

Ruimtelijke onderbouwing

LOOIERSTRAAT 3, VOLKEL

ontwerp 5 juni 2018

Zaaknummer: 298179



Behoort bij besluit van het College van
burgemeester en wethouders van Uden van

19 februari 2019

Teamleider dienstverlening afdeling Ruimte



BUREAU VERKUYLEN

Ruimtelijke onderbouwing

LOOIERSTRAAT 3, VOLKEL

documentstatus	ontwerp
documentversie	3
datum	5 juni 2018
projectnummer	09217157A
auteur	H. van Griensven
contact	073 - 623 1313 www.bureauverkuylen.nl



BUREAU**VERKUYLEN**

INHOUDSOPGAVE

Ruimtelijke onderbouwing		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding en doel	7
1.2	Ligging en kadastrale begrenzing	7
1.3	Vigerend bestemmingsplan	9
Hoofdstuk 2	Beleidskader	11
2.1	Nationaal niveau	11
2.2	Provinciaal niveau (Noord-Brabant)	12
2.3	Gemeentelijk niveau	14
Hoofdstuk 3	Plan	17
3.1	Bebouwing en functies	17
3.2	Verkeer en parkeren	18
3.3	Groen en water	19
Hoofdstuk 4	Uitvoeringsaspecten	21
4.1	Algemeen	21
4.2	Industrielawaai	21
Hoofdstuk 5	Haalbaarheid	23
5.1	Financieel	23
5.2	Maatschappelijk	23
Bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing		25
Bijlage 1	Haalbaarheidsonderzoek	25
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek	25
Bijlage 3	Bestektekening woonhuis	25

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

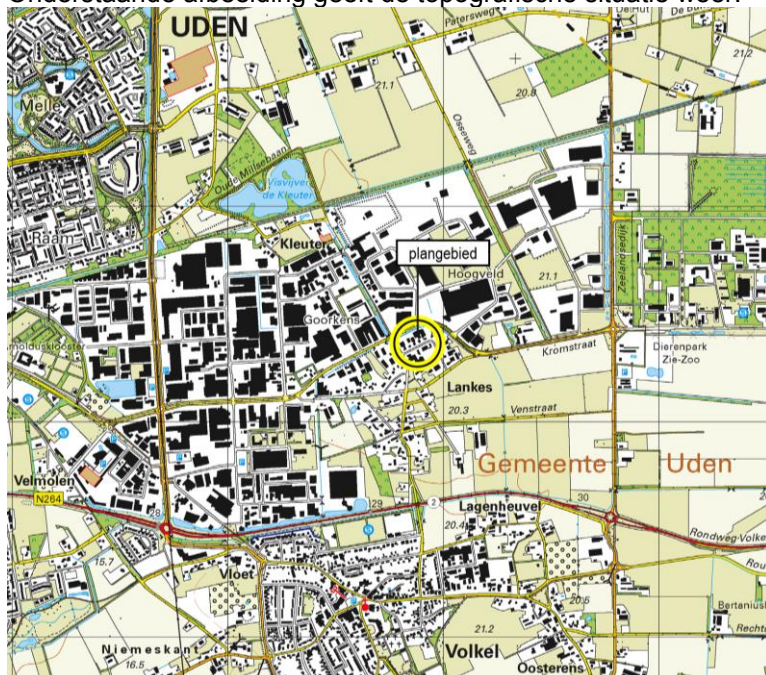
Het initiatief omvat de realisatie van een bedrijfswoning op de gronden vòòr de bedrijfsbebouwing op het perceel Looierstraat 3 te Volkel. Omdat in het vigerende bestemmingsplan 'Goorkens-Hoogveld' geen aanduiding voor een bedrijfswoning is opgenomen kan het initiatief niet rechtstreeks worden gerealiseerd.

De gemeente Uden heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het nieuwe bouwplan door middel van het afgeven van een omgevingsvergunning in afwijking van het vigerend planologische regime. Voor een zodanige activiteit kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Voorliggend rapport bevat de ruimtelijke onderbouwing voor het bouwplan. In deze ruimtelijke onderbouwing zijn een ruimtelijke, planologische, (milieu)technische en economische afweging opgenomen.

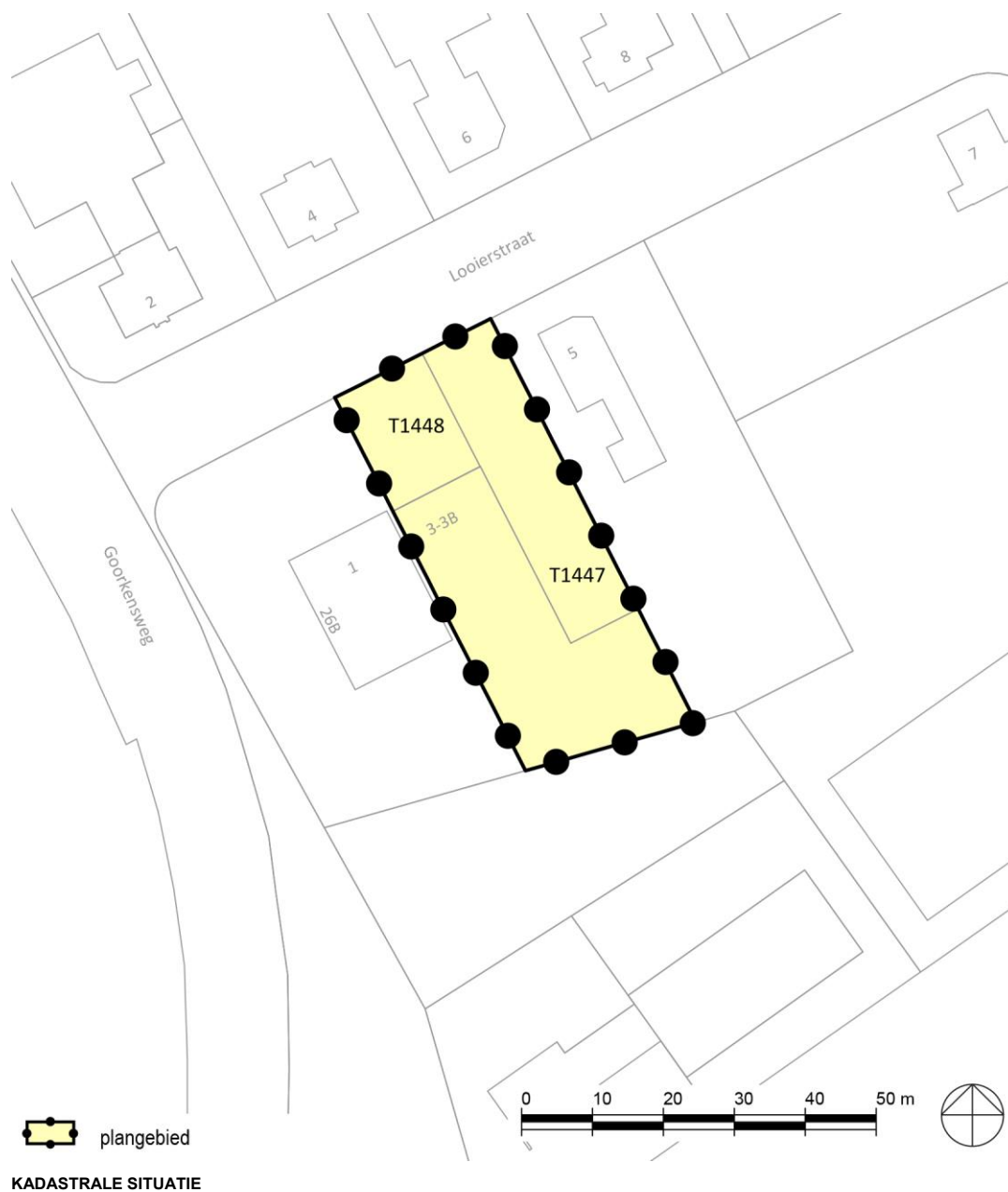
1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

Onderstaande afbeelding geeft de topografische situatie weer.



TOPOGRAFISCHE SITUATIE

Onderstaande afbeelding geeft de kadastrale situatie weer. Tevens is de plangrens van voorliggend bestemmingsplan ingetekend.



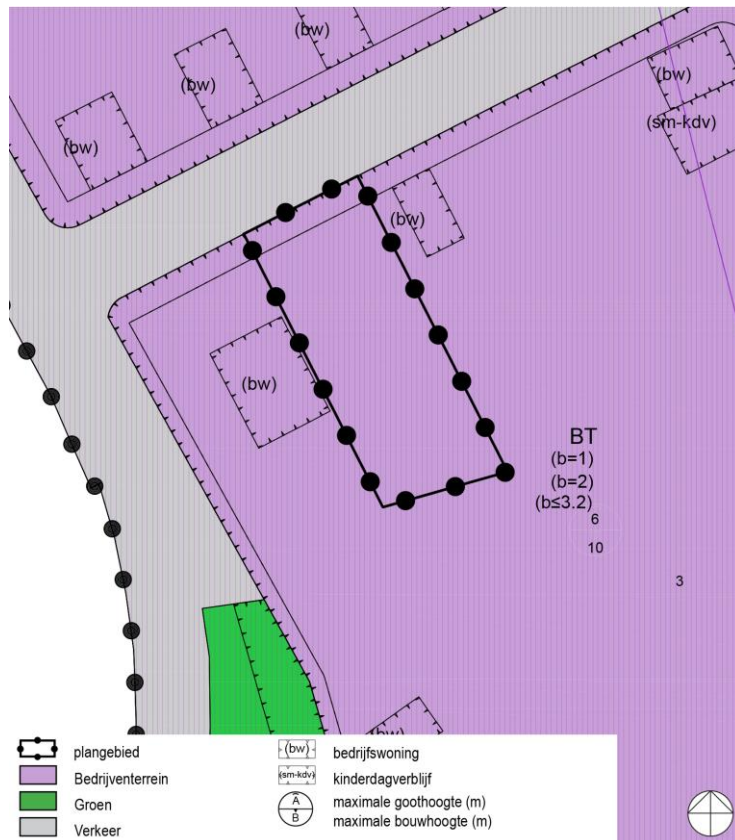
De gronden zijn kadastraal bekend gemeente Uden, nummers 1447 en 1448.

De oppervlakte van het plangebied bedraagt 1511 m².

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Goorkens-Hoogveld", vastgesteld door de gemeenteraad op 3 april 2013.

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de vigerende verbeelding. De ligging van het plangebied is aangegeven.



UITSNEDE VERBEELDING VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Ter plaatse van het plangebied vigeert de bestemming 'Bedrijf'. Er mag binnen de bestemming 'Bedrijf' alleen een bedrijfswoning worden gerealiseerd binnen de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Op het perceel Looierstraat 3 te Volkel is geen aanduiding voor een bedrijfswoning opgenomen, waardoor er niet rechtstreeks een nieuwe bedrijfswoning mag worden gerealiseerd.

Conclusie

Medewerking aan de toevoeging van een bedrijfswoning, onder voorwaarden, kan alleen worden verleend met een omgevingsvergunning.

HOOFDSTUK 2 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk is de beschrijving van het plan opgenomen.

2.1 Nationaal niveau

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. De SVIR geeft een integraal kader voor het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau, en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR worden de ambities van het Rijk tot 2040 geschetst, alsmede doelen, belangen en opgaven tot 2028. In de SVIR kiest het Rijk voor minder nationale belangen en eenvoudiger regelgeving.

De reeds ingezette trend om aan de provincies en gemeenten ruimte te laten inzake de ruimtelijke ontwikkelingen wordt versterkt in de SVIR.

De SVIR bevat 13 nationale belangen die worden beschermd middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Het gaat onder meer om militaire objecten en terreinen, de grote rivieren en de ecologische hoofdstructuur.

of

Het betreffen:

1. Het Project Mainportontwikkeling Rotterdam
2. Militaire terreinen en objecten
3. De Wadden
4. De kust (inclusief primaire kering)
5. De grote rivieren
6. De Werelderfgoederen
7. Reserveringen uitbreidingen weg en spoor
8. Veiligheid vaarwegen
9. Het netwerk voor elektriciteitsvoorziening
10. De buitendijkse uitbreidingsruimte in het IJsselmeer
11. Bescherming van de (overige) primaire waterkeringen
12. Reservering voor rivierverruiming Maas
13. De Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

Voor onderhavig plan zijn geen van de nationale belangen aan de orde.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De in de SVIR opgenomen nationale belangen krijgen een wettelijke grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

De werking van het Barro is naar plaats beperkt. Onderhavig plangebied ligt niet in een gebied waarbinnen het Barro van toepassing is.

Conclusie

Het Barro is niet van toepassing op het plan.

2.1.3 Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Met het doel de ruimte zorgvuldig en duurzaam te gebruiken, is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking opgesteld. Deze is verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (versie 1 juli 2017). Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat deze voorzien in een behoefte, en moet - in geval van de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt - een motivering worden opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Projecten die minder dan twaalf woningen bevatten worden op basis van jurisprudentie niet als stedelijke ontwikkeling gezien. Een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet nodig.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

2.1.4 Overig nationaal beleid

Het overige nationale beleid is niet specifiek van toepassing op onderhavig plan.

2.2 Provinciaal niveau (Noord-Brabant)

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de nota's:

- Structuurvisie Ruimtelijke Ordening;
- Verordening ruimte 2014.

Het plan wordt aan deze twee nota's getoetst.

2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010, partiële herziening 2014 bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van het provinciale bestuur op de ontwikkeling van Noord-Brabant.

Het plangebied ligt binnen het bedrijventerrein in Volkel, aansluitend aan het bedrijventerrein Loopkant-Liessent in Uden, dat onderdeel is van het 'stedelijk concentratiegebied'. Conform het structuurvisiebeleid wordt in het stedelijk concentratiegebied (met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking) het grootste gedeelte van de verstedelijkingsopgave opgevangen. Daarbij is zuinig ruimtegebruik aan de orde: functiemenging, herstructurering en inbreiding vóór stedelijke uitbreidingen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied of in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

De toevoeging van één woning binnen bestaand stedelijk gebied past binnen de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

2.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

De Verordening ruimte 2014 (geconsolideerde versie per 1 januari 2017) stelt regels aan de inhoud van ruimtelijke plannen voor die aspecten waar provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. De Verordening maakt onderscheid in structuren en aanduidingen. De Verordening kent vier structuren, die tezamen provinciedekkend zijn. Daarin is uitgewerkt welke functies ontwikkeld kunnen worden.

Het plangebied ligt binnen de structuur 'Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied'. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied. De toevoeging van één nieuwe woning binnen het bestaande bedrijventerrein past hierin. Ook vormt deze toevoeging van één woning in het kader van de Ladder duurzame verstedelijking ook geen belemmering. De toevoeging van minder dan 11 woningen wordt namelijk niet als relevante stedelijke ontwikkeling gezien en hoeft niet nader beoordeeld te worden.

Op het bedrijventerrein "Goorkens-Hoogveld" zijn lichte, middelzware en zware bedrijven toegestaan. Vanuit provinciaal belang is het nodig dat er op deze (middel)zware bedrijventerreinen ruimte is en blijft voor zwaardere bedrijvigheid. In de Verordening ruimte is daarom opgenomen dat het toevoegen van nieuwe bedrijfswoningen als oneigenlijk ruimtegebruik op middelzware en zware bedrijventerreinen wordt gezien. Alleen vigerende rechten mogen worden gebruikt.

In het vigerend bestemmingsplan "Goorkens-Hoogveld" is op het perceel Looierstraat 3 te Volkel geen bouwmogelijkheid voor een bedrijfswoning opgenomen. Het bouwen van een nieuwe woning zou niet mogen. De gemeente is echter van mening dat dit een omissie betreft. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is per abuis alleen gekeken naar de reeds gerealiseerde bedrijfswoningen op basis van het voorgaande bestemmingsplan. Dit was op voorliggend perceel niet het geval. Uitgangspunt had de passenheid in de stedenbouwkundige structuur moeten zijn. Er zit immers een bepaalde regelmaat in de toekenning van een bouwmogelijkheid voor bedrijfswoningen op de percelen. Het toevoegen van een bedrijfswoning op perceel Looierstraat 3 draagt bij aan het versterken van deze regelmaat en stedenbouwkundige structuur. De gemeente is daarom van mening dat, na onderbouwing van de milieuplanologische aspecten, de toevoeging van deze specifieke bedrijfswoning mogelijk is.

2.2.2.1 Conclusie

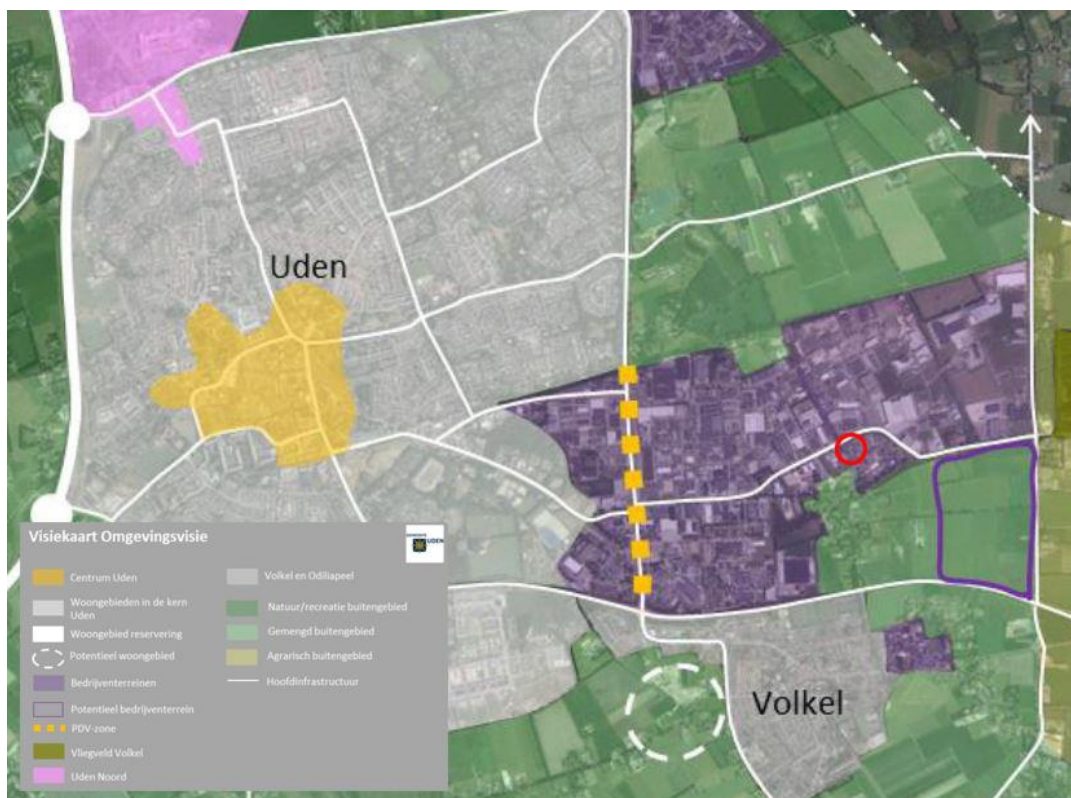
Het plan past binnen de regels van de provinciale Verordening ruimte.

2.3 Gemeentelijk niveau

2.3.1 Omgevingsplan

Op 17 december 2015 heeft de gemeenteraad van Uden de Omgevingsvisie Uden 2015 vastgesteld, die (tevens) de status van structuurvisie heeft als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. In de Omgevingsvisie zijn de doelstellingen voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn vastgelegd en daarbij is aangegeven hoe deze te bereiken zijn. De Omgevingsvisie geeft niet alleen aan wat de gemeente gaat doen (of nalaten) om de doelstellingen te bereiken, maar gaat ook in op de vraag hoe initiatiefnemers en hun initiatieven kunnen bijdragen aan het bereiken van die doelstellingen.

Onderhavig plangebied is aangeduid als 'Bedrijventerreinen'. Voor deze gebieden wordt behoud en groei van de economie en werkgelegenheid nagestreefd alsmede duurzame en goed bereikbare bedrijventerreinen met oog voor ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast mogen nieuwe ontwikkelingen het functioneren van bestaande bedrijven niet belemmeren.



UITSNEDE VISIEKAART

De toevoeging van één woning past binnen de visie. In Hoofdstuk 4 wordt aangetoond dat deze ontwikkeling de bestaande bedrijven niet belemmerd.

2.3.2 Volkshuisvestingsbeleid/woningbouwprogramma

Onder andere middels het Woningbouwprogramma, actualisatie 2015, geeft de gemeente Uden op kernniveau, uitvoering aan het volkshuisvestingsbeleid.

Op basis van een in 2014 uitgevoerd woonwensenonderzoek, het Woningmarktonderzoek 2015 en de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose heeft de gemeente conform de provinciale Verordening Ruimte regionale woningbouwafspraken gemaakt. Deze afspraken betreffen (kwantitatieve) afspraken over het aantal te realiseren woningen in de eerste tienjaars periode. Op basis van deze afspraken mag de gemeente Uden in de periode 2016-2026 2.015 woningen aan de voorraad toevoegen.

De toevoeging van één woning past binnen het woningbouwprogramma.

HOOFDSTUK 3 PLAN

3.1 Bebouwing en functies

In de Looierstraat staan op de meeste bedrijfspercelen ook bedrijfswoningen.

Met dit initiatief wordt ook op dit bedrijfsperceel een bedrijfswoning toegevoegd.

Het plangebied bestaat uit twee percelen, perceel 1447 waar de bedrijfshal op staat en perceel 1448 wat voor de bedrijfshal ligt. De nieuwe bedrijfswoning wordt volledig binnen perceel 1448 gesitueerd.

De bedrijfswoningen in de omgeving hebben verschillende uitvoeringen en kapvormen, maar kennen wel een moderne uitstraling. De helft van de woningen heeft een platdak en de andere helft een een schuine kap. Looierstraat 7 combineert beide kapvormen en heeft gedeeltelijk een platdak en aan één kant een schuine kap. Er is geen specifieke vormgeving waarbij aangesloten kan worden.

De nieuwe bedrijfswoning voor Looierstraat 3 krijgt ook een moderne uitstraling die goed in de omgeving past. Het ontwerp heeft voor een gedeelte een platdak, waarop het dakterras is geprojecteerd, en daarnaast nog een schuine kap. De schuine kap komt als een soort aanbouw tegen de hoofdbouwmassa aan en dit wordt geaccentueerd door een donkere steen. De bedrijfswoning krijgt twee lagen en een (halve) kap en zal een maximale hoogte krijgen van 9,5 meter.

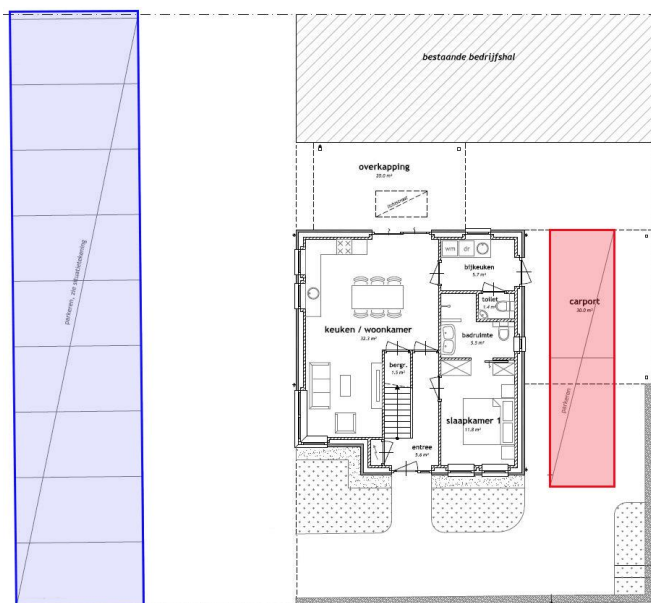


De woning wordt op 5 meter van de voorste perceelsgrens gesitueerd. Dit is op gelijke afstand aan de andere bedrijfswoningen in de Looierstraat. Voor de woning is een kleine voortuin beoogd. De bedrijfswoning is op 3 meter afstand van het bedrijfshal gesitueerd, maar wordt wel gekoppeld via een overkapping.



3.2 Verkeer en parkeren

De ontsluiting van de nieuwe bedrijfswoning gaat via de Looierstraat en de bestaande inrit van het bedrijf. Het parkeren wordt opgelost op eigen terrein. Er wordt geen nieuwe inrit toegevoegd, de auto's gaan voor de woning langs naar de carport. Westelijk naast de woning is voldoende opstelruimte voor 2 auto's (zie onderstaande afbeelding). De parkeerplaatsen voor het bedrijf zijn tegen de oostelijke perceelsgrens gesitueerd. Hierdoor zijn er geen extra parkeervoorzieningen nodig in de openbare ruimte.





3.3 Groen en water

Voor de woning is een voortuin gesitueerd. Rondom de voortuin en langs de oprit is een groene haag gepland. In de voortuin van de woning worden 2 infiltratietunnels aangelegd voor de waterberging van het hemelwater (zie bijlage 1 Haalbaarheidsonderzoek). Er zal geen oppervlaktewater worden toegevoegd.



HOOFDSTUK 4 UITVOERINGSASPECTEN

4.1 Algemeen

Amitec BV uit Uden heeft een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd waarbij het plan is getoetst aan de wet- en regelgeving van de uitvoeringsaspecten milieu, waarden en water: rapport 'Haalbaarheidstoets (Milieu-onderbouwing), Project: Looierstraat 3, Volkel' a(14 mei 2018 nr. 17.908-WRO.03B). Het rapport is opgenomen als bijlage 1.

Amitec concludeert dat uit de toetsing van de verschillende milieuaspecten, met betrekking tot het realiseren van een bedrijfspand en bedrijfswoning, blijkt dat er vanuit milieutechnisch oogpunt geen onoverkomelijke belemmeringen te verwachten zijn.

4.2 Industrielawaai

Specifiek is het aspect Industrielawaai beoordeeld. Onderzocht is of de nieuwe bedrijfswoning beperkend is voor de omliggende bedrijven en anderzijds of het maximaal geluidniveau leidt tot te hoge niveaus op de nieuwe woning.

In de rapportage 'Akoestisch onderzoek' (30 juni 2017, nr. 17.908FB.1-2) (zie bijlage 2) zijn de resultaten van het onderzoek beschreven. Hierna zijn de conclusies samengevat.

Uit het rapport blijkt dat:

- De nieuwe bedrijfswoning niet beperkend is voor de bedrijven als het gaat over het langetijdgemiddeld beoordelingsniveau. Het is niet aannemelijk dat de bedrijven in activiteiten worden beperkt. Ook zal er geen onacceptabele geluidsbelasting op de woning optreden.
- Het maximaal geluidniveau, vooral veroorzaakt door transportbewegingen met vrachtwagens van omliggende bedrijven, leidt tot hoge niveaus op de nieuwe woning (tot 73 dB(A)). Een geluidbelasting tot dit niveau vindt ook op de bestaande woningen plaats. Om de woning bij toekomstige ontwikkelingen van bestaande (of nieuwe) bedrijven niet beperkend te laten zijn voor activiteiten is het gewenst om de geluidwering van de gevels van de woning zodanig te maken dat het binnenniveau te allen tijde is gewaarborgd. De geluidwering van de gevels zou daarom bij voorkeur minimaal $73 - 45 = 28$ dB(A) moeten bedragen. Dit is bouwkundig mogelijk.

Conclusie

De woning kan gerealiseerd worden zonder dat de bedrijven worden beperkt in hun activiteiten. Het woon- en leefklimaat is aanvaardbaar. Geadviseerd wordt de geluidwering van de gevels van de woning minimaal 28 dB(A) te laten bedragen.

HOOFDSTUK 5 HAALBAARHEID

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

5.1 Financieel

Kostenverhaal

In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de bouwactiviteiten genoemd waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan verplicht is. De in voorliggend opgenomen ontwikkelingen behoren tot deze in het Bro genoemde bouwactiviteiten. Op basis van artikel 6.12 lid 2a Wro is het vaststellen van een exploitatieplan echter niet verplicht, omdat de gemeente en initiatiefnemer een (anterieure) overeenkomst hebben gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal. Het kostenverhaal is derhalve 'anderszins verzekerd'. Het opstellen van een exploitatieplan is niet vereist.

Gemeentelijke grondexploitatie

De gemeente heeft geen gronden in het plangebied in eigendom. Alle kosten en risico's van de planontwikkeling, -voorbereiding en -uitvoering zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke grondexploitatie wordt dus niet belast door voorliggend ruimtelijk plan. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is hiermee aangetoond.

5.2 Maatschappelijk

Het ontwerpbestemmingsplan 'Looierstraat 3, Volkel' wordt conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties.

Daarnaast doorloopt het plan de procedure van artikel 2.1, eerste lid, onder c juncto artikel 2.12 eerste lid, onder a, ten derde van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Ook wel de uitgebreide afwijkingsprocedure. De resultaten van deze procedures zullen te zijner tijd in deze toelichting worden vermeld.

BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Bijlage 1 Haalbaarheidsonderzoek

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek

Bijlage 3 Bestektekening woonhuis



DE GRUYTER FABRIEK
VEEMARKTKADE 8
5222 AE 'S-HERTOGENBOSCH

073 623 1313
INFO@BUREAUVERKUYLEN.NL

BUREAUVERKUYLEN.NL

