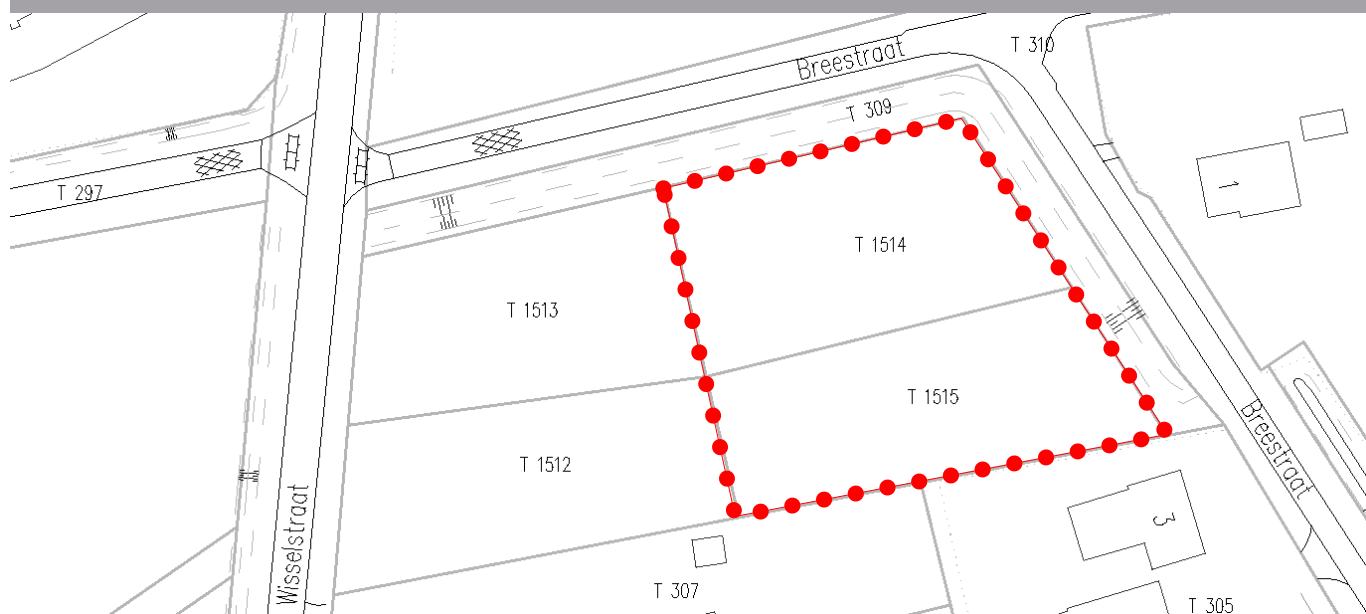


bestemmingsplan
'Breestraat 2015'
gemeente Uden

status:
datum:
projectnummer:
adviseur:

ontwerp
12 november 2015
202680R.2003
CZE



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



Inhoudsopgave

1 Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Geldend bestemmingsplan	2
1.3 Plangebied	3
1.4 Uitspraak Raad van State	3
2 Beleidskader	4
2.1 Inleiding	4
2.2 Rijksbeleid	4
2.3 Provinciaal beleid	8
2.4 Gemeentelijk beleid	17
3 Planbeschrijving	25
3.1 Uitgangssituatie	25
3.2 Plangebied	26
3.3 Stedenbouwkundige aanvaardbaarheid	27
3.4 Verkeer	29
3.5 Duurzaamheid	29
4 Sectorale aspecten	30
4.1 Inleiding	30
4 Sectorale aspecten	30
4.2 Milieu	30
4.3 Flora en fauna	34
4.4 Archeologie en Cultuurhistorie	38
5 Waterhuishoudkundige aspecten woningbouw	39
5.1 Watertoets	39
5.2 Waterhuishoudkundige situatie	39
5.3 Invloed van het planvoornemen	40
5.4 Algemene conclusie	42
6 Juridische aspecten	43
6.1 Algemeen	43
6.2 Toelichting op de verbeelding	43
6.3 Toelichting op de regels	43
7 Haalbaarheid	44
7.1 Economische haalbaarheid	44
7.2 Maatschappelijke haalbaarheid	44
7.3 Conclusie	44

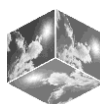


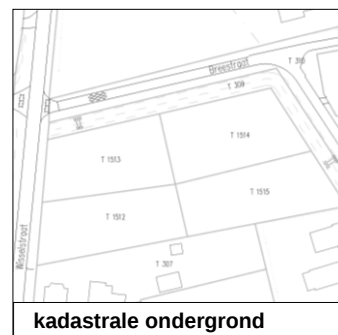
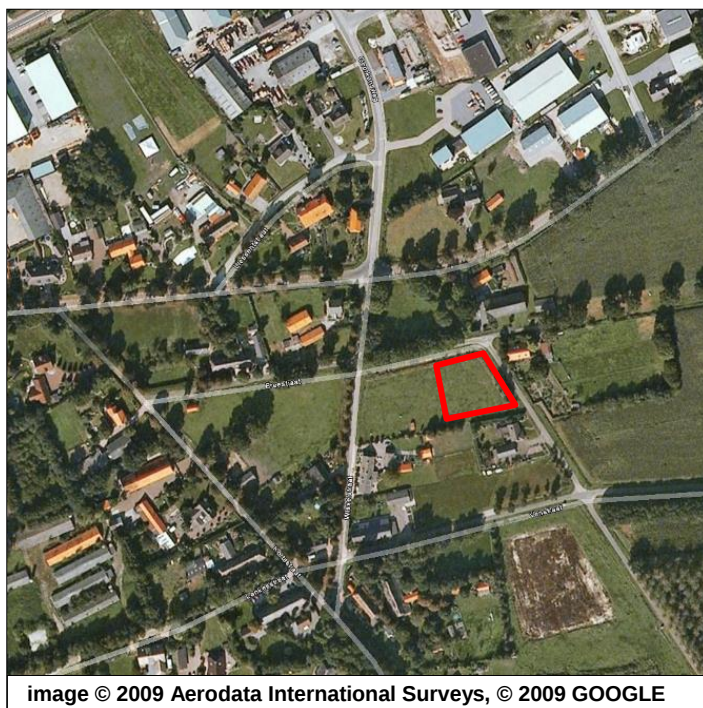
8 Procedure	45
8.1 De te volgen procedure	45
8.2 Watertoets	45
8.3 Vooroverleg	45
8.4 Ontwerp	45

Bijlagen:

Bijlage 1: Quickscan flora en fauna

Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek





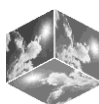
1 Inleiding

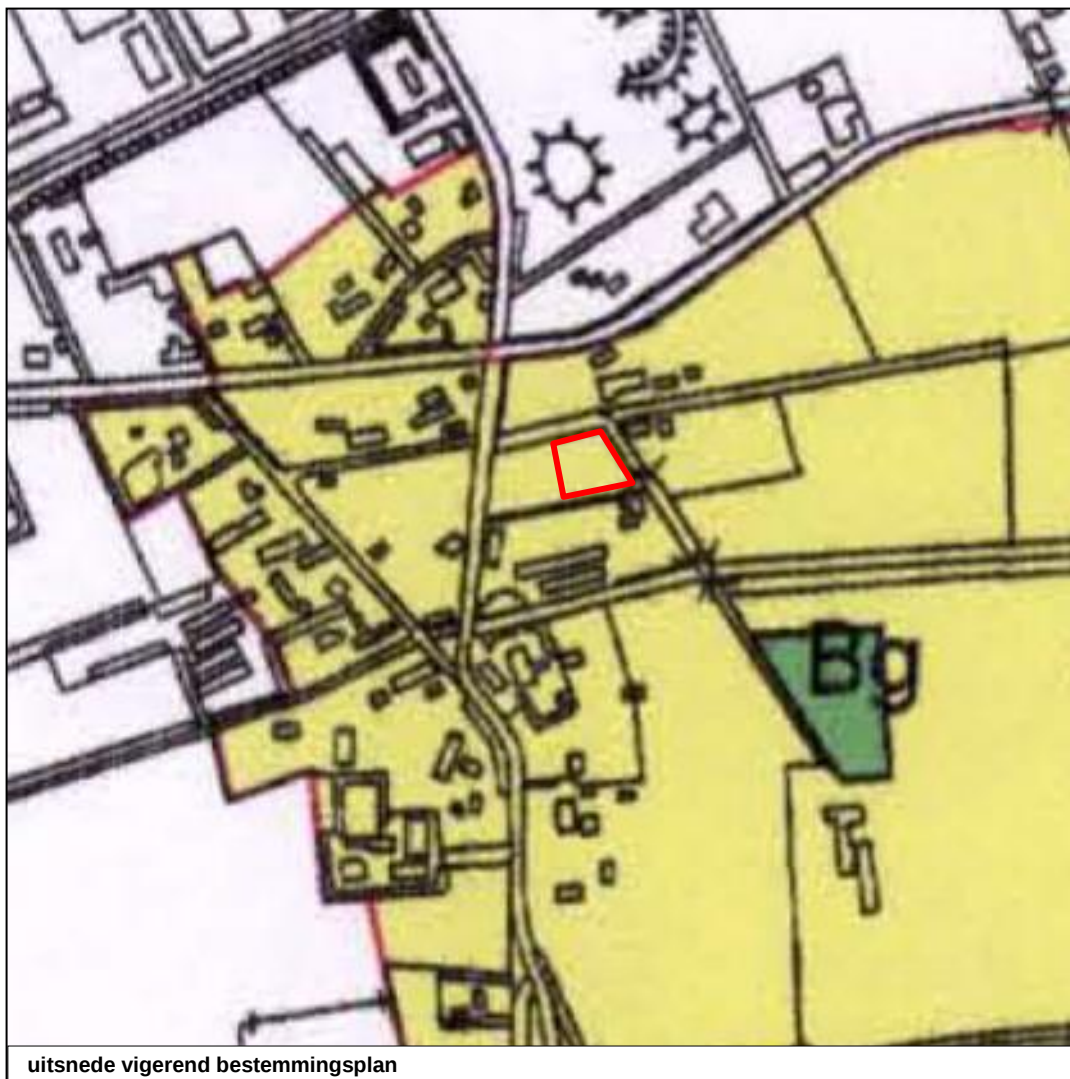
1.1 Aanleiding

In 2011 is een bestemmingsplanprocedure doorlopen ten behoeve van de bouw van 4 woningen aan de Breestraat - Wisselstraat in het buurtschap Lankes, gemeente Uden. Tegen de vaststelling door de raad d.d. 7 juli 2011 zijn diverse beroepen ingesteld. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft d.d. 12 juni 2012 een uitspraak gedaan. Middels die uitspraak zijn de beroepen gedeeltelijk gegrond verklaard en is het besluit van de raad tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Breestraat - Wisselstraat', voor zover het betreft de plandelen met de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Wonen' aan de oostzijde van het plangebied, vernietigd. De uitspraak houdt dus in dat de 2 meest westelijk gelegen woningen kunnen worden gerealiseerd maar de 2 meest oostelijk gelegen woningen niet.

De Raad van State heeft geoordeeld dat onvoldoende onderbouwd was waarom de 2 meest oostelijke woningen ook aanvaardbaar zouden zijn. Aangezien de gemeente Uden van mening is dat de woningen toch inpasbaar en aanvaardbaar zijn, voorziet onderhavige toelichting in een aanvullende onderbouwing voor de realisatie van deze woningen. In deze toelichting wordt de meerwaarde van het planvoornemen benadrukt waarbij wordt uitgegaan van de bouw van maximaal 2 woningen, waarvan de zuidelijk gelegen woning middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk wordt gemaakt.

De basis van deze toelichting wordt gevormd door het verkavelingsplan dat in samenwerking met de gemeente Uden en naar aanleiding van het 'stedenbouwkundig voorkeursmodel ontwikkeling Breestraat - Wisselstraat' tot stand is gekomen.





uitsnede vigerend bestemmingsplan

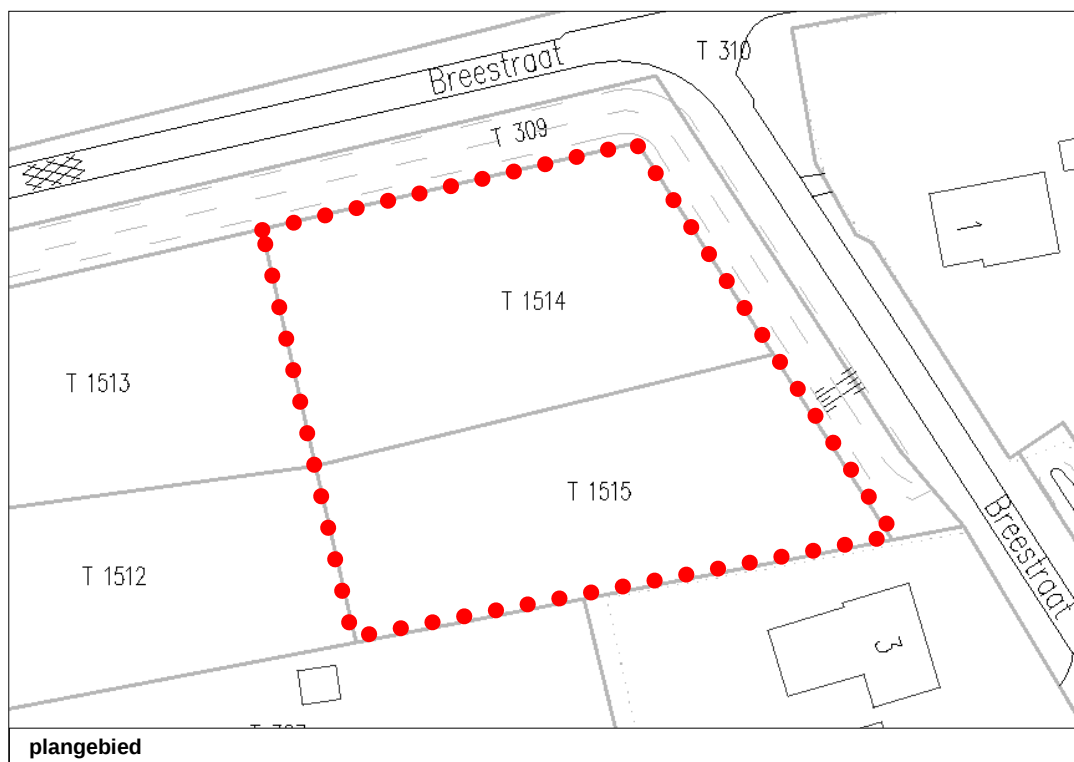
1.2 Geldend bestemmingsplan

Het geldend bestemmingsplan ter plaatse betreft 'Buitengebied 2006' van de gemeente Uden. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad d.d. 15 februari 2007 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 16 oktober 2007. Het plangebied valt buiten de gebieden die van goedkeuring zijn onthouden. Door de Raad van State is het bestemmingsplan grotendeels goedgekeurd d.d. 12 augustus 2009.

Ter plaatse van het plangebied is de gebiedsbestemming 'Agrarisch gebied' van kracht. Deze gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- Agrarische bedrijfsvoering, in de vorm van agrarische bodemexploitatie;
- Instandhouding van (visueel) landschappelijke waarden;
- Watergangen met een waterhuishoudkundige functie in verband met de voornoemde doeleinden;
- Extensief dagrecreatief medegebruik.





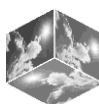
Deze gronden mogen dus niet gebruikt worden ten behoeve van wonen. Het planvoornemen is in strijd met het bestemmingsplan, omdat de voorgenomen realisatie van twee woningen op de betreffende locaties niet past binnen de huidige bestemming.

1.3 Plangebied

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan is gelegen in het buurtschap Lankes ten zuidoosten van de Kern Uden en ten zuiden van het industrieterrein Loopkant-Liessent. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Uden, sectie T, perceelsnummers 1514 en 1515.

1.4 Uitspraak Raad van State

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Uden heeft aangegeven medewerking aan het planvoornemen te verlenen. Onderhavige toelichting geeft een nadere verantwoording om aan te tonen dat de 2 woningen aan de Breestraat aanvaardbaar en inpasbaar zijn. In de toelichting wordt ingegaan op de onderwerpen waar de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State over heeft geoordeeld. Aangetoond zal worden dat het planvoornemen past in de karakteristiek van het buurtschap Lankes. Het planvoornemen draagt bij aan de diversiteit en de afwisseling van de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur ter plaatse. Bovendien voorziet het door de zorgvuldige inpasping in een kwaliteitsverbetering van het plangebied en de directe omgeving.



2 Beleidskader

2.1 Inleiding

Bij ieder plan vindt inkadering binnen het beleid van de overheid plaats. Door een toetsing aan rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid ontstaat een duidelijk beeld van de marges waarbinnen het bestemmingsplan wordt opgezet. De beleidsinkadering dient een compleet beeld te geven van de ruimtelijke overwegingen en het relevante planologisch beleid.

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. De belangrijkste kaders van het Rijk en de provincie Noord-Brabant worden in het kort weergegeven, omdat deze zoals gezegd mede als randvoorwaarden zullen dienen voor het lokale maatwerk in het bestemmingsplan.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

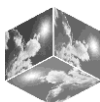
Op 23 maart 2012 heeft de minister van Infrastructuur en Milieu de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie geeft een nieuwe integrale kijk op het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid tot 2040 op rijksniveau en vormt als het ware een 'kapstok' voor zowel bestaand als nieuw rijksbeleid dat invloed heeft op de ruimte om ons heen. Het Rijk wil de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk brengen bij degene die het aangaat (burgers en bedrijven). De SVIR zal dan ook ruimte bieden aan provincies en gemeenten om maatwerk te leveren ("decentraal, tenzij").

Algemene doelstellingen en nationale belangen

In de SVIR staan drie hoofddoelen centraal om Nederland voor de middellange termijn tot 2028 concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden.

Om de concurrentiekracht van Nederland te vergroten is het van belang de ruimtelijk-economische structuur in Nederland te versterken. Een goed vestigingsklimaat staat centraal en vereist een hoogwaardig werk- en woonmilieu en een goede bereikbaarheid. Het is echter ook van groot belang dat er voldoende aanbod is aan onderwijs, cultuur, groen en recreatiemogelijkheden. De SVIR zet met name in op het beter benutten en uitbouwen van de kracht van stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren en internationale verbindingen.

De bereikbaarheid van Nederland dient verbeterd, gewaarborgd en ruimtelijk zeker gesteld te worden. Hierbij zal de gebruiker voorop staan. Dat wil zeggen dat een robuust en samenhangend mobiliteitssysteem met voldoende capaciteit gerealiseerd moet worden. Dit kan door de huidige infrastructuur beter te benutten, maar ook door slim te investeren in het hoofdnetwerk. Regio's moeten met elkaar en hun achterland verbonden worden en



multimodale vervoersknooppunten dienen versterkt te worden. Om de deur-tot-deur bereikbaarheid verder te verbeteren is het van belang om ook voor fiets- en langzaam verkeer een fijnmazig netwerk te creëren. Ten slotte is ook een transitie naar duurzame mobiliteit gewenst en dit zal dan ook zo veel mogelijk gefaciliteerd moeten worden vanuit de overheid.

Het versterken van de concurrentiekracht en het verbeteren van de bereikbaarheid zal gepaard gaan met het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving. Het behouden en waar nodig versterken van unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden is hierbij van groot belang. Daarnaast zal ook ruimte geboden moeten worden voor militaire activiteiten en een efficiënt gebruik van de ondergrond.

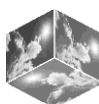
Betekenis voor het plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de MIRT-regio Brabant en Limburg. Voor deze regio geldt een aantal specifieke opgaven van nationaal belang. Zo wordt ingezet op het versterken van het vestigingsklimaat van voornamelijk de Brainport Zuidoost-Nederland (regio Eindhoven-Helmond) en Greenport Venlo. Naast deze regio zijn ook andere gebieden in deze regio, zoals de haven van Moerdijk, Maintenance Valley in West- en Midden-Brabant, het chemiecluster in Sittard-Geleen en de medische cluster in Maastricht, belangrijk voor de concurrentiekracht van de regio. Het optimaal benutten en verbeteren van de (internationale) bereikbaarheid van deze regio's via weg, water, spoor en lucht is hierbij van groot belang.

Daarnaast dienen de waterveiligheid, -kwaliteit en zoetwatervoorziening geborgd te worden op zowel korte als lange termijn. Verder zal de (herijkte) Ecologisch Hoofdstructuur (EHS), inclusief Natura 2000-gebieden, verder tot stand gebracht en beschermd worden. Ten slotte dient ruimte vrij gemaakt te worden voor een buisleidingennetwerk vanuit Rotterdam naar Antwerpen en het Roergebied, dienen voorkeursgebieden voor grootschalige windenergie aangewezen te worden en moet het hoofdennergie netwerk (380kv) over de grens compleet en robuust gemaakt worden.

Een goed vestigingsklimaat kan bereikt worden door hoogwaardige stedelijke woonmilieus, stedelijke voorzieningen en variërende toegankelijke groengebieden rond het stedelijk gebied te realiseren. Op deze manier wordt de regio aantrekkelijker voor (buitenlandse) bedrijven en kenniswerkers om hier te komen werken en/of zich hier te vestigen. Dit geldt voornamelijk voor de regio Eindhoven. In Parkstad Limburg speelt voornamelijk het aanpakken van de krimpopgave een belangrijke rol.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van 2 woningen, waarvan een woning middels een wijzigingsbevoegdheid kan worden gerealiseerd. De 2 woningen zijn voorzien binnen het bebouwingscluster van buurtschap Lankes. Dit betreft een dermate kleinschalige ontwikkeling die geen invloed heeft op de gestelde doelen van het Rijk. Bovendien voorziet de SVIR niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit de SVIR gelden.



2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De SVIR (zie paragraaf 2.2.1) bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Aangezien er vanuit het SVIR geen beperkingen gelden voor het planvoornemen, is ook het Barro niet van toepassing.

2.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Ingevolge artikel 3.1.6, lid 2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient een toelichting op een bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling een beschrijving te bevatten, waaruit blijkt dat:

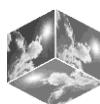
- a) de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b) zo ja, in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c) indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Alvorens te toetsen aan voornoemde drie tredes van de ladder, dient te worden vastgesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit begrip is in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Uit de tot dusver gevormde jurisprudentie ten aanzien van dit begrip blijkt dat de omvang van de ontwikkeling een rol speelt. Is sprake van een kleinschalige ontwikkeling, dan kan weliswaar sprake zijn van een stedelijke ontwikkeling, maar kan een dergelijke ontwikkeling als te kleinschalig worden aangemerkt om te worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro. Gezien de aard en de omvang van de ontwikkeling (2 woningen) wordt dit niet gezien als een stedelijke ontwikkeling.

