

Bestemmingsplan Breestraat - Wisselstraat

Datum en periode ter inzage legging ontwerp bestemmingsplan : 31 maart – 11 mei 2011

Tijdig ingekomen zienswijzen: 4

Belanghebbenden: ja, direct omwonenden met zicht op locatie

Samengevatte inhoud zienswijzen

1. M.W.P.M. Sauvé, Wisselstraat 1 te Volkel.

De heer Sauvé is van mening dat 7 nieuwbouwwoningen in het buurtschap niet in verhouding zijn tot het buurtschap zelf. Verder is hij van mening, dat de nieuwe bebouwing leidt tot een aantasting van het cultuurhistorisch landschap, met name door de aantasting van de openheid van het landschap.

2. Familie Smits, Breestraat 1 te Volkel.

Het plan valt binnen cultuurhistorisch waardevol gebied en het bebouwen van dit gebied is een aanslag op de historische eigenschappen van het gebied. Dit is in strijd met de Ruimte voor Ruimte regels. Bovendien is het plangebied maar gedeeltelijk gelegen binnen het zoekgebied voor woningbouw, waardoor alleen woningen aan de Wisselstraat gebouwd zouden mogen worden. De uitbreiding is te fors voor het buurtschap. Het vrije uitzicht vanuit de woning Breestraat 1 wordt beperkt, hetgeen niet acceptabel is.

3. De heer J.T.M. van den Akker en mevrouw Van den Akker, Breestraat 3 te Volkel.

De familie is iets meer dan een jaar geleden aan de Breestraat komen wonen vanwege de rust en de wens om 'buiten' te wonen. De bouw van de nieuwe woningen verstoort deze rust. Zij hebben bij de aankoop van hun woning geen kennis gehad van de mogelijke nieuwe ontwikkelingen. Het bestemmingsplan bevat geen goede verantwoording van de kwaliteitsverbetering van het buitengebied en is daarom in strijd met de Verordening Ruimte. Het plangebied voor de geplande woningen valt gedeeltelijk buiten het zoekgebied voor woningbouw, zodat niet alle vier de woningen gebouwd kunnen worden. Het verkavelingsplan bevat onvoldoende aanknopingspunten voor een compensatie van de rood-voor-groen-constructie. De familie Van den Akker acht de locatie niet passend voor woningbouw.

4. A.C. van Dijk en L. van Dijk, Wisselstraat 4 te Volkel.

Op grond van de beleidsnotitie "Nader begrensde bebouwingsconcentratie in het buitengebied van Uden" (nader te noemen de beleidsnotitie) zou de open groene ruimte van Lankes onbebouwd moeten blijven. Het plangebied is gedeeltelijk gelegen buiten het zoekgebied voor woningbouw, zodat niet alle vier de geplande woningen gebouwd kunnen worden, maar slechts twee woningen

gebouwd kunnen worden. De ruimtelijke kwaliteitsverbetering in de omgeving van het plangebied ontbreekt en een goede landschappelijke inpassing ontbreekt. Hierdoor ontstaat strijdigheid met de Verordening Ruimte. De toegestane bebouwing (maximale goothoogte 5,5 m. en nokhoogte 10 m.) is hoger dan de bebouwing van de omgeving (goothoogte 3 – 4 m. en nokhoogte ca. 7 m.). Er is nog geen exploitatie-overeenkomst gesloten. De wijzigingsbevoegdheid leidt tot rechtsonzekerheid en moet daarom worden geschrapt. Er is een stankcirkel in de buurt, waarmee onvoldoende rekening is gehouden. De Ke-zonering van de vliegbasis Volkel laat de bebouwing niet toe.

Beantwoording zienswijzen

1. Zienswijze M.W.P.M. Sauvé.

In het plangebied worden geen 7 woningen gebouwd, maar twee en mogelijk later nog maximaal 2. In het geheel van de bebouwingsconcentratie Lankes is dit niet buiten proportie. Ook de enkele woningen die in de buurt van het plangebied worden gebouwd, maken niet dat het aantal woningen buiten proportie is. Het betreft bovendien vrijstaande woningen op ruime kavels, die de openheid van de omgeving niet onevenredig aantasten.

De stedenbouwkundige studie van de gemeente Uden, die ten grondslag heeft gelegen aan de beleidsnotitie bebouwingsconcentraties, geeft aan dat de ontwikkeling met woningen geen aantasting vormt voor de cultuurhistorische waarde. De structuur van Lankes wordt gevormd door het wegenpatroon, de typerende bebouwing en de open/groene ruimtes. De bestaande bebouwing van Lankes volgt de door wegen gevormde hoofdstructuur met uitzondering van het plangebied, waar geen bebouwing langs de hoofdstructuur is gelegen. Het plan versterkt de driehoek van Lankes, heeft een informele uitstraling en past bij de wijze waarop Lankes zich vanuit de westzijde en vanuit knooppunten en linten ontwikkeld heeft. Dit model laat zien dat het mogelijk is om de oude lijn Lankes Peel te versterken middels bebouwing.

