

Ruimtelijke onderbouwing voor het splitsen woonboerderij, Gebont 7 te Uden.

Gemeente Uden

Datum: concept 24-01-2013

Gewijzigd: 29-11-2013 Paragraaf 4.4 Water toegevoegd

Zaaknummer: 155252	GEMEENTE  UDEN
Behoort bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van Uden van, 03-12-2013 namens hoofd afdeling Bouwen en Milieu.	
	



Ruimtelijke onderbouwing voor het splitsen woonboerderij,
Gebont 7 te Uden.
Gemeente Uden

M. van de Ven
Gebont 7
5406 CP Uden
Contactpersoon: de heer M. van de Ven architect bna

Telefoon: 0413-250319

Inhoud

1. Inleiding

1.1 aanleiding	4
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Vigerende bestestemmingsplan	7
1.4 Opbouw van de ruimtelijke onderbouwing	7

2 HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	10
2.3 Cultuurhistorische waarde	11

3 BELEIDSKADERS

3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	13

4 PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Milieu	16
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	17
4.3 Infrastructuur	17
4.4 Water	17

5 Financiële haalbaarheid

18

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de locatie Gebont 7 te Uden. Voor deze locatie bestaat het voornemen een bestaande woonboerderij intern te splitsen in twee afzonderlijke woningen waarvan nu nog sprake is van één woning.

Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt voor de locatie van het plangebied een omgevingsvergunning aangevraagd om af te wijken van het geldende bestemmingsplan Hoenderbos II en het concept ontwerpbestemmingsplan Uden-Zuid 2012, conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing zal, in het kader van deze procedure, gebruikt worden als onderbouwing voor de gewenste ontwikkeling op de locatie Gebont 7 c.g. het plangebied.



Het plangebied

Over het initiatief is diverse malen contact geweest met de gemeente Uden die, mede op basis van een eerder informatieverzoek aan het college van burgemeester en wethouders van gemeente voor de boerderijsplitsing (aanvraag 2 dec. 2010, collegebesluit 9 dec. 2010, geregistreerd onder nummer 2010/0376/VG/1751) positief staat tegenover de beoogde ontwikkeling ter plaatse.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het oude Hoenderbos ten zuiden van Uden aan de oude weg naar Erp. Hoenderbos was vanouds her een gehucht waar een Molen, Smederij en Winkeltjes was. De romp van de Molen is nog aanwezig. De overblijfselen van het gehucht zijn nu aan de noordzijde begrensd door de Lippstadtsingel en in andere richtingen omgeven door nieuwbouwwijken Hoenderbos III en II.

In het plangebied is op dit moment een woonboerderij met enkele schuurtjes tbv kippen, houtopslagen en opslag tuingereedschap. Het plangebied rond de woonboerderij is ingericht als erf/tuin het totaal opp. is ongeveer 2400m². Het plangebied grens aan de achterzijde aan de Gording. Links en recht van het plangebied zijn vrijstaande woningen aanwezig gelegen aan het Gebont en Gording.



Groen plein



overzijde van de straat



Overzijde van de straat





Woonhuis links Gebont 9



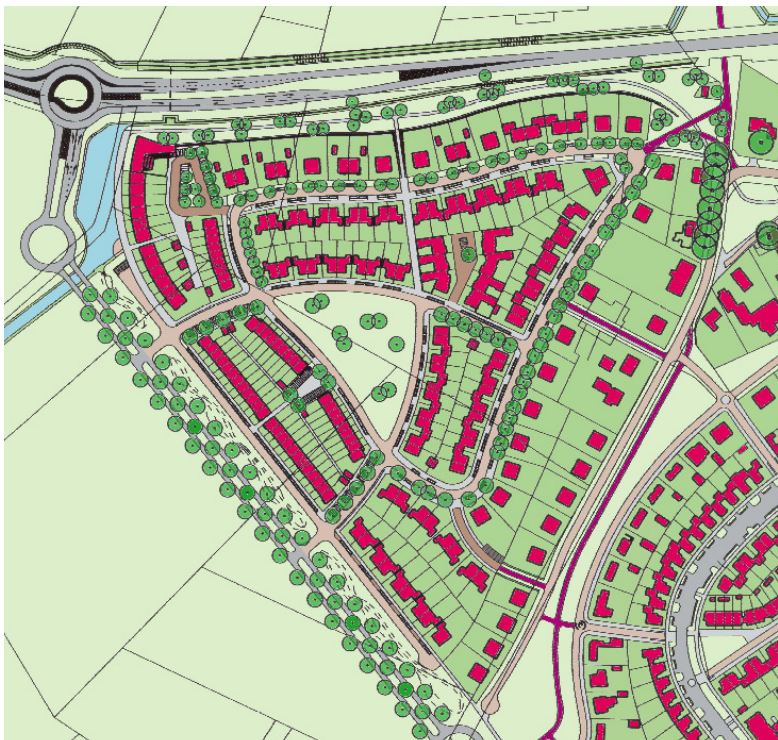
Woonhuis rechts Gebont 5



Woning Gording 69



Woonhuis Gording 67



Plangebied Hoederbos III

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Voor het plangebied Gebont 7 vigeert het bestemmingsplan Hoenderbos II onderdeel uitmakend van bestemmingsplan Hoenderbos/Velmolen. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 29 april 1993 en goedgekeurd door GS op 29 nov. 1993 onder nummer 104711. Er is een concept bestemmingsplan "Concept Ontwerpbestemmingsplan Uden-Zuid 2013" opgesteld welke in 2013 in procedure gaat.

De geldende bestemming van het plangebied, c.q. het erf met woonboerderij is volgens het huidige en het concept bestemmingsplan "vrijstaand wonen". De bestaande situatie voldoet aan betreffende bestemmingsplanregels. Splitsing van de woonboerderij is op basis van die bestemming echter niet mogelijk, omdat ter plaatse maar één woning aanwezig mag zijn.

Voor het overige zal de woonboerderij, ook na splitsing aan de overige voorschriften van de vigerende en concept bestemming "Wonen" blijven voldoen.

Om planologisch medewerking te kunnen verlenen aan de beoogde woning-/boerderijsplitsing is er een afwijking nodig van het geldende en toekomstige bestemmingsplan voor wat betreft de regel inzake het maximum aan aan eengebouwde woningen ter plaatse. Die afwijking zal via de hiervoor al genoemde procedure aangevraagd worden, waarbij dan tevens een nadere ruimtelijke onderbouwing in de vorm van voorliggende document nodig is.

1.4 Opbouw van de ruimtelijke onderbouwing

In hoofdstuk 2 worden de huidige en toekomstige situatie in het plangebied beschreven. Het beleidskader dat van toepassing is op de locatie en het initiatief is opgenomen in hoofdstuk 3. Aan de hand van de omschrijving van de planologische aspecten ter plaatse en in de directe omgeving van het plangebied wordt in hoofdstuk 4 de toelaatbaarheid van het initiatief geschetst. De financiële haalbaarheid van het initiatief komt in hoofdstuk 5 aan de orde.

2 HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

Op het perceel van Gebont 7, ter grootte van circa 2.400 m², bevindt zich een woonboerderij. De boerderij is van het type langgevel (circa 10,5 x 22,5m; circa 235m²; 1475 m³) in de vorm van twee bouwlagen met zolder. Aan de tuinzijde is een aangebouwde berging aanwezig. Het van oorspronkelijk woonhuis gedeelte is geheel als woning ingericht. Het van oorsprong stalgedeelte is op de begane grond als hobbyruimte ingericht met toilet en berging. Voor de helft van het stalgedeelte is een verdieping aangebracht als bergruimte.

Bij de laatste verbouwingen in de afgelopen 10 jaar zijn is de boerderij gerestaureerd en zijn oorspronkelijke kozijnen, goten en staldeuropeningen terug gebracht. In de boerderij zijn nog authentieke onderdelen aanwezig zoals de eiken houten balken op stal, het opkamertje en oude wandtegeltjes in de keuken.

Op het erf staan een drietal schuurtjes tbv houtopslag, kippenhok en berging voor tuingereedschap. Op het erft achter het woongedeelte staat een eikenboom van ongeveer 50 jaar. Het erf is omzoomd door struiken en in de achtererfgrens staan een aantal bomen.

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via een voorerf en zij-erf voorzien van grind tbv auto's . Aan de rechterzijde is een voetpad voorzien.

In navolgende foto's en figuur is een weergave van de huidige situatie van het plangebied opgenomen.



Achterzijde



Straatgevel



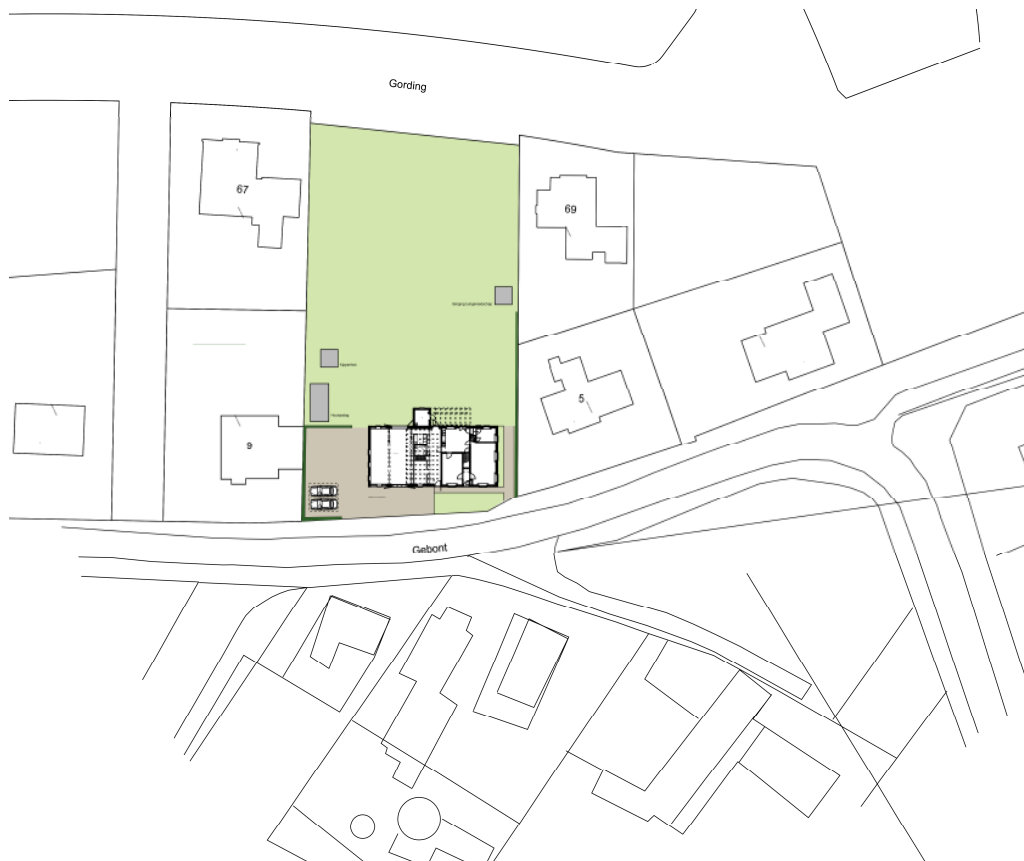
Schuurtje opslag



Kippenhok



Houtopslag



Huidige situatie

2.2 Toekomstige situatie

Ten behoeve van de splitsing van de boerderij zal de boerderij met bijbehorende erf opgesplitst worden.

Boerderij(woningen)

De woningsplitsing vindt geheel inpandig plaats in het bestaande en al zodanig te handhaven boerderijgebouw. Daarbij ontstaat een voorhuis, het huidige woongedeelte plus een deel van de oorspronkelijke stal (circa 10,5x 14.5m; circa 150m²; circa 935m³), en een kleiner achterhuis in de oorspronkelijke stal (circa 10,5 x 8m; circa 85m²; circa 540m³). De aangebouwde berging behoort toe aan het voorhuis.

Het uiterlijk van de boerderij blijft daarbij ongewijzigd met uitzondering van de linkerzijgevel. Hierin komen op de verdieping raamkozijnen en word een bestaand raam vervangen door een deur. De gevel wordt tevens voorzien van een houten beschieting vanaf 3,5 meter hoogte. Tevens worden er extra dakramen opgenomen in de voor en achtergevel boven de staldeuren.

De bestaande brede oprit wordt vervangen door twee opritten, 1 aan de rechterzijde tbv van het voorhuis en 1 aan de linkerzijde tbv het achterhuis. De oprit bij het voorhuis biedt plaats voor 2 auto's de oprit links biedt plaats aan 3 auto's



Nieuwe situatie

Erf(her)inrichting

Ten behoeve van de splitsing zal ter plaatse van het achterhuis een erf worden voorzien van ongeveer een kwart van het oorspronkelijk erf. Het vervallen stuk oprit (grind) zal ingericht worden als voortuin.

De aanwezige begroeiing op het achtererf zal aanwezig blijven. Om het erf van het achterhuis af te scheiden zal deze voorzien worden van een haag.

2.3 Cultuurhistorische waarde.

Het vigerende bestemmingsplan geeft aan dat de woonboerderij cultuurhistorisch waardevol is. In het nieuwe bestemmingsplan wordt daar geen melding van gemaakt. De boerderij komt niet voor op de geldende monumentenlijst van de gemeente.

Op de welstandskaat van de gemeente onder nummer TEK01-UDE00028-01C van mei 2009 staat de boerderij niet als cultuurhistorisch waardevol/beeldbepalend of monument vermeld.

De boerderij is de laatste jaren terug gebracht in oude stijl. Zo zijn de houten goten teruggebracht, de kozijnen volgens oorspronkelijke verdeling plus houten vensters, de staldeuropening en met gemetselde boog. De splitsing zal daar geen afbreuk aan doen.

Oorspronkelijk was het stalgedeelte 8 meter langer. Door een sterke wind ongeveer 35 jaar terug is dit gedeelte ingestort en afgebroken. De linker eindgevel is dus eigenlijk geen oorspronkelijk eindgevel. De voorgestelde beplanking van deze gevel verwijst hier na.

3 BELEIDSKADERS

3.1 Rijksbeleid

De nota ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het Rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid. In de Nota Ruimte is met betrekking tot de bouw van nieuwe woningen onder meer het uitgangspunt opgenomen dat verdichtingsmogelijkheden binnen bestaand bebouwd gebied zoveel mogelijk dienen te worden benut. Het streefgetal dat de Nota Ruimte hanteert voor de realisatie van woningen in het bestaand bebouwd gebied is 40% van het totale woningbouwprogramma.

3.2 Provinciaal beleid

Verordening ruimte Noord-Brabant

Op 17 december 2010 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte fase 1 en 2 vastgesteld. De Verordening ruimte fase 1 en 2 vormen samen de Verordening ruimte Noord-Brabant. De onderwerpen die in de verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De regels in de verordening gelden voor gemeenten en niet rechtstreeks voor burgers.

Zo kan de provincie regels opstellen waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen: de provinciale planologische verordening. Door deze regels weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. De Verordening ruimte is op 1 maart 2011 in werking getreden.

In de Verordening ruimte spelen de volgende thema's een rol:

- Stedelijk gebied
- Ecologische hoofdstructuur
- Waterberging
- Integrale zonering
- Glastuinbouw en glasboomteelt

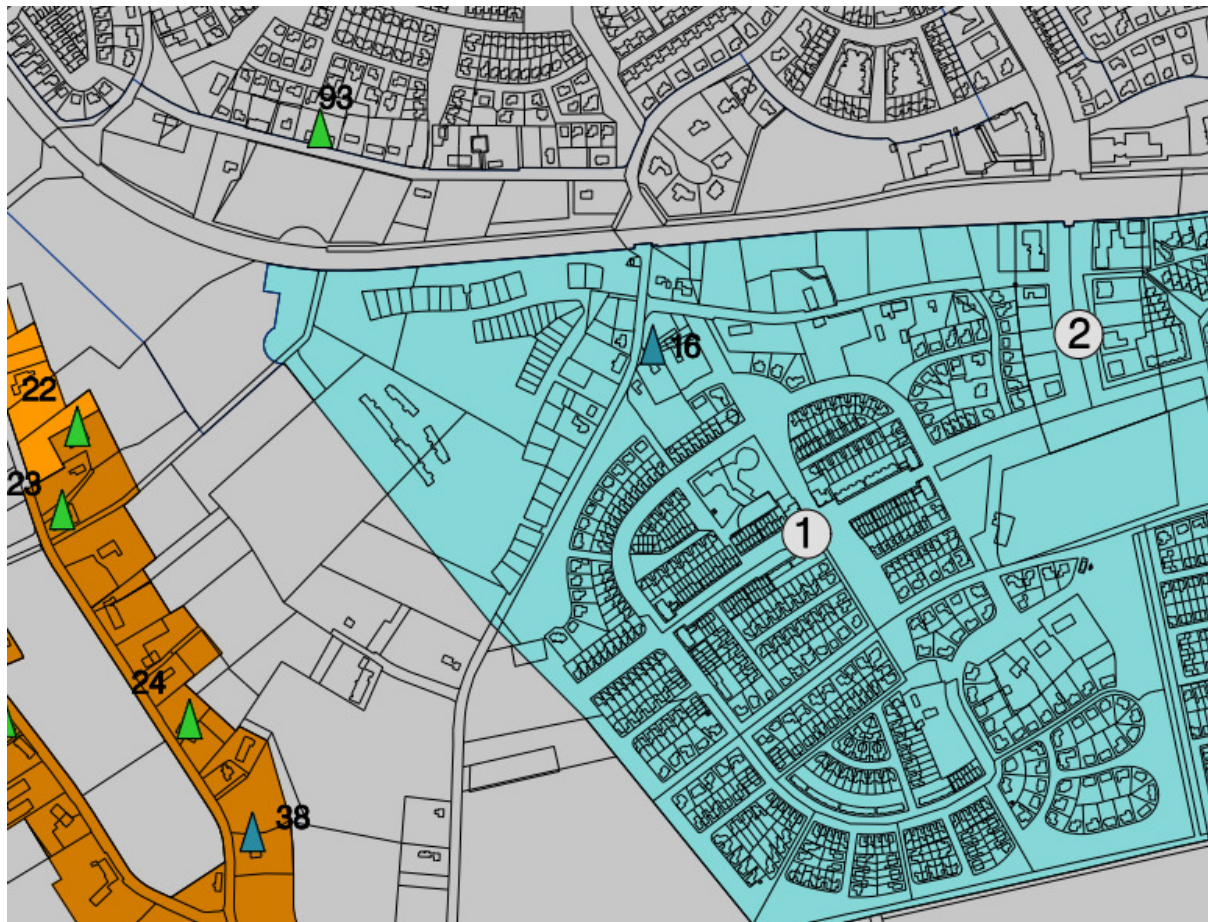
Enkel het eerste thema heeft betrekking op het plangebied. Het plan ligt in stedelijk gebied. De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Dit betekent dat het leeuwendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in de stedelijke concentratiegebieden, zodat ruimtelijke kwaliteiten gewaarborgd worden. Het plan bestaat uit een inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied en past hiermee binnen de gestelde regels van de Verordening ruimte.

3.3 Gemeentelijk beleid

Welstandsbeleid

Het gemeentelijke welstandsbeleid is vastgelegd in de "welstandsnota". De nota geeft inzicht in de ruimtelijke kwaliteiten van Uden en de keuzes, die hebben geleid tot dit Udens beleid.

Op basis van een uitvoerige inventarisatie zijn criteria aan een object of gebied toegekend. Op de kaart behorend bij de welstandsnota staat aangegeven dat het plangebied valt onder het beeldkwaliteitsplan Hoederbos III. Het plan dient hier nog aan getoetst te worden.



Beeldkwaliteitplannen

- 1. Hoenderbos/Velmolen
- 2. Verlengde Velmolen
- 3. Velmolen 2
- 4. Bedrijventerrein Vluchttoord
- 5. Bedrijfsbebouwing Lankes
- 6. Boerderij, Voortweg 19

Vigerende bestemmingsplan

Zoals onder 1.3 al aangegeven gelden voor het plangebied momenteel het bestemmingsplan Hoenderbos II onderdeel uitmakend van bestemmingsplan Hoenderbos/Velmolen en is er een bestemmingsplan Concept Ontwerpbestemmingsplan Uden-Zuid 2013 opgesteld welke in 2013 in procedure gaat.

De bestaande situatie van de huidige woonboerderij voldoet aan de regels van de ter plaatse geldende bestemming "woondoeleinden categorie I-W(v)I, vrijstaande woningen met bijbehorende erven" en aan het concept bestemmingsplan "wonen"

Splitsing van de boerderij is op basis van die bestemming echter niet mogelijk, omdat ter plaatse maar één woning aanwezig mag zijn. Voor het overige zal de woonboerderij, na splitsing aan de overige voorschriften van het vigerende bestemmingsplan "woondoeleinden" en het concept bestemmingsplan "wonen" blijven voldoen. Waarbij dat ook voor wat betreft de omvang van de bijgebouwen (maximaal 50m² per woning) eveneens het geval is.

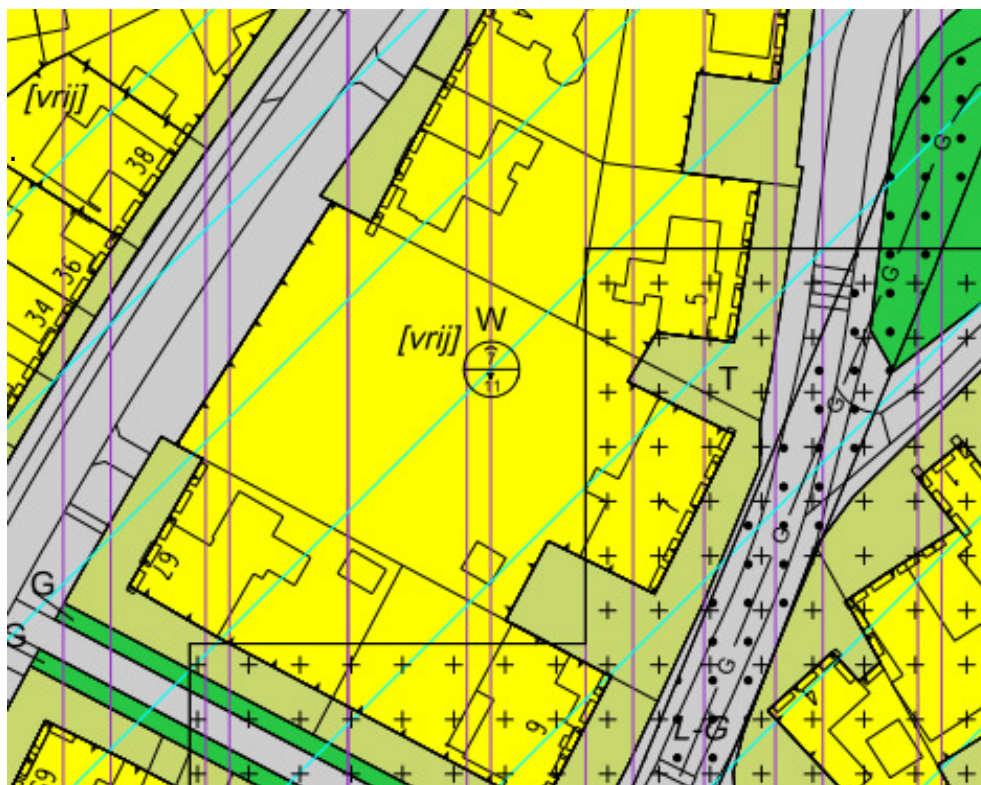
Zoals onder paragraaf III aangegeven is betreffende locatie bestemd voor Woondoeleinden onder categorie I-W(v)I, vrijstaande woningen met bijbehorende erven.

In het concept bestemmingsplan staat onder artikel 14 de bestemming wonen omschreven welke van toepassing is op het plangebied.

Enkel het eerste thema heeft betrekking op het plangebied. De twee deelgebieden liggen in bestaand stedelijk gebied. De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Dit betekent dat het leeuwendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in de stedelijke concentratiegebieden, zodat ruimtelijke kwaliteiten gewaarborgd worden. Het plan bestaat uit een inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied en past hiermee binnen de gestelde regels van de Verordening ruimte.



Kaart vigerend bestemmingsplan



Kaart concept bestemmingsplan

4 PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Milieu

Bodem

Omdat de voorgestelde ontwikkeling geen effect heeft op de bodemkundige situatie in het plangebied is een onderzoek naar de bodemkundige situatie niet noodzakelijk. Ook behoeft er in principe in het kader van de bouwvergunning geen bodemonderzoek uitgevoerd te worden, omdat de begane grond van de boerderij ook nu al volledig voor bewoning in gebruik is.

Wegverkeerslawaaï

De te splitsen boerderij ligt binnen de geluidzone van de Lippstadtsingel . De maxiamle geluidsbelasting op de gevels van de woning bedraagt minder dan 48 dB. Hierdoor voldoet de woning aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, waardoor er geen akoestische belemmeringen zijn voor de realisatie van de woning.

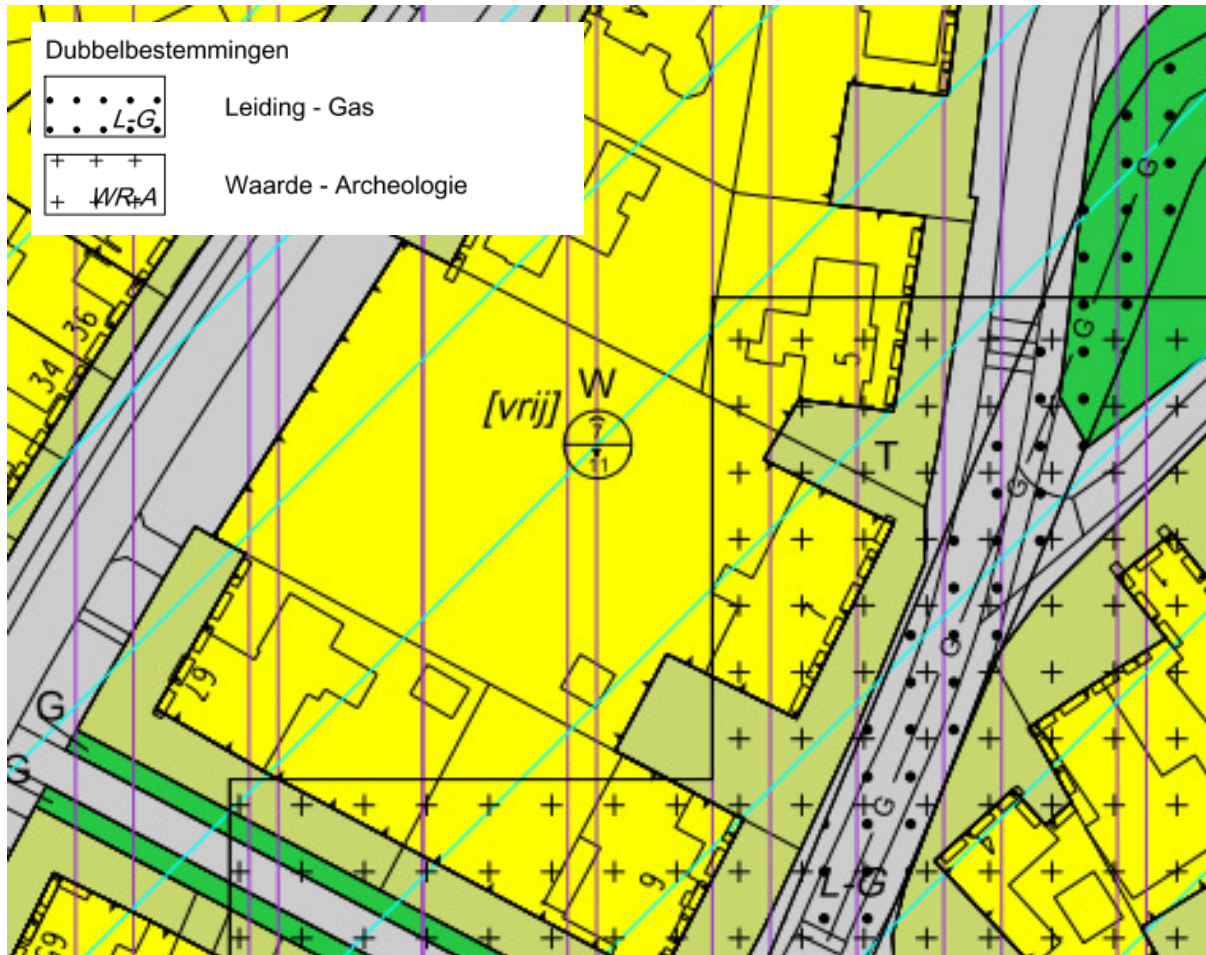
Parkeren

Voor het parkeren wordt door de gemeente de nota parkeernormen eindrapport d.d. 24 okt. 2006 gehanteerd. Het plangebied is gelegen in gebied 2 wat een een parkeernorm geeft voor eengezinswoningen in de dure sector van 1,9. Per woning is voorzien in minimaal 2 parkeerplaatsen in op eigen terrein waardoor aan deze eis voldaan wordt.

Om de oprit aan rechter te kunnen realiseren zal het elektrakastje van de drukriolering verplaatst moeten worden.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Op de plankaart van het concept bestemmingsplan val het gedeelte van het plangebied waar de boerderij staat onder "Waarde-Archeologie". Omdat de voorgestelde ontwikkeling van het plangebied geen effect heeft op de bodemkundige situatie in het plangebied is verder onderzoek niet noodzakelijk.



Bestemmingsplankaart verbeelding 1 Ontwerpbestemmingsplan Uden-Zuid 2013

4.3 Infrast4ructuur

Technische infrastructuur

Nabij het plangebied is een hoofgasleiding aanwezig deze vormt echter geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

4.4 Water

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de Ausgangssituatie. Voor de berekening van de waterbergingsruimte bij ver- en nieuwbouwplannen wordt toepassing gegeven aan de HNO-tool (hydrologisch Neutraal Ontwikkelen).

In dit geval is er geen sprake van een toename van het verhard oppervlak. Bebouwing blijft binnen de bestaande contouren. De parkeervoorziening t.b.v. de woningen wordt vernieuwd, waarbij de bestaande voortuin (nu verhard) weer als voortuin wordt

ingericht. Het uitvoeren van een nadere berekening of het treffen van specifieke waterhuishoudkundige voorzieningen is derhalve niet noodzakelijk.

5 Financiële haalbaarheid

De voorgestelde ontwikkeling is een particulier initiatief. De aanleg en de exploitatie ervan zullen voor de gemeente Uden geen negatieve financiële gevolgen hebben. De kosten van het plan komen geheel voor rekening van de initiatiefnemers.