houden van rundvee' met een milieucategorie 3.2) bedraagt de afstand 125 meter, terwijl de paardenhouderij aan de Maatseheistraat 4 op 115 meter afstand is gesitueerd. De dichtstbijzijnde intensieve veehouderij aan de Hoge Randweg 2 staat op ruim 240 meter van het plangebied. In de omgeving van het plangebied zijn er derhalve geen bedrijven en/of voorzieningen aanwezig waarvan de richtafstand reikt tot het onderhavige plangebied.

Uit het oogpunt van milieuzonering is er daarom geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.10. Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. Derhalve is het stappenplan doorlopen.

Uit toetsing op afstanden blijkt dat wordt voldaan aan de endotoxine richtafstanden voor varkens- en/of pluimveehouderijen (stap 1). De planlocatie ligt niet binnen de straal van 2 km van een geitenhouderij (stap 5a). De locatie ligt evenmin binnen een afstand van 1 km van een pluimveebedrijf (stap 5b), maar wel binnen 250 meter van overige veehouderijen aan de Maatseheistraat 4 (paardenhouderij) en Hoge Randweg 4 (stap 5c). Op basis van deze informatie is het stappenplan⁵ doorlopen en blijkt dat advies van de GGD nodig is voor de beoogde ontwikkeling.

4.11. Hoogspanningslijnen

Op een afstand van ongeveer 500 meter ten oosten van het plangebied ligt een 150 kV-hoogspanningslijn. Gelet op de afstand tussen het plangebied en deze lijn vormt dit aspect geen belemmering.

4.12. Spuitzones gewasbescherming

In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan het noodzakelijk zijn om een spuitvrije zone aan te houden tussen enerzijds gevoelige bestemmingen en anderzijds percelen met open teelt waarop gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt.

Uit de kaart 'Gewaspercelen (BRP)' van de Atlas Leefomgeving blijkt dat op het perceel direct ten noorden van het plangebied, gelegen binnen de afstand van 50 meter die als vuistregel wordt gehanteerd, het gewas 'Aardappelen, bestrijdingsmaatregel AM' wordt geteeld. Uit informatie van de agrariër die het perceel gebruikt, blijkt dat de aardappelteelt jaarlijks wordt afgewisseld met andere teelten met andere gewassen. Deze agrariër heeft aangegeven geen bestrijdingsmiddelen te gebruiken. Overigens wordt voor akkerbouwteelten een afstand van 3 meter als veilig beschouwd. Gezien op de afstand van de woningen met de terrassen tot de agrarische percelen en het feit dat geen bestrijdingsmiddelen worden gebruikt, kan redelijkerwijs wor-

⁵ buRO, Stappenplan Handreiking Veehouderij en Volksgezondheid Oudedijk 67-69 Odiliapeel, Amersfoort, 18 januari 2022

den gesteld dat er binnen het plangebied geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat bestaan en waardoor strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening ontstaat.

4.13. Geur

Het dichtstbij gesitueerde agrarisch bedrijf ligt op 140 meter van het plangebied. Bij veehouderijen die op 2 kilometer afstand zijn gesitueerd kan er sprake zijn dat een veehouderij invloed heeft vormen op geurgevoelige objecten.

De realisatie van 3 woningen tussen Hoge Randweg 4 en 6 beperkt die veehouderijen niet in hun uitbreidingsmogelijkheden, omdat er andere geurgevoelige objecten dichterbij de veehouderijen staan en derhalve maatgevend zijn.

Om inzicht te krijgen in de mate van geurhinder is in principe zowel de voorgrondbelasting als de achtergrondbelasting relevant. De voorgrondbelasting ter plaatse van een geurgevoelig object is de geurbelasting die wordt veroorzaakt door de voor dat geurgevoelig object dominante veehouderij. De achtergrondbelasting is de totale geurbelasting ter plaatse van een geurgevoelig object veroorzaakt door alle veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object. Als vuistregel geldt dat de voorgrondbelasting maatgevend is indien die tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting.

Beleidsregel geur en ruimtelijke plannen 2016 gemeente Uden

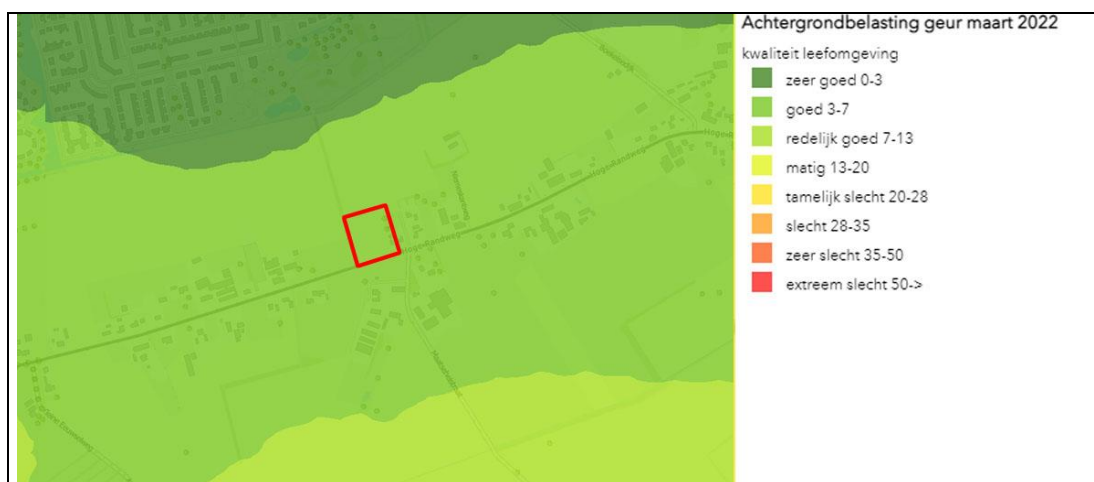
De gemeente Uden heeft in 2016 de 'Beleidsregel geur en ruimtelijke plannen 2016 gemeente Uden' vastgesteld waarmee het woon- en leefklimaat wordt beoordeeld bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarbij worden de volgende toetswaarden per deelgebied gehanteerd:

Afbeelding 15: Tabel toetswaarden 'Beleidsregel geur en ruimtelijke plannen 2016 gemeente Uden'.

Gebied	Achtergrondbelasting			Voorgrondbelasting		
	Goed	Afweegbaar	Slecht	Goed	Afweegbaar	Slecht
Woonkernen	0 – 6 ou	6 – 10 ou	>10 ou	0 – 3 ou	3 – 5 ou	>5 ou
Overgangsgebied	0 – 10 ou	10 – 14 ou	>14 ou	0 – 5 ou	5 – 8 ou	>8 ou
Buitengebied	0 – 14 ou	14 – 20 ou	>20 ou	0 – 8 ou	8 – 10 ou	>10 ou
Agrarisch ontwikkelingsgebied	0 – 14 ou	14 – 20 ou	>20 ou	0 – 8 ou	8 – 14 ou	>14 ou

Het plangebied ligt binnen het deelgebied 'Overgangsgebied'. Bij een achtergrondbelasting tot 10 ou is sprake van een goed woon- en leefklimaat; voor de voorgrondbelasting geldt dat 0-5 ou als goed wordt beschouwd. Voor de achtergrondbelasting is de website van de Omgevingsdienst Zuidooost-Brabant geraadpleegd. Hieruit blijkt dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. (zie afbeelding 16). Voor de voorgrondbelasting is een geuronderzoek⁶ gedaan waarin een berekening gemaakt met het rekenprogramma V-Stacks Vergunning 2020 Release juli 2020. De hoogst berekende voorgrondbelasting als gevolg van de agrarische bedrijven aan de Hoge Randweg 4, de Kooldertweg 3, de Meerkensweg 10 en de Meerkensweg 12 binnen het plangebied bedraagt 2,4 OU_E/m³. Deze waarde voor de voorgrondbelasting komt overeen met een 'goed' woon- en leefklimaat.

Afbeelding 16: Achtergrondbelasting (bron: <https://odzob.nl/kaarten>).



Het aspect geur vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.14. Mer-beoordeling

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel bij het nemen van besluiten. Op deze manier krijgt het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een omgevingsvergunningsprocedure. Het plan voor de bouw van drie woningen aan de Hoge Randweg kan ondanks de beperkte omvang worden gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals is bedoeld in het Besluit effectrapportage. De activiteit heeft betrekking op minder dan 2.000 aaneengesloten woningen (categorie D11.2 van het Besluit).

⁶ De Roever Omgevingsadvies, Onderzoek geurhinder veehouderijen Hoge Randweg tussen 4 en 6 Volkel, Referentie: 20220827.v01, Schijndel, 29 juni 2022

Aangezien het gaat om de bouw van 3 woningen in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling, wordt het in dit geval op basis van jurisprudentie niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit mer. Er zijn geen milieugevolgen ten gevolge van de onderhavige gebruikswijziging. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsbeslissing danwel een aanmeldnotitie is daarom niet noodzakelijk.

Wellicht ten overvloede kan worden opgemerkt dat uit de samenvatting van de onderzoeken in dit hoofdstuk, volgt dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten.

5. Planologisch juridische regeling

5.1. Algemeen

Het digitale bestemmingsplan Hoge Randweg tussen 4 en 6 is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.BPHRandwtus4en6-ON01) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Vanaf 1 januari 2010 is het toepassen van de digitale standaarden verplicht. Vanaf 1 juli 2013 dient hiervoor het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) te worden toegepast. Deze standaard is gebruikt voor het onderhavige bestemmingsplan.

Bij de redactie van de planregels is zoveel als mogelijk aangesloten bij de regeling in het vigerende bestemmingsplan "Partiële herziening Buitengebied 2017".

5.2. Analoge verbeelding

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Dit digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaartblad (genummerd 1991-03-P01).

5.3. Regels

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2) bepaald.

De Bestemmingsregels bestaan uit één artikel. Het plangebied heeft de bestemming "Wonen" (artikel 3). Net als in het vigerende bestemmingsplan "Partiële herziening Buitengebied 2017" is geen bouwvlak aangegeven waar de woningen gebouwd mogen worden. Door middel van de aanduiding 'gevellijn' is wel bepaald dat de woningen niet voor die 'gevellijn' mogen worden gemaakt, zodat er geen hogere geluidsbelasting op de gevel ontstaat dan in het akoestisch onderzoek is berekend. Binnen de bestemming is wonen toegestaan. Binnen het bestemmingsvlak zijn ook terras, tuinen, erven, terreinen, paden, wegen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en een bed & breakfast toegestaan.

De Algemene regels in hoofdstuk 3 zijn voor zover relevant overgenomen uit het bestemmingsplan "Partiële herziening Buitengebied 2017".

In de Anti-dubbelregel (artikel 4) is bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor bouwen hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

De Algemene bouwregels (artikel 5) bevatten regels ten aanzien van afwijkende bestaande bebouwing en ondergeschikte bouwdelen. Dit artikel bevat tevens de verplichting tot het voorzien

in voldoende parkeergelegenheid, waarbij een verwijzing is opgenomen naar de Nota Parkeernormen Uden 2018.

In de Algemene gebruiksregels (artikel 6) is omschreven welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig met het bestemmingsplan worden aangemerkt, waaronder het gebruik van bouwwerken en terreinen zonder voldoende parkeergelegenheid.

Op de verbeelding een tweetal aanduidingen in verband met de nabijheid van de vliegbasis Volkel. Hiervoor zijn in de Algemene aanduidingsregels (artikel 7) regels opgenomen. Op grond van de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone – ils7' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 61,8 m + NAP. Het perceel ligt op ongeveer 15 m + NAP. De woningen een maximale bouwhoogte van 10 meter. Verder is de aanduiding 'vrijwaringszone – radar verstoringsgebied' aangegeven. Ter plaatse van die aanduiding mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 49 m + NAP oplopend met 4,3 meter per kilometer vanaf de radarantenne. De totale hoogte van de woningen bedraagt 25 m + NAP. Beide aanduidingen hebben daarom geen consequenties voor de planontwikkeling.

In de Algemene afwijkingsregels (artikel 8) is een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Deze afwijkingen betreffen onder meer het overschrijden van de maximaal toegestane maten, afmetingen en percentages.

De Overige regels (artikel 9) bevatten de nadere eisen die burgemeester en wethouders kunnen stellen aan de plaats en afmetingen van bouwwerken.

Hoofdstuk 4 bestaat uit de Overgangs- en slotregels. In artikel 10, het overgangsrecht, zijn regels opgenomen die bepalen dat bestaande legale bebouwing en bestaand legaal gebruik mag worden gehandhaafd. De Slotregel (artikel 11) bevat de citeertitel.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Voor het plan zal derhalve in principe een exploitatieplan vastgesteld dienen te worden. Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

De economische uitvoerbaarheid komt volledig voor de rekening van de initiatiefnemer. De gemeente Maashorst en de initiatiefnemer zullen een exploitatieovereenkomst afsluiten, waarin ook planschadeverhaal is opgenomen, waardoor de gemeente planschadeclaims bij de initiatiefnemer kan verhalen. Voor de gemeente Maashorst zijn er geen financieel-economische gevolgen van de bouw van een appartementengebouw op het perceel.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog georganiseerd en de planontwikkeling in een persoonlijk gesprek (per adres) aan omwonenden te informeren. Tijdens die gesprekken zijn geen bezwaren tegen de beoogde ontwikkeling geuit.

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan de Provincie Brabant en aan het Waterschap Aa en Maas. Naar aanleiding van de opmerkingen van de provincie is de samenvatting van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (zie paragraaf 3.2.3) aangepast. De waterparagraaf (paragraaf 4.7) is aangevuld met de wijze waarop in de infiltratie van hemelwater zal worden voorzien.