2. Zienswijze familie Smits.

Het plan bevat vrijstaande woningen op ruime kavels, die de openheid van de omgeving niet onevenredig aantasten. Het vrije uitzicht vanuit Breestraat 1 wordt hierdoor niet onevenredig belemmerd. De stedenbouwkundige studie van de gemeente Uden, die ten grondslag heeft gelegen aan de beleidsnotitie bebouwingsconcentraties, geeft aan dat de ontwikkeling met woningen geen aantasting vormt voor de cultuurhistorische waarde. De structuur van Lankes wordt gevormd door het wegenpatroon, de typerende bebouwing en de open/groene ruimtes. De bestaande bebouwing van Lankes volgt de door wegen gevormde hoofdstructuur met uitzondering van het plangebied, waar geen bebouwing langs de hoofdstructuur is gelegen. Het plan versterkt de driehoek van Lankes, heeft een informele uitstraling en past bij de wijze waarop Lankes zich vanuit de westzijde en vanuit knooppunten en linten ontwikkeld heeft. Dit model laat zien dat het mogelijk is om de oude lijn Lankes Peel te versterken middels bebouwing.

Het perceel is overwegend gelegen binnen zoekgebied voor woningbouw en de verkaveling en het aantal woningen van rechtstreeks twee en later nog maximaal twee is op de grootte van het plangebied afgestemd. Gezien het feit, dat het gehele plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie en de structuur van deze bebouwingsconcentratie de woningbouw toelaat, ontstaat geen strijdigheid met de Ruimte-voor-Ruimte regels en daarmee ook niet met de Verordening Ruimte.

3. Zienswijze familie Van den Akker.

De mogelijkheden voor woningbouw in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte en BIO-regeling, was al vóór de vestiging van de familie opgenomen in de beleidsnotitie “Nader begrensde bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Uden”. Deze beleidsnotitie maakt deel uit van het bestemmingsplan Buitengebied en is voor eenieder kenbaar gepubliceerd en ter inzage gelegd. De stukken zijn op te vragen bij de gemeente. Derhalve kan de onbekendheid hiermee niet worden tegenworpen aan de gemeente.

Het plan bevat vrijstaande woningen op ruime kavels, die de openheid van de omgeving niet onevenredig aantasten. Het vrije uitzicht vanuit Breestraat 1 wordt hierdoor niet onevenredig belemmerd. De stedenbouwkundige studie van de gemeente Uden, die ten grondslag heeft gelegen aan de beleidsnotitie bebouwingsconcentraties, geeft aan dat de ontwikkeling met woningen geen aantasting vormt voor de cultuurhistorische waarde. De structuur van Lankes wordt gevormd door het wegenpatroon, de typerende bebouwing en de open/groene ruimtes.

De bestaande bebouwing van Lankes volgt de door wegen gevormde hoofdstructuur met uitzondering van het plangebied, waar geen bebouwing langs de hoofdstructuur is gelegen. Het plan versterkt de driehoek van Lankes, heeft een informele uitstraling en past bij de wijze waarop Lankes zich vanuit de westzijde en vanuit knooppunten en linten ontwikkeld heeft. Dit model laat zien dat het mogelijk is om de oude lijn Lankes Peel te versterken middels bebouwing.

Het perceel is overwegend gelegen binnen zoekgebied voor woningbouw en de verkaveling en het aantal woningen van rechtstreeks twee en later nog maximaal twee is op de grootte van het plangebied afgestemd. Gezien het feit, dat het gehele plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie en de structuur van deze bebouwingsconcentratie de woningbouw toelaat, ontstaat geen strijdigheid met de uitgangspunten van de Ruimte-voor-Ruimte regels en daarmee ook niet met de Verordening Ruimte.

4. Het plan bevat twee rechtstreekse woonbestemmingen voor twee woningen en een wijzigingsbevoegdheid voor nog maximaal twee woningen. Deze woningen zijn vrijstaand, zijn gemaximeerd in maatvoering en worden geprojecteerd op ruime kavels. Er is voldaan aan de uitgangspunten van het waterschap. De woningen worden ingepast op een te doen gebruikelijke wijze, waarbij om de woningen heen een tuin zal gelegen. Bovendien is voor de kwaliteitsverbetering van het landschap uitdrukkelijk gekozen voor een BIO-woning in beide fases. Bij de rechtstreekse woonbestemmingen wordt 1 BIO-titel verschaft en bij de binnenplanse wijziging wordt 1 BIO-titel verschaft. Dit houdt in, dat voor beide fases de bij de BIO-titel behorende gelden in het gemeentelijk BIO-groenfonds worden gestort. Deze gelden zullen zoveel mogelijk op de locatie en in de nabije omgeving worden ingezet. Derhalve zal via de BIO-regeling extra worden geïnvesteerd in de bebouwingsconcentratie Lankes.

Het plan bevat vrijstaande woningen op ruime kavels, die de openheid van de omgeving niet onevenredig aantasten. Het vrije uitzicht vanuit Breestraat 1 wordt hierdoor niet onevenredig belemmerd. De stedenbouwkundige studie van de gemeente Uden, die ten grondslag heeft gelegen aan de beleidsnotitie bebouwingsconcentraties, geeft aan dat de ontwikkeling met woningen geen aantasting vormt voor de cultuurhistorische waarde. De structuur van Lankes wordt gevormd door het wegenpatroon, de typerende bebouwing en de open/groene ruimtes. De bestaande bebouwing van Lankes volgt de door wegen gevormde hoofdstructuur met uitzondering van het plangebied, waar

geen bebouwing langs de hoofdstructuur is gelegen. Het plan versterkt de driehoek van Lankes, heeft een informele uitstraling en past bij de wijze waarop Lankes zich vanuit de westzijde en vanuit knooppunten en linten ontwikkeld heeft. Dit model laat zien dat het mogelijk is om de oude lijn Lankes Peel te versterken middels bebouwing.

Het perceel is overwegend gelegen binnen zoekgebied voor woningbouw en de verkaveling en het aantal woningen van rechtstreeks twee en later nog maximaal twee is op de grootte van het plangebied afgestemd. Gezien het feit, dat het gehele plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie en de structuur van deze bebouwingsconcentratie de woningbouw toelaat, ontstaat geen strijdigheid met de uitgangspunten van de Ruimte-voor-Ruimte regels en daarmee ook niet met de Verordening Ruimte.

Het plan bevat twee rechtstreekse woonbestemmingen voor twee woningen en een wijzigingsbevoegdheid voor nog maximaal twee woningen. Deze woningen zijn vrijstaand, zijn gemaximeerd in maatvoering en worden geprojecteerd op ruime kavels. Er is voldaan aan de uitgangspunten van het waterschap. De woningen worden ingepast op een te doen gebruikelijke wijze, waarbij om de woningen heen een tuin zal gelegen.

Bovendien is voor de kwaliteitsverbetering van het landschap uitdrukkelijk gekozen voor een BIO-woning in beide fases. Bij de rechtstreekse woonbestemmingen wordt 1 BIO-titel verschaft en bij de binnenplanse wijziging wordt 1 BIO-titel verschaft. Dit houdt in, dat voor beide fases de bij de BIO-titel behorende gelden in het gemeentelijk BIO-groenfonds worden gestort. Deze gelden zullen zoveel mogelijk op de locatie en in de nabije omgeving worden ingezet. Derhalve zal via de BIO-regeling extra worden geïnvesteerd in de bebouwingsconcentratie Lankes.

De maximale bebouwingshoogte is volledig in overeenstemming met de bebouwingsregels van het gehele buitengebied, inclusief de percelen van de omwonenden en de bebouwingsconcentratie Lankes. Wanneer de burens hun huizen hoger willen maken, dan kan dat (mits het bouwplan voldoet aan de hiervoor gestelde eisen). Wanneer een woning in de nabijheid van het plangebied bijvoorbeeld door brand verloren zou gaan, dan mag de woning ook hoger worden teruggebouwd. Het opnemen van lagere maxima met betrekking tot de bouwhoogte, zou juist leiden tot rechtsongelijkheid. Bovendien zullen de nieuwe woningen moeten worden getoetst aan het welstandsbeleid en zullen deze in overeenstemming moeten zijn met het straatbeeld, hetgeen voldoende waarborg ten aanzien van de omgeving.

Er is op vrijdag 27 mei 2011 een exploitatie-overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer, waarbij de planvormingskosten, planbegeleidingskosten en eventuele planschadekosten voor rekening komen van de initiatiefnemer. De financiële en economische haalbaarheid van het plan is aangetoond.

De in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid biedt een duidelijk kader voor eventuele extra woningbouw van maximaal twee woningen. De aanvaardbaarheid van deze woningen is reeds aangegeven, de fasering ervan biedt enkel de mogelijkheid dat de twee kavels onbebouwd blijven. Wanneer de regels voor specifieke buitengebied woningen vervallen, dan zal woningbouw hier niet mogelijk zijn. Van een onduidelijkheid over de investeringen in kwaliteit van het buitengebied is hier dan ook geen sprake.

Het plangebied valt binnen de 35 – 40 Ke-zonering. Op grond van het Besluit Geluidbelasting Grote Luchtvaartterreinen (BGGL) is van kracht, totdat het nieuwe Luchthavenbesluit Volkel in werking is getreden. Op grond van het BGGL is het toegestaan, dat open plekken in de bebouwing worden opgevuld wanneer de zonering niet hoger is dan 40 Ke. Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Defensie heeft geen bezwaren tegen de ontwikkeling. Hierbij zij opgemerkt, dat Defensie ook geen bezwaren heeft gehad tegen de opnemings van de zoekgebieden voor woningbouw bij de vaststelling van de beleidsnotitie nader begrensde bebouwingsconcentraties. De woningbouw is daarmee niet in strijd met de regelgeving voor de Ke-zoneringen.