2.2.4 Verdrag van Malta

Het Verdrag van Malta, ook wel de Conventie van Valletta genoemd, is een Europees verdrag dat in 1992 is ondertekend door de lidstaten van de Raad van Europa. Het verdrag is er op gericht het bodemarchief beter te beschermen. Het bodemarchief bestaat uit alle archeologische waarden die zich in de grond bevinden, zoals gebruiksvoorwerpen, grafvelden en nederzettingen. Deze archeologische waarden dienen op een integrale wijze beschermd te worden, waarbij de volgende drie principes gelden:

- *Tijdig rekening houden met eventuele aanwezigheid van archeologische waarden:*
Het is belangrijk dat bij de ruimtelijke inrichting van een gebied tijdig rekening gehouden wordt met mogelijk aanwezige archeologische resten. Daarom dient voorafgaand aan



een nieuwe ontwikkeling onderzoek plaats te vinden naar archeologische waarden in de bodem van het plangebied. Hierdoor kunnen tijdig archeologievriendelijke alternatieven gezocht worden en wordt tevens een stukje onzekerheid tijdens de bouw van de ontwikkelingen weggenomen, doordat vooraf duidelijk is of er al dan niet archeologische resten in bodem te verwachten zijn;

- *Behoud in situ:*

Er wordt naar gestreefd archeologische waarden op de plaats zelf te bewaren (behoud in situ). In de bodem blijven de resten immers goed geconserveerd. Indien mogelijk worden de resten ingepast in de ontwikkeling, zodat ze tast- en goed zichtbaar blijven;

- *Verstoorder betaalt:*

Degene die verantwoordelijk is voor het verstoren van de grond dient te betalen voor het doen van opgravingen en het documenteren van archeologische waarden, wanneer behoud in situ niet mogelijk is.

Het verdrag van Malta is via de Wet op de archeologische monumentenzorg vertaald in enkele Nederlandse wetten zoals de Monumentenwet 1988 en de Ontgrondingenwet.

In paragraaf 4.4 wordt nader ingegaan op de aanwezige en mogelijk te verwachten archeologische waarden in het plangebied van onderhavig bestemmingsplan.

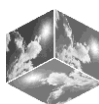
2.2.5 Natura 2000

Natura 2000 is een Europees netwerk van natuurgebieden met als doel het ontwikkelen en in stand houden van soorten en ecosystemen die belangrijk zijn voor Europa. Deze gebieden zijn aangewezen op basis van de Natuurbeschermingswet en de Vogel- en Habitatrichtlijnen. Het beleid houdt echter niet bij de landsgrenzen op, dieren en planten trekken zich immers niets aan van landsgrenzen.

Er zijn drie thema's die centraal staan bij Natura 2000, te weten beleven, gebruiken en beschermen. *Beleven* houdt in dat er ruimte wordt gecreëerd voor recreatie. Recreatie en natuurontwikkeling in dezelfde omgeving betekent echter wel dat er goede afspraken gemaakt moeten worden. Met *gebruiken* wordt bedoeld dat de natuur naast haar schoonheid ook economisch functioneel is. Wonen, werken en recreëren in een mooie omgeving is het streven, waarbij economie en ecologie met elkaar in balans dienen te zijn. *Beschermen* wil zeggen het duurzaam beschermen van flora en fauna. Het ideaalbeeld wordt bereikt wanneer de drie thema's in combinatie met elkaar zonder problemen van toepassing kunnen zijn op natuurgebieden.

Natura 2000-gebieden worden aangewezen door de staatsecretaris van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I). Bij het aanwijzen van een gebied wordt op basis van enkel ecologische argumenten bepaald welke natuurwaarden op welke locatie geholpen moeten worden en welke doelstellingen daarbij behaald moeten worden.

Voor ieder definitief aangewezen natuurgebied dient een beheersplan opgesteld te worden met een looptijd van zes jaar. Een dergelijk beheersplan wordt opgesteld in goed overleg



met eigenaren, beheerders en betrokken overheden (met name gemeenten, waterschappen en provincies). Het plan geeft weer wat er moet gebeuren om de gestelde doelen te bereiken en wie daarvoor verantwoordelijk is. Gemeenten zijn verplicht om beheersplannen ten aanzien van Natura 2000-gebieden door te laten werken in het betreffende bestemmingsplan, indien een dergelijk gebied (gedeeltelijk) binnen het plangebied valt.

Onlangs zijn voor heel Nederland gebieden aangewezen die in het kader van flora en fauna extra aandacht vragen, de zogeheten Natura 2000-gebieden. Het betreft voornamelijk de reeds bekende Vogel- en habitatrictlijngebieden. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. Nabij het plangebied zijn ook geen Natura 2000 gebieden of andere beschermde natuurgebieden gelegen.

2.3 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is in hoofdzaak vastgelegd in:

- de structuurvisie Ruimtelijke Ordening;
- de Verordening Ruimte.

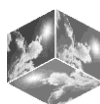
De nieuwe Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening Ruimte maken allerlei oude nota's, plannen en brieven overbodig. Daarmee is Brabant een forse stapel provinciale regels armer. Het gaat om de veertien uitwerkingsplannen van het streekplan en nog eens tien beleidsnota's (waaronder de beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling) en beleidsbrieven op het terrein van de ruimtelijke ordening. De reconstructie- en gebiedsplannen blijven van kracht.

2.3.1 Structuurvisie RO

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), vastgesteld op 1 oktober 2010 en per 1 januari 2011 in werking, vervangt samen met de Verordening Ruimte (zie paragraaf 2.3.3) de Interimstructuurvisie, de paraplunota, de uitwerkingsplannen van het streekplan en het beleidsdeel van de reconstructieplannen. Daarnaast wordt in de gebiedspaspoorten, die geïntegreerd zijn in de SVRO, de ruimtelijke visie op het landschap gegeven.

De structuurvisie ruimtelijke ordening (2010) geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant weer tot en met 2025. Het beleid is gestoeld op een evenwicht van het milieu (planet), de mens (people) en de markt (profit) in ruimtelijke kwaliteit. Hierbij is het van groot belang om bestaande kwaliteiten te benutten en als uitgangspunt te nemen bij ontwikkelingen.

Noord-Brabant heeft de ambitie om een goede mix van wonen, werken en voorzieningen te creëren. De leefbaarheid in woonmilieus moet van voldoende kwaliteit zijn. Dynamische stadscentra, vitale plattelandskernen, eigen identiteit en regionale afstemming zijn enkele uitgangspunten. Daarnaast dienen er voldoende veilige en goed bereikbare werkplekken te zijn voor de bevolking. Steden moeten aantrekkelijk blijven voor diverse bevolkingsgroepen en dienen garant te staan voor het aanbieden van (bovenlokale) voorzieningen.



Voor wat betreft de markt is het van belang dat de gunstige ligging wordt benut. De ligging ten opzichte van andere economische clusters in Europa is uitstekend. Met de (internationale) bereikbaarheid is het echter slechter gesteld. Dit vormt dan ook een belangrijk uitgangspunt in het provinciale beleid. Belangrijk is om netwerken te vormen, tussen de kennisindustrie, regionale economische clusters en Europese clusters. Daarnaast is veiligheid een belangrijk aspect. Goederenvervoer per spoor zal in de toekomst om stedelijke gebieden heen geleid moeten worden.

Het landschap van Noord-Brabant is vrij karakteristiek. Er zijn veel beeldbepalende elementen en natuurlijke waarden in het landschap te vinden. Deze dienen beschermd en ontwikkeld te worden. Met name het watersysteem is erg belangrijk. Het landschap heeft ook een functie als werkterrein, voornamelijk voor de agrarische sector. Schaalvergroting van deze landbouw wordt geconcentreerd in speciaal aangewezen gebieden. De landbouw komt daarnaast steeds vaker in een verbrede vorm voor. Dit wordt gestimuleerd, met name ook het landschapsbeheer.

Duurzaamheid is nog steeds een belangrijk onderwerp binnen de ruimtelijke ordening. Er moet op zoek gegaan worden naar alternatieve mogelijkheden om energie op te wekken. Zo kan gewerkt worden aan een gezondere leefomgeving.

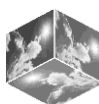
Het plangebied is binnen de structuurvisie RO aangeduid als 'gemengd landelijk gebied' en daarnaast zowel als 'Accentgebied agrarische ontwikkeling' én als 'Zoekgebied verstedelijking'. De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is.

Gemengd landelijk gebied

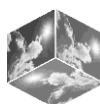
Het plangebied is in zijn geheel gelegen binnen het structuurvisiegebied 'Gemengd landelijk gebied'. Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. De mate waarin menging plaatsvindt is afhankelijk van de aanwezige functies en de dominantie van de land- en tuinbouw. Zo kan er sprake zijn van een primair agrarisch gebied waarbij de agrarische sector dominant aanwezig is, of van een gemengde plattelandseconomie waarbinnen functies meer in evenwicht met elkaar worden ontwikkeld.

In onderhavig geval is sprake van een gemengde plattelandseconomie. Agrarische functies worden in samenhang met andere functies (in de omgeving), zoals wonen, uitgeoefend. Binnen deze gebieden, rondom steden en dorpen, is ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen. Het planvoornemen draagt bij aan een multifunctioneel gebruik. De mate van menging van wonen met agrarische activiteiten past binnen de karakteristiek van buurtschap Lankes waar deze functies in evenwicht met elkaar zijn ontstaan en kunnen worden ontwikkeld.

Accentgebied Agrarische ontwikkeling: Peelstreek van Mill tot Someren



Het plangebied is gelegen binnen het structuurvisiegebied 'Accentgebied agrarische ontwikkeling'. Dit zijn gebieden waar de provincie ruimte en kansen ziet om de agrarische productiestructuur te verduurzamen en te versterken. Gebieden die als accentgebied agrarische ontwikkeling zijn aangemerkt beschikken over mogelijkheden voor een meer dominante positie van de aanwezige landbouwsectoren. Dit zijn niet alleen de ontwikkelingsmogelijkheden van de sectoren zelf, maar ook voor activiteiten die gelieerd zijn aan de in het gebied voorkomende agrarische sector. Voorwaarde is dat deze activiteiten een bijdrage leveren aan de duurzaamheidsdoelen.





Hierbij kan gedacht worden aan mogelijkheden voor samenwerking op het gebied van energie, mestverwerking, opslag en transport, verbouwing van producten en het centraliseren van kennis(ontwikkeling).

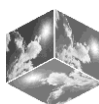
Binnen het accentgebied agrarische ontwikkeling geldt het beleid zoals bij het perspectief gemengd landelijk gebied, aangevuld met het bieden van optimale ontwikkelingsmogelijkheden voor het verbeteren van de agrarische productiestructuur. Deze mogelijkheden worden enkel geboden in de primaire agrarische gebieden, waar de land- en tuinbouw een voorkeurspositie inneemt. Het plangebied is niet gelegen in een primair agrarisch gebied.

Zoekgebied verstedelijking

Het plangebied is in zijn geheel gelegen binnen het structuurvisiegebied 'Zoekgebied verstedelijking'. Voor gebieden met deze aanduiding waar nog geen verstedelijking heeft plaatsgevonden geldt feitelijk het perspectief van 'gemengd landelijk gebied'. Speciale aandacht gaat uit naar ontwikkelingsmogelijkheden (en het beperken daarvan) voor functies die een toekomstige stedelijke ontwikkeling kunnen bemoeilijken.

De zoekgebieden voor verstedelijking zijn vastgelegd in de Verordening ruimte Noord-Brabant (zie paragraaf 2.3.2). De keuze voor de zoekgebieden verstedelijking is tot stand gekomen na een integrale afweging vanuit de gebiedskwaliteiten (hanteren lagenbenadering) samen met gemeenten en waterschappen. Dit proces heeft plaatsgevonden in het kader van de opstelling van de uitwerkingsplannen van het streekplan van 2002. De aanduiding zoekgebied verstedelijking 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.

Het planvoornemen is gelegen binnen het zoekgebied voor verstedelijking en voorziet in de realisatie van maximaal 2 woningen in de bebouwingscluster van Lankes. Het planvoornemen is door de Provincie Noord-Brabant beoordeeld als een stedelijke ontwikkeling in een zoekgebied voor verstedelijking. De provincie heeft tijdens het vooroverleg aangegeven dat er vanuit de provincie geen bezwaren bestaan tegen de mogelijkheid om op onderhavige locatie 2 woningen op te richten.



Het planvoornemen betreft een beperkte verstedelijking en voorziet in de lokale behoefte aan woningen. Bovendien betreft het planvoornemen een inbreiding en wordt zorgvuldig gebruik gemaakt van de beschikbare ruimte binnen het buurtschap Lankes. Het planvoornemen voldoet dan ook aan het beleid uit de structuurvisie RO.

Gebiedspaspoort: Peelrand

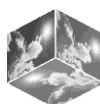
Om de structuurvisie uit te werken heeft de provincie Noord-Brabant het landschap vorm gegeven in de 'uitwerking gebiedspaspoorten'. In deze uitwerking wordt de provincie opgedeeld in twaalf landschapstypen. Voor ieder landschapstype wordt vervolgens middels een aantal ambities uiteengezet wat de kernkwaliteiten zijn en hoe deze behouden of versterkt kunnen worden. De uitwerking biedt een handreiking en is niet verplichtend.

Het plangebied is gelegen binnen het gebiedspaspoort de Peelrand. De Peelrand is een overwegend oud en gevarieerd zandlandschap met een kralensnoer van agrarische nederzettingen, akkercomplexen, weilanden en bossen. Verspreid in het gebied zijn oude kloostercomplexen en buurtschappen (zoals Lankes) gelegen. Deze zijn cultuurhistorisch waardevol voor het gebied. In het zuiden en noorden van de Peelrand zijn enkele jonge heideontginningen en grotere bos- en stuifzandcomplexen gelegen. Het open beeklandschap van Aa kenmerkt het westelijke deel. Ook loopt hier van noordwest naar zuidoost de Peelrandbreuk. In het oostelijke deel van de Peelrand liggen tussen de dorpen kleine jonge boscomplexen.

Het westelijke deel van de Peelrand is meer verstedelijkt dan de oostrand. Deze verstedelijking komt tot uiting in grotere plaatsen en hieraan gekoppelde infrastructuur, zoals de A67, A50 en Zuid-Willemsvaart. Het grootste gedeelte van de Peelrand is primair een grootschalig agrarisch gebied met de landbouw (intensieve veehouderij en glastuinbouw) als ruimtelijk dominante functie. De landbouw is divers, van verbrede tot intensieve vormen van landbouw. Aan de randen zijn mixlandschappen ontstaan met een menging van de functies landbouw, natuur en wonen (gemengd landelijk gebied). Ook agrarische lintbebouwing tussen de dorpen heeft een multifunctioneel karakter gekregen.

De ambitie voor dit gebied is dan ook geformuleerd als:

1. Versterken kleinschalig en afwisselend karakter van het landschap van de Peelrand.
2. De cultuurhistorische waarden van de Peelrand in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten.
3. Het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief (o.a. door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid) van de archeologische landschappen: "Peelhorst Oost" en "Dekzandeiland Asten-Deurne".
4. Aandacht voor behoud en herstel van het verschijnsel 'wijst' (verschijnsel waarbij de grondwaterstroom stagneert vanaf de hoge horstgronden door een ondoorlatende leemlaag in de breuk. Het komt aan de breukrand aan de oppervlakte als sterk ijzerhoudende rode kwel. Als gevolg daarvan zijn de hooggelegen horstgronden veel vochtiger dan de laaggelegen slenkgronden) en de zichtbaarheid daarvan in het landschap;



5. Het versterken van de ecologische waarden van het landschap door te sturen op te behouden of te ontwikkelen kenmerken van het landschap, waarbij kenmerkende plant- en diersoorten van halfopen landschap met bomenlanen (zoals de geelgors, de akkerleeuwenbek en de knoflookpad), het kleinschalig besloten landschap (zoals de nachtegaal en de das) en sloten en vaarten (kroeskarper) goede indicatoren zijn.

Met name ambities 1 en 2 zijn van toepassing op het planvoornemen waarbij maximaal 2 woningen worden gerealiseerd. Door de zorgvuldige inpassing van deze woningen draagt het planvoornemen bij aan het versterken van het kleinschalige en afwisselende karakter van het cultuurhistorisch waardevolle buurtschap Lankes. Het planvoornemen past dan ook binnen de ambities en hoofddoelstellingen uit het gebiedspaspoort. In de Verordening ruimte (zie paragraaf 2.3.2) zijn op een meer concreet niveau randvoorwaarden en criteria opgesteld, waarin de provinciale ambities en doelstellingen (door)vertaald zijn.

2.3.2 Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014

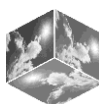
Deze partiële herziening richt zich alleen op het verwerken van besluitvorming die op provinciaal niveau al heeft plaatsgehad. Met name de besluiten rondom Transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020 betekenen een forse verandering van beleid voor de primaire agrarische sector. Hiermee is al bij de vaststelling van de SVRO in 2010 rekening gehouden en aangegeven dat als het traject voor de verduurzaming van de agrofoodsector leidt tot beleidsaanpassingen daarvoor een zelfstandig traject wordt doorlopen.

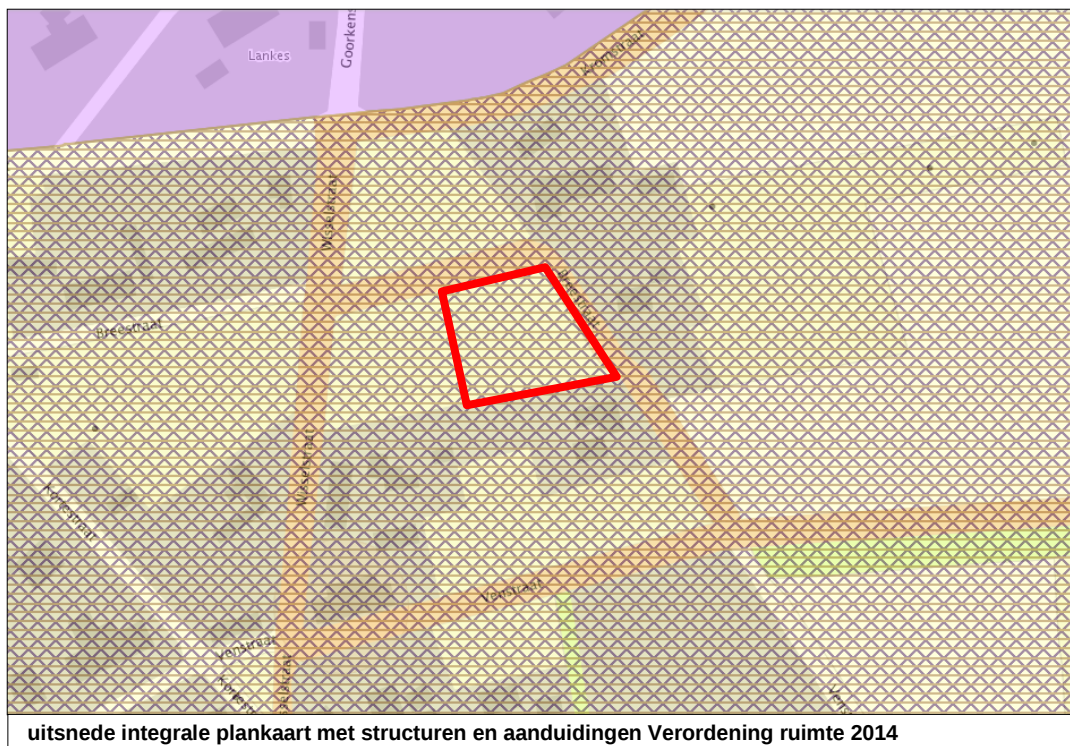
De herziening heeft inhoudelijk geen invloed op het beleid omtrent stedelijke ontwikkelingen binnen het 'gemengd landelijk gebied'. In de Verordening ruimte 2014 is de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie vertaald.

2.3.3 Verordening ruimte

De Verordening ruimte 2014 is de juridische vertaling van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en bevat derhalve onderwerpen die in de visie naar voren komen. De verordening bevat algemene regels waaraan gemeenten zich dienen te houden bij het opstellen van bestemmingsplannen en het verlenen van omgevingsvergunningen waarbij afgeweken wordt van bestemmingsplannen. Ook wordt in de Verordening ruimte geregeld op welke wijze het regionaal ruimtelijk overleg, waarin afspraken worden gemaakt over verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen), wordt georganiseerd.

Naast deze direct bindende regels voor gemeenten kent de verordening ook een aantal bindende regels voor burgers. Deze regels hebben betrekking op de ontwikkeling van intensieve veehouderijen in de zogenaamde extensiverings-, verwevings- en landbouwonwikkelingsgebieden. In het bijzonder gaat het hier om intensieve geiten- en schapenhouderijen. Door middel van deze regels wordt voorkomen dat ongewenste ontwikkelingen plaatsvinden op het moment dat een bestemmingsplan van de gemeente nog niet is aangepast aan de Verordening ruimte.





Onderhavig bestemmingsplan is binnen de kaders van de Verordening ruimte opgesteld. Vanuit de Verordening ruimte zijn de navolgende aspecten van belang voor onderhavig bestemmingsplan:

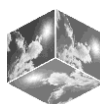
- Bevordering van ruimtelijke kwaliteit (Artikel 3 VR);
- Zoekgebied voor Stedelijke ontwikkeling (Artikel 8 VR).

Bevordering van ruimtelijke kwaliteit

Een van de hoofdlijnen van de Verordening ruimte heeft betrekking op de ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap. In de Verordening ruimte is de bevordering van ruimtelijke kwaliteit concreet vertaald in twee principes: zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap.

De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit behelst in hoofdzaak de regel dat de geboden ontwikkelruimte bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. In het bijzonder geldt als regel het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dat betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. Nieuw ruimtebeslag moet zo veel mogelijk voorkomen worden. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van maximaal 2 woningen binnen de bebouwingscluster van het buurtschap Lankes. Het planvoornemen betreft daarmee een vorm van zuinig ruimtegebruik aangezien er binnen een bestaand bebouwd gebied (bebouwingscluster Lankes) wordt gebouwd. Er is geen sprake van nieuw ruimtebeslag. Hieron-



der zal op basis van artikel 3 van de verordening onder andere aangegeven worden dat ter plaatse zowel financiële, juridische als feitelijke middelen aanwezig zijn op basis waarvan de realisatie van de woningen hier aanvaardbaar is. De realisatie van de woningen elders in Lankes of binnen het bestaand stedelijk gebied ligt niet voorhanden aangezien hier de financiële, juridische en feitelijke middelen ontbreken.

Een van de voorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid zal zijn dat de realisatie van de extra woning gepaard moet gaan met compensatie zoals bedoeld in de Landschapsinvesteringsregeling (hierna: LIR) van de gemeente Uden (zie ook paragraaf 2.4.1). De compensatie met betrekking tot de direct te realiseren woning wordt in paragraaf 2.4.1 uiteengezet. Hiermee wordt voldaan aan de verplichting dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zorg moet worden gedragen voor kwaliteitsverbetering van het landschap.

Bovendien wordt de kleinschalige landschappelijke structuur van het buurtschap Lankes en het omliggende gebied door de realisatie van deze woningen juist versterkt. Het planvoornemen voldoet op dit vlak dan ook aan de verordening ruimte aangezien er een bijdrage wordt geleverd aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

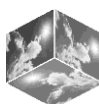
Zoekgebied voor Stedelijke ontwikkeling

Reeds jaren is het provinciale beleid met betrekking tot stedelijke ontwikkeling gericht op het bundelen van deze verstedelijking. Dit betekent dat het grootste deel van de woningbouw, bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur dient plaats te vinden binnen de stedelijke concentratiegebieden. Nieuw ruimtebeslag buiten deze gebieden kan enkel plaatsvinden wanneer inbreiding of herstructurering niet tot de mogelijkheden behoren. Bovendien zijn deze ontwikkelingen alleen maar mogelijk in de daarvoor aangewezen zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling.

Daarnaast is in de verordening geregeld dat de ontwikkeling van woningen en bedrijventerreinen onderdeel zal worden van bindende afspraken die gemaakt worden in een regionaal ruimtelijk overleg. Aan dit regionale overleg, waarvoor vier regio's zijn aangewezen binnen de provincie, nemen de gemeenten, waterschappen en provincie Noord-Brabant deel.

Het plangebied is gelegen binnen het 'zoekgebied voor verstedelijking'. Om verstedelijking hier daadwerkelijk mogelijk te maken dient aan de regels van artikel 8.1 van de Verordening ruimte te worden voldaan.

Middels onderhavig bestemmingsplan wordt de realisatie van een tweetal woningen binnen het buurtschap Lankes (één woning middels een wijzigingsbevoegdheid) mogelijk gemaakt. Het buurtschap Lankes betreft een kleinschalige bebouwingscluster met een agrarisch karakter, aangrenzend aan het bestaand stedelijk gebied waaronder bedrijventerrein Liessent. Het planvoornemen voorziet in de realisatie van 2 ruime woningen op ruime kavels met een landelijk karakter. Dergelijke woningen passen niet binnen het bestaand stedelijk gebied. Bovendien zijn de gronden in het bezit van een particulier initiatiefnemer die de kosten voor de realisatie van de woningen voor zijn rekening neemt.

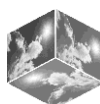




Ter plaatse van deze locatie zijn dus zowel de financiële, de juridische als de feitelijke mogelijkheden aanwezig voor de realisatie van de 2 woningen in het landelijke en karakteristieke bebouwingscluster Lankes. Het planvoornemen voorziet bovendien in zuinig ruimtegebruik aangezien het plangebied is gelegen binnen het bebouwingscluster van buurtschap Lankes en er geen sprake is van een nieuw uitleggebied.

De beoogde stedelijke ontwikkeling sluit, als onderdeel van het buurtschap Lankes, aan op het stedelijk gebied. Ten noorden van het plangebied, op een afstand van circa 70 meter is het bestaand stedelijk gebied van Loopkant- Liessent-Goorkens gelegen. Hier zijn naast bedrijven ook woningen gesitueerd. Er is derhalve sprake van de uitbreiding van een samenhangende stedelijke structuur, gelet op de samenhangende functies in de omgeving. In de directe omgeving is wonen al aanwezig en komt het stedelijk gebied steeds dichterbij. Door het realiseren van deze twee woningen, als complementering van de twee reeds toegestane woningen aan de westzijde van het plangebied, wordt het stedelijk gebied verder afgerond. Er is derhalve sprake van een stedelijke ontwikkeling, conform artikel 8.1 van de Verordening ruimte.

Het buurtschap Lankes is gelegen tussen de bedrijfsontwikkeling tussen Uden en Volkel en heeft overwegend een woonfunctie. Het buurtschap is als het ware het restant van een vroeger agrarisch gebied. Lankes ligt als een groene, dorpse woonenclave temidden van bedrijventerrein Liessent en omgeving. Het historisch waardevolle gebied bevat tevens een aantal waardevolle boerderijen. Temidden van de gebouwen is een aantal open ruimten aanwezig die kenmerkend zijn voor de ontstaansgeschiedenis van het cluster. De open ruimtes in Lankes worden afgewisseld met organische gegroeide kleine bebouwingsclus-



terties. Door deze structuur heeft het buurtschap een open karakteristiek met een divers karakter. Onderhavige stedelijke ontwikkeling voorziet in de realisatie van 2 ruime woningen op ruime kavels die zorgvuldig en rekeninghoudend met de hierboven beschreven karakteristiek van Lankes worden ingepast. Middels het planvoornemen wordt zowel de bebouwingsstructuur als de groenstructuur van Lankes versterkt in harmonie met de bestaande stedenbouwkundige en landschappelijke structuur.

Het planvoornemen, waarbij een stedelijke ontwikkeling binnen het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, voldoet aan de regels uit de Verordening ruimte 2014. Op basis van het vooroverleg met de provincie Noord-Brabant kan worden geconcludeerd dat vanuit provinciaal belang geen bezwaren bestaan tegen de mogelijkheid om op onderhavige locatie 2 woningen op te richten. Onderhavige toelichting bevat de noodzakelijke onderdelen ter verantwoording van de verstedelijking.

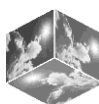
2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 bestemmingsplan buitengebied 2006 en beleidsnotitie nader begrensde bebouwingsconcentratie

Het geldend bestemmingsplan ter plaatse betreft 'Buitengebied 2006' van de gemeente Uden. Conform dit bestemmingsplan is ter plaatse van het plangebied de gebiedsbestemming 'Agrarisch gebied' van kracht. De betreffende gronden mogen op basis van die bestemming niet gebruikt worden ten behoeve van wonen. Het mogelijk maken van maximaal 2 woningen (waarvan 1 woning middels een wijzigingsbevoegdheid) is dus in strijd met het bestemmingsplan. Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld omdat de gemeente Uden van mening is dat de ontwikkeling aanvaardbaar en inpasbaar is.

Het planvoornemen draagt bij aan de diversiteit en de afwisseling van de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur ter plaatse. Bovendien voorziet het door de zorgvuldige inpassing in een kwaliteitsverbetering van het plangebied en de directe omgeving.

In bijlage 2 van het bestemmingsplan Buitengebied 2006 is de 'Beleidsnotitie nader begrensde bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Uden' opgenomen. Conform die beleidsnotitie grenst het plangebied aan het gebied dat is aangewezen als zoekgebied woningbouw. Inmiddels is het bestemmingsplan Buitengebied in 2014 herzien en geactualiseerd. Het buurtschap Lankes maakt geen onderdeel uit van dat bestemmingsplan aangezien Lankes niet langer wordt gezien als buitengebied vanwege allerlei stedelijke ontwikkelingen en ontwikkelingsmogelijkheden rondom het buurtschap. Voor Lankes is inmiddels een afzonderlijk bestemmingsplan vastgesteld. Onderhavig plangebied maakt daar echter geen onderdeel van uit omdat de ontwikkeling van deze locatie nog niet ver genoeg was ten tijde van het in procedure brengen van het bestemmingsplan Lankes. Tot slot is onderhavige ontwikkeling voorzien binnen het 'zoekgebied stedelijke ontwikkeling' zoals vastgelegd in de Verordening ruimte 2014.



Het bestemmingsplan Buitengebied 2006 (en daarmee ook bijlage 2 bij dat bestemmingsplan) is ter plaatse van het plangebied formeel weliswaar nog vigerend, ruimtelijk en planologisch gezien is deze regeling ingehaald door:

- het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied;
- het bestemmingsplan Lankes;
- de Verordening ruimte 2014.

Geconcludeerd kan dan ook worden dat het aanvaardbaar is om af te wijken van het bestemmingsplan Buitengebied 2006 en de genoemde beleidsnotitie.

Verder kan, op basis van het hierboven genoemde beleid waarin is aangegeven dat het buurtschap Lankes niet wordt gezien als buitengebied, in de directe nabijheid reeds stedelijke ontwikkelingen hebben voorgedaan en wordt voldaan aan de Verordening ruimte 2014, worden geconcludeerd dat de beoogde ruimtelijke ingreep zowel ruimtelijk als planologisch gezien aanvaardbaar is.

2.4.2 Landschapsinvesteringsregeling gemeente Uden

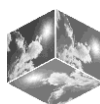
Op 16 mei 2013 heeft de raad de Beleidsnota uitwerking landschapsinvesteringsregeling (LIR) Uden vastgesteld. De gemeente beoordeelt in eerste instantie of een uitwerking van een initiatief voldoet aan de landschapsinvesteringsregeling.

In de LIR van de gemeente Uden wordt onderscheid gemaakt in 3 categorieën:

- Categorie 1: voor ontwikkelingen die geen of een verwaarloosbare impact hebben ten opzichte van het huidige gebruik geldt geen landschappelijke tegenprestatie.
Bijvoorbeeld: bed en breakfast tot 200 m², aan huis gebonden beroep/bedrijf, vergroten bijgebouw tot 100 m²;
- Categorie 2: voor ontwikkelingen die een beperkte impact hebben ten opzichte van het huidige gebruik op de omgeving is een landschappelijke inpassing vereist.
Bijvoorbeeld: verbrede landbouwactiviteiten, vormverandering bouwvlak
- Categorie 3: voor ontwikkelingen met een aanzienlijke impact ten opzichte van het huidige gebruik is een landschappelijke investering vereist. Het gaat hier om minimaal 20% van de meerwaarde van de gronden (en niet de gebouwen).
Bijvoorbeeld: bouwblokvergroting groter dan 1 ha in GroenBlauwe Mantel en groter dan 1,5 ha in het overige gebied, vergroting woning meer dan 600 m³, functiewijzigingen.

De realisatie van de 2 woningen valt onder categorie 3. Op basis van de kaders geldt daarmee een minimum van 20% aan compensatie van de waardevermeerdering bij ontwikkelingen. De waardevermeerdering betreft dan de waardevermeerdering van de gronden en niet van de mogelijke opstallen. Hierbij wordt uitgegaan van een vastgestelde set grondprijzen gekoppeld aan de functielijst per bestemming. De waardevermindering van gronden door bestemmingswijziging wordt ook meegerekend.

De gemeente Uden heeft in de LIR een instrument verwerkt met daarin een functielijst en grondprijzenlijst gebaseerd op Uden en een rekenmodel om de grondwaardevermeerdering te bepalen.



Bij categorie 3 moet de waardevermeerdering worden geïnvesteerd. In onderhavige situatie worden de woningen landschappelijk ingepast. Het restant van de tegenprestatie zal bestaan uit het storten van geld in het landschapsfonds.

Woning met directe bouwtitel

De oppervlakte van de kavel met de directe bouwtitel bedraagt 1.060 m².

De waarde van de grond met een agrarische bestemming bedraagt € 7,- per m². De waarde van de grond met een woonbestemming bedraagt 275 m². Dit betekent een waardestijging van € 268,- per m². Zoals reeds aangegeven geldt een minimum van 20% aan compensatie van de waardevermeerdering bij ontwikkelingen.

Dit betekent dat de LIR –bijdrage als volgt wordt berekend:

$$1.060 \times 268 \times 0,2 = \text{€ } 56.816,-$$

Daarnaast dient een bijdrage in het fonds bovenwijkse voorzieningen gestort te worden. Het tarief voor de fondsbijdrage bedraagt € 20,- per m², in plaats van € 25,- per m² omdat de LIR-bijdrage meer dan € 5,- per m² bedraagt. De bijdrage voor het fonds bovenwijkse voorzieningen wordt als volgt berekend:

$$1.060 \times 20 = \text{€ } 21.200,-$$

Wijzigingsbevoegdheid

De compensatie van de woning conform de LIR wordt in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen als wijzigingsvoorwaarde. Wanneer de realisatie van de woning concreet wordt en een wijzigingsplan wordt opgesteld zal aangetoond worden op welke wijze concreet wordt aangesloten bij de LIR en wat de omvang van de tegenprestatie zal zijn. Daarmee wordt voldaan aan het beleid van zowel de provincie als van de gemeente.

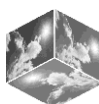
2.4.3 Interim Structuurvisie 2009-2015

De Interim Structuurvisie is een gemeentelijke structuurvisie en bestaat uit:

- een flexibele component: het programma, en;
- een meer duurzame component: het ruimtelijk structuurbeeld.

Het ruimtelijk structuurbeeld is de samenhangende visie van de gemeente op de ruimtelijke structuur van het hele grondgebied van de gemeente, dat wil zeggen alle kernen en het buitengebied van de gemeente. Het gaat daarbij om stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten en om kwaliteiten die bijvoorbeeld te maken hebben met water, cultuurhistorie, natuur, milieu en verkeer en vervoer. Het ruimtelijk structuurbeeld is gericht op de lange termijn.

Gekoppeld aan de opgaven die worden genoemd in de Interim Structuurvisie heeft de gemeente een aantal ambities opgesteld. Specifieke aandacht is nodig voor startende ondernemers en economische activiteiten in het buitengebied.

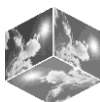


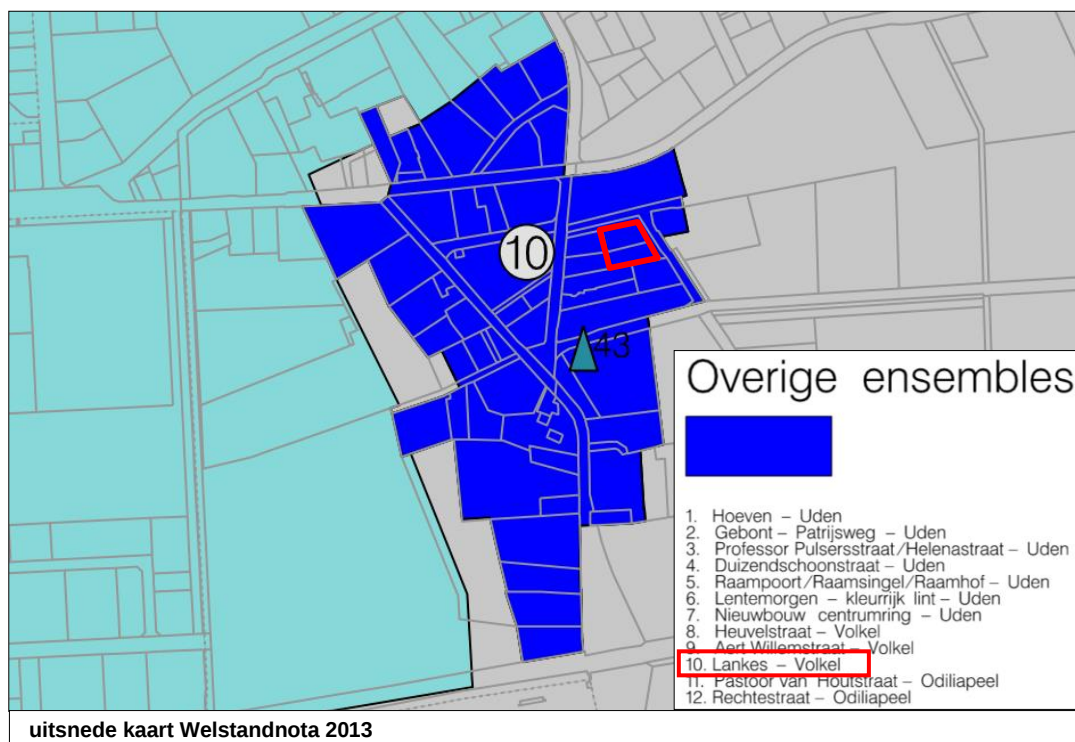
Naast de duurzame component, in de vorm van het ruimtelijk structuurbeeld, bevat deze Interim structuurvisie ook een tijdelijke/flexibele component, het programma. Het programma is gericht op een periode van circa 10 jaar en wordt zowel kwantitatief als kwalitatief benaderd. Het gaat daarbij bijvoorbeeld niet zozeer om de vraag hoeveel woningen moeten worden gebouwd, maar vooral om vragen als: wat voor woningen moeten voor wie worden gebouwd in welke woonmilieus.

Middels het planvoornemen wordt voorzien in de toevoeging van een specifiek woonmilieu, namelijk ruime vrijstaande grondgebonden woningen op ruime kavels.

2.4.4 Welstand

In 2013 is een nieuwe welstandsnota voor de gemeente Uden vastgesteld. In deze welstandsnota wordt ingegaan op aantal gebieden binnen de gemeente Uden met een bijzondere historische (steden)bouwkundige karakteristiek. Het betreft voornamelijk kleinschalige woonwijken die in de periode 1940-1965 tot stand zijn gekomen. Ook zijn het 'unieke' gebieden; gebieden met een karakteristiek die maar op één of enkele plekken in de gemeente voorkomen. Kenmerkend voor deze ensembles is de stedenbouwkundige eenheid en de herkenbare vormgeving en detaillering van de afzonderlijke bebouwing. Hieronder wordt specifiek ingegaan op het ensemble Lankes – Volkel, waarbinnen het plangebied is gelegen. Tevens wordt aangegeven welke welstandscriteria van toepassing zijn.

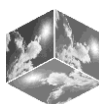




Het cluster Lankes is een relict van een vroeger agrarisch gehucht. Tegenwoordig overheerst de woonfunctie. Het historisch waardevolle gebied bevat een aantal waardevolle boerderijen. De bebouwing is gericht op de tussenliggende groene ruimten. Het bebouwingscluster manifesteert zich als groene enclave te midden van een bedrijventerrein.

Welstandscriteria Lankes – Volkel

1. De karakteristiek van de bebouwing dient aan te sluiten op de karakteristiek van de omliggende historische bebouwing. De karakteristiek van de bebouwing uit zich onder andere in de bouwmassa, de kapvorm, de mate van detaillering, het kleur- en materiaalgebruik en de variatie daartussen.
2. De situering of wijziging van de bouwmassa en/of de oriëntatie mag het historische straatbeeld niet verstoren.
3. Bij een aanpassing of wijziging van de bebouwing dient zorgvuldig omgegaan te worden met de historische en cultuurhistorische waarde van de bebouwing.
4. Nieuwe, herkenbaar eigentijdse invullingen of toevoegingen dienen te passen bij het bestaande karakter en geïnspireerd te zijn op de bestaande historische bebouwing.
5. Het wisselende bebouwingbeeld van herkenbare individuele panden is uitgangspunt.
6. De bestaande samenhang, afwisseling en vormgeving van de kappen in de omgeving dient gehandhaafd te blijven.
7. De bestaande hoofdvorm en bouwmassa is leidend bij veranderingen.
8. De bebouwingseenheden dienen individueel herkenbaar te blijven.
9. Samenvoeging van bouwmassa's is ongewenst. De oorspronkelijke parcellering moet herkenbaar blijven.



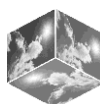
10. De oorspronkelijke kapsituatie en de oorspronkelijke bouwvorm moeten leesbaar blijven bij verandering aan de bouwmassa.
11. Traditionele kapvormen, zoals een zadeldak (eventueel met wolfseind), schilddak en mansardekap zijn uitgangspunt.
12. Bij panden die een stedenbouwkundig geheel vormen dienen toevoegingen per woning ondergeschikt te zijn aan de hoofdstructuur en de ritmiek van het geheel.
13. Ingrepen op begane-grondniveau mogen de harmonie van de individuele gevel als geheel niet verstoren.
14. De oorspronkelijke gevelopbouw en traditionele indeling van de gevels dienen gerespecteerd te worden.
15. De oorspronkelijke ornamenten en detailleringen in de gevel dienen herkenbaar en zinvol te blijven. Bij verbouwing en renovatie dient zorgvuldig omgaan te worden (herstel, interpretatie of reactie) met de ornamentiek zoals: overstekken, daklijsten, siermetselwerk, lijsten en speklagen en de specifieke detaillering van gevelopeningen, balkonhekken, deurluifels en dergelijke.
16. Het bestaande materiaal- en kleurgebruik is uitgangspunt. Afwijkingen hiervan zijn mogelijk, mits passend binnen de karakteristiek van het individuele pand en de omgeving.
17. Veranderingen in materiaal- en kleurgebruik van de individuele bebouwing dient in relatie te staan met de gevelwand als geheel.
18. De hoofdkleurtoon en het overwegend materiaalgebruik dienen afgestemd te zijn op de karakteristiek van het landschap, waarbij het gebruik van gedekte kleuren en natuurlijke materialen voorop staan: de daken moeten gedekt zijn met riet of gebakken donkere pannen en de gevels dienen te bestaan uit rode/bruinrode baksteen of wit pleisterwerk/texwerk.

De welstandsnota doet met name uitspraken over zaken die niet kunnen worden vastgelegd in een bestemmingsplan, zoals kleur- en materiaalgebruik, gevelopbouw en detaillering. Het welstandsbeleid geldt dan ook naast een bestemmingsplan, waardoor een specifieke vertaling van welstandsaspecten in dit bestemmingsplan niet heeft plaatsgevonden. De concrete bouwplannen voor de 2 nieuwe woningen zullen dan ook getoetst worden aan bovenstaande welstandscriteria.

2.4.5 Woningbouwprogramma

De gemeente is wettelijk verantwoordelijk voor het lokale woonbeleid. Binnen de door het Rijk gestelde kaders maakt de gemeente kenbaar wat haar visie op wonen is. De gemeente Uden wil een gastvrije en bruisende gemeente zijn, vooral voor jongeren die starten op de woningmarkt. Andere doelgroepen, zoals ouderen, senioren, allochtonen of minder validen moeten ook goed kunnen leven en werken in Uden. Daarom dient voldoende rekening gehouden te worden met de wensen van deze groepen. Deze visie is vertaald in een zestal speerpunten:

- ruimte creëren voor jongeren en jonge gezinnen;
- gedifferentieerde woonmilieus creëren en versterken;
- investeren in kwaliteit van de woning en woonomgeving;
- handhaven huidig grondprijzenbeleid;



- realiseren nieuwe woonvormen;
- verhogen in- en doorstroom woningmarkt.

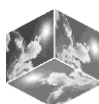
Het planvoornemen draagt bij aan een gedifferentieerd woonmilieu binnen de gemeente Uden waarbij wordt geïnvesteerd in de kwaliteit van de woning en de woonomgeving. Bovendien draagt de ontwikkeling bij aan het verhogen van de doorstroming op de woningmarkt.

2.4.6 Besluit Geluidsbelasting Grote luchtvaartterreinen / Besluit militaire luchthavens

Het militaire luchtvaartterrein Volkel is sinds 1960 een aangewezen militair luchtvaartterrein op basis van de Luchtvaartwet (LVW). In het Structuurschema Militaire Terreinen (SMT) van 1985 is de 35 Ke-zone indicatief vastgelegd. In 1988 werd een aanvang gemaakt met de procedure op basis van de Luchtvaartwet tot het vaststellen van de geluidszone. Dit resulteerde in een besluit van 30 mei 1997 waarmee de geluidszone is vastgesteld. De tegen dat besluit gevoerde bezwaar- en beroepsprocedure leidde er toe dat de Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 8 december 1998 de uitspraak deed om het besluit te schorsen. De Voorzitter betwijfelde of de Luchtvaartwet na een wetswijziging in 1994 de grondslag kan bieden voor een besluit waarin een geluidszone wordt vastgesteld zonder dat bij dat besluit tevens de aanwijzing van het luchtvaartterrein van de Luchtvaartwet wordt gegeven of zonder dat deze aanwijzing wordt gewijzigd. Hierop is besloten de bodemprocedure niet af te wachten en voor Vliegbasis Volkel alsnog en vanaf het eerste begin een aanwijzings- en zoneringsprocedure te volgen, voorafgegaan door een m.e.r.-procedure. De uitspraak van de Raad van State is bevestigd in januari 2000. In deze situatie verkeren we op dit moment feitelijk nog steeds.

Wetgeving

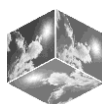
Inmiddels is de wetgeving gewijzigd. De Luchtvaartwet heeft plaatsgemaakt voor de Wet luchtvaart en het Besluit militaire luchthavens is verschenen. Er hoeft geen aanwijzingsbesluit meer te worden genomen op grond van de Luchtvaartwet maar uiteindelijk zal voor elke luchthaven in Nederland een apart luchthavenbesluit worden genomen op grond van de Wet luchtvaart waarin alle gevolgen voor de omgeving worden vastgelegd. Voor Volkel is nu een Luchthavenbesluit Volkel in de maak. Hierin worden alle ruimtelijke beperkingen vanwege de luchthaven voor de omgeving opgenomen met directe doorwerking naar het bestemmingsplan. In de nieuwe regelgeving is de MER-plicht in stand gehouden. Deze geldt voor het te nemen luchthavenbesluit. Echter de beperkingen vanwege vliegtuiglawaai uit het Besluit Geluidbelasting Grote Luchtvaartterreinen (BGGL) blijven van kracht totdat het Luchthavenbesluit Volkel in werking is getreden. Er moet dus nog steeds worden getoetst aan het BGGL. Het plangebied van Bestemmingsplan Breestraat ligt tussen de 35- en de 40 Ke-contour. In principe kan er dus geen nieuwe woning worden gerealiseerd tenzij er een uitzondering geldt. Het BGGL stelt dat er voor nieuwe woningen een maximale hogere waarde toelaatbaar is van 40 Ke als er sprake is van het opvullen van een open plek in bestaande te handhaven bebouwing. Voor een dergelijke situatie is geen ontheffing nodig in het kader van de BGGL.



Normstelling

De normstelling in wet- en regelgeving is het resultaat van een afweging tussen belangen van gezondheid (incl. hinder) en vliegverkeer. De normstelling voor militair vliegverkeer wordt (op dit moment nog) uitgedrukt in de Kosteneenheid, ooit ontwikkeld door ene heer Kosten op basis van hinderbeleving rondom Schiphol. De Kosteneenheid is een eenheid om geluidsbelasting te kwantificeren.

Het plangebied is gelegen binnen de 35-40 Ke-zone luchtvaatlawaai Vliegbasis Volkel en buiten de zonegrens industrielawaai Vliegbasis Volkel. Het planvoornemen betreft de opvulling van een open plek in de bestaande, te handhaven bebouwingscluster. De maximaal toelaatbare geluidsbelasting ter plaatse komt daarmee op 45 Ke. Omdat de geluidsbelasting ter plaatse van het plangebied 35-40 Ke is voldoet het planvoornemen aan de bepalingen uit het BGGL en hoeft er geen ontheffing te worden aangevraagd. De 35-40 Ke-zone is opgenomen in de regels en op de verbeelding bij onderhavig bestemmingsplan.





3 Planbeschrijving

3.1 Uitgangssituatie

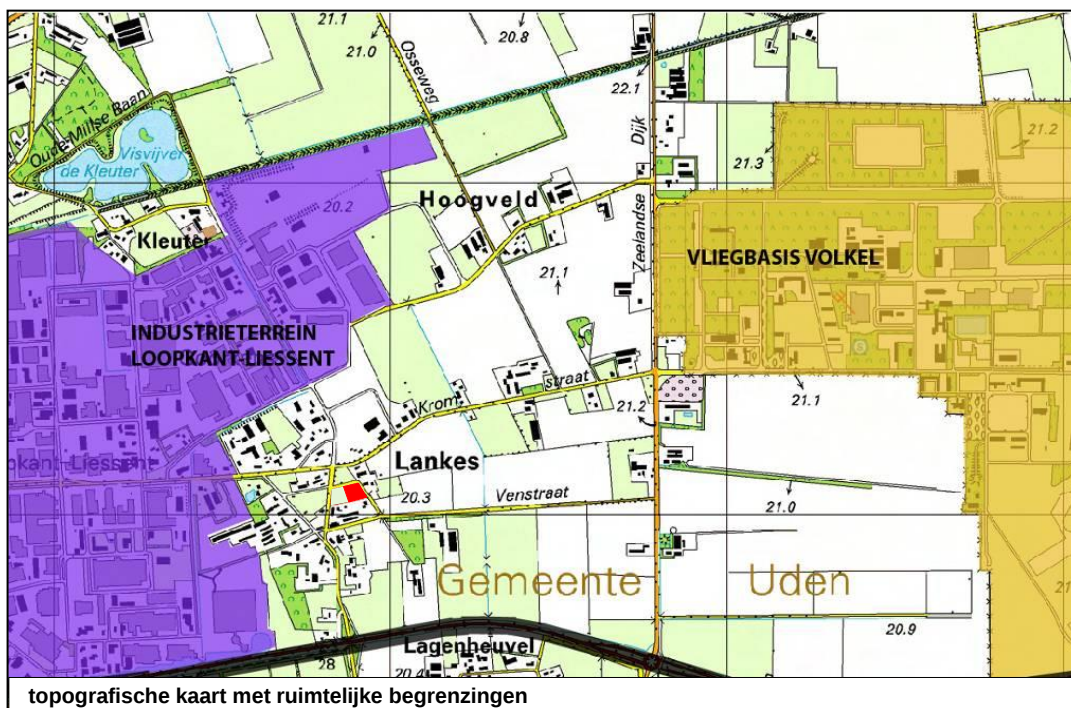
Het plangebied is gelegen binnen het buurtschap Lankes, ten zuidoosten van Uden. Lankes heeft overwegend een woonfunctie en is een relict van een vroeger agrarisch gebied temidden van de bedrijfsontwikkeling tussen Uden en Volkel.

Het buurtschap kenmerkt zich als een groene, dorpse woonenclave met enkele waardevolle boerderijen. Lankes ligt in een “groene mantel” van opgaand groen. Hierdoor is de aanwezigheid van de bedrijven in de directe omgeving nauwelijks merkbaar.

Lankes wordt gekenmerkt door de aanwezige vorkstructuur met het ten dele open groene karakter. Verder is het kenmerkend voor Lankes dat de bebouwing langs de wegen is gelegen waarbij de hoekpunten veelal open of groen zijn. De bebouwing in Lankes bestaat uit woonbebouwing en (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing, in overwegend 1 bouwlaag met kap. Daarnaast zijn de aanwezige langgevelboerderijen typerend voor Lankes.

Lankes wordt aan de west en noordzijde omgeven door industrieterrein Loopkant-Liessent. Dit industrieterrein is samen met de Rondweg zuid en de vliegbasis Volkel sterk structurerend voor Lankes. Door deze structuren en bijbehorende veiligheidszones en afstandsnormen wordt uitbreiding van het buurtschap niet direct mogelijk geacht.





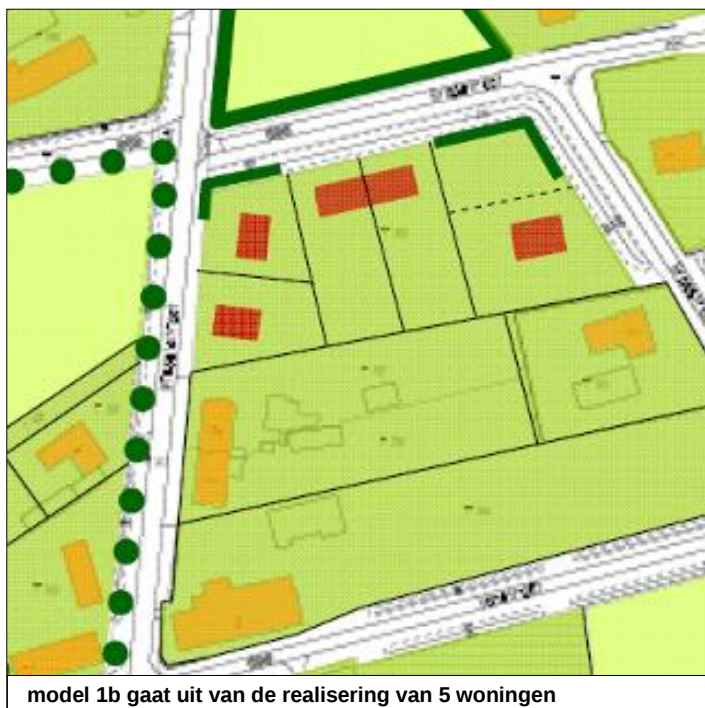
De nabijheid van het stedelijk gebied kan enerzijds als een kwaliteit worden gezien, anderzijds wordt hierdoor het woongenot in het buurtschap bedreigd. Lankes manifesteert zich als een groene enclave temidden van de bedrijvigheid. Door de groene inpassing is het een eilandje geworden dat los gezien kan worden van de rationele bedrijfsverkaveling eromheen. De bestaande authentieke bebouwing in Lankes is ook een belangrijke kwaliteit die behouden dient te blijven.

3.2 Plangebied

Het plangebied zelf is één van de open en groene gebieden die kenmerkend zijn voor Lankes en bestaat uit een weide met cultuurgras. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Uden, sectie T met perceelsnummer 1514 en 1515.

De begrenzing van het plangebied bestaat ten westen uit woningbouw- en agrarische percelen, gelegen aan de Wisselstraat met de perceelsnummers 1512 en 1513. Ten noorden en oosten bestaat de begrenzing uit de Breestraat. Aan de noord en oostzijde wordt het plangebied tevens begrensd door een sloot. Aan de zuidzijde bestaat de begrenzing uit de bestaande en bebouwde percelen aan de Breestraat 3, kadastraal sectie T, nummer 305.





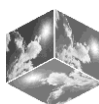
3.3 Stedenbouwkundige aanvaardbaarheid

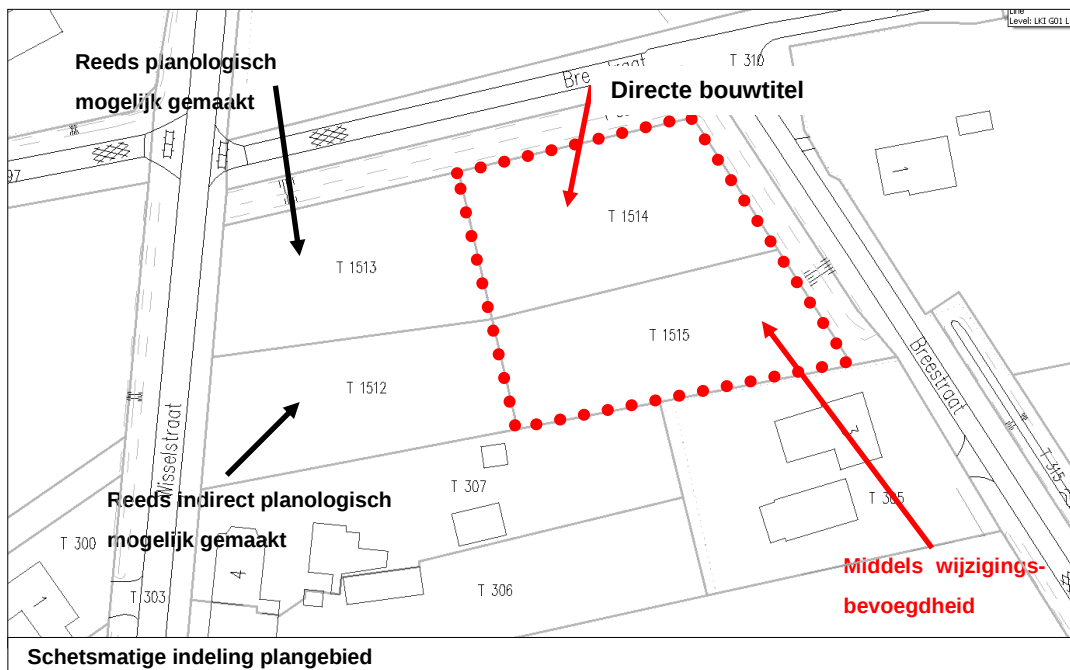
Om een oordeel te kunnen geven over de bebouwingsmogelijkheden binnen het plangebied heeft de gemeente Uden een studie uitgevoerd. Uit deze studie is naar voren gekomen dat de ontwikkeling met woningen geen aantasting vormt voor de cultuurhistorische waarde.

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.

Lankes bestaat dus voornamelijk uit losse, verspreid gelegen kleine bebouwingsclustertjes in combinatie met open/groene ruimten en de aanwezige hoofdwegenstructuur.

Het nieuwe verkavelingsplan is gebaseerd op voorkeursmodel 1b dat door de gemeente Uden is opgesteld. Het verkavelingsplan voorziet echter in de realisatie van 4 woningen in plaats van de 5 woningen die op basis van het voorkeursmodel mogelijk waren. Inmiddels is een gedeelte van dit voorkeursmodel (indirect) planologisch mogelijk gemaakt door middel van het gedeeltelijk onherroepelijke bestemmingsplan 'Breestraat – Wisselstraat'. Beoogd wordt de twee meest oostelijk gelegen woningen aan de Breestraat middels onderhavig bestemmingsplan planologisch mogelijk te maken.





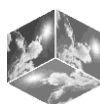
Het verkavelingsplan voorziet in de versterking van de stedenbouwkundige- en landschappelijke structuur van Lankes. Dit wordt bereikt door een van de kleine bebouwingsclustertjes aan te vullen met ruime woningen op ruime kavels. De groene ruimten ten westen van het plangebied (de Driehoek van Lankes) en ten noorden van het plangebied worden door deze invulling geaccentueerd. De beoogde woningen worden ingepast middels een losse verkavelingsstructuur met verschillende (doch) landelijke woningtypes en een (ten opzichte van aangrenzende woningen) wisselende rooilijn. De hoekpunten van de percelen worden bovendien vrijgehouden middels een groene invulling waardoor het uitzicht naar het buitengebied in noordoostelijke richting wordt gewaarborgd. Middels deze invulling krijgt het plangebied een dorps- en open karakter, passend binnen de stedenbouwkundige- en landschappelijke structuur van Lankes.

Tot slot heeft het planvoornemen een informele uitstraling en past het bij de wijze waarop Lankes organisch is gegroeid en zich vanuit de westzijde en vanuit knooppunten en linten ontwikkeld heeft. Het verkavelingsplan laat zien dat het mogelijk is de oude lijn Lankes – Peel te versterken middels bebouwing.

In paragraaf 2.4.1 is reeds aangegeven dat het bestemmingsplan Buitengebied 2006 (en daarmee ook bijlage 2 bij dat bestemmingsplan) ter plaatse van het plangebied formeel weliswaar nog vigerend is, ruimtelijk en planologisch gezien is deze regeling ingehaald door:

- het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied;
- het bestemmingsplan Lankes;
- de Verordening ruimte 2014.

Geconcludeerd kan dan ook worden dat het aanvaardbaar is om af te wijken van het bestemmingsplan Buitengebied 2006 en de genoemde beleidsnotitie.



Verder wordt het buurtschap Lankes niet gezien als buitengebied vanwege de kenmerken van het buurtschap en stedelijke ontwikkelingen in de directe nabijheid van Lankes. Bovendien wordt voldaan aan de Verordening ruimte 2014 doordat de ontwikkeling plaatsvindt binnen het 'zoekgebied stedelijke ontwikkeling' en er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De gemeente acht de beoogde ruimtelijke ingreep zowel ruimtelijk als planologisch aanvaardbaar.

3.4 Verkeer

3.4.1 Verkeersveiligheid

Het planvoornemen betreft een geringe uitbreiding van Lankes (2 woningen). Het is niet te verwachten dat de verkeersveiligheid hierdoor onder druk komt te staan. Er dient rekening gehouden te worden met veilig in te richten erf-aansluitingen zodat bij het verlaten van het perceel goed overzicht is op de rijbaan.

3.4.2 Parkeren

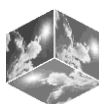
De nieuwe woningen kunnen worden gecategoriseerd als "dure sector". De percelen dienen daarom zo ingericht worden dat er minimaal 2 voertuigen op eigen terrein kunnen parkeren. Bezoekers van de woningen kunnen ook van deze plaatsen gebruik maken. Incidenteel kan op openbaar terrein geparkeerd worden voor meer bezoekers. De Parkeernota van 24 oktober 2006 is op het planvoornemen van toepassing. Binnen het plangebied is voldoende ruimte om 4 parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren.

3.4.3 Toegankelijkheid

Ervan uitgaande dat er daadwerkelijk 2 auto's per toekomstig huishouden in gebruik zullen komen houden we rekening met circa 25 motorvoertuigen per werkdagemaal (zie CROW-publicatie 256 tabel 4). De Breestraat heeft voldoende capaciteit ingericht om deze intensiteiten te kunnen verwerken. Hierbij moet ten alle tijde rekening gehouden worden dat hulpdiensten van een onbelemmerde doorgang verzekerd zijn.

3.5 Duurzaamheid

Bij nieuwbouw van woningen en utiliteitsgebouwen moet voldaan worden aan het convenant duurzaam bouwen regio Noord-Oost Brabant 2009-2012. De ambities van het convenant duurzaam bouwen zijn gebaseerd op het programma GPR-gebouw versie 4. De nieuwe woningen zullen voldoen aan de prestatienormen, zoals die zijn opgenomen in het convenant. De te realiseren woningen moeten minimaal voldoen aan de eisen op grond van de Bouwverordening en het Bouwbesluit. Bij afgifte van de omgevingsvergunning voor het bouwen zal hieraan worden getoetst.



4 Sectorale aspecten

4.1 Inleiding

Milieuaspecten spelen een rol in de ruimtelijke planvorming wanneer aan een gebied functies worden toegekend die een milieubelasting doen ontstaan of doen toenemen. Door middel van een goede ruimtelijke ordening kan een milieubelasting ook worden beperkt of worden voorkomen, zodat wordt bijgedragen aan de duurzame ontwikkeling. Milieuaspecten worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces betrokken. Hierdoor wordt het milieubelang volwaardig afgewogen tegen andere belangen die evenzeer claims kunnen leggen op de schaars beschikbare ruimte.

4.2 Milieu

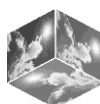
4.2.1 Geluidhinder

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh voorziet rond (gezoneerde) industrieterreinen, langs wegen en langs spoorwegen in zones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van de voorgenoemde geluidsbronnen. Indien een bestemmingsplan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Op 1 juli 2012 heeft een aanpassing van de Wet geluidhinder plaatsgevonden. Onder de noemer van SWUNG (Samen Werken in de Uitvoering van Nieuw Geluidbeleid) zijn voor de rijksinfrastructuur (hoofd(spoor)wegen) geluidproductieplafonds ingevoerd. Er gelden plafondwaarden die het geluid op vastgestelde referentiepunten langs de weg of het spoor niet mag overschrijden. Het wettelijk kader voor SWUNG is vastgelegd in hoofdstuk 11 van de Wet milieubeheer. Daarop blijven voor de beoordeling van geluidhinder vooralsnog de regels van de Wet geluidhinder van toepassing. Ook op decentraal beheerde wegen en spoorwegen blijft de Wet geluidhinder van toepassing. Deze onderwerpen zullen onderdeel uitmaken van de volgende stap in de herziening van de geluidregelgeving.

De nieuw te bouwen woningen bevinden zich aan de Breestraat in het buurtschap Lankes. Dit betreft een 30-km weg. Een dergelijke weg is geen gezoneerde weg in het kader van de Wet geluidhinder. De wegen zijn bestemd voor bestemmingsverkeer. De verkeersintensiteit is ook niet dermate hoog dat er sprake is van een zonering. Een akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk om aan te tonen dat de geluidbelasting op de woningen niet hoger is dan 48 dB ter hoogte van de gevels.

Verder is het plangebied gelegen binnen de 35-40 Ke-zone luchtvaartlawaai Vliegbasis Volkel en buiten de zonegrens industriellawaai Vliegbasis Volkel. Het planvoornemen betreft de opvulling van een open plek in de bestaande, te handhaven bebouwingscluster. De maximaal toelaatbare geluidsbelasting ter plaatse komt daarmee op 45 Ke. Omdat de geluidsbelasting ter plaatse van het plangebied 35-40 Ke is voldoet het planvoornemen aan



de bepalingen uit het Besluit militaire luchthavens en hoeft er geen ontheffing te worden aangevraagd.

4.2.2 Bodemkwaliteit

De locatie voor de 2 woningen is momenteel in gebruik als weide. De gronden hier worden bestemd als 'Agrarisch' (met een wijzigingsbevoegdheid op basis waarvan de bestemming gewijzigd kan worden naar 'Wonen') en 'Wonen'.

Op de gronden die direct worden bestemd als Wonen vindt een functiewijziging plaats. Voor deze gronden is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Econsultancy, Verkennend bodemonderzoek Breestraat ong. te Uden d.d. 13 augustus 2015). Dit onderzoek is als bijlage 2 opgenomen bij deze toelichting.

Voor de gronden met de wijzigingsbevoegdheid geldt dat de bestemming op dit moment nog niet wordt gewijzigd. Een bodemonderzoek zal pas worden uitgevoerd als hiervoor een wijzigingsplan wordt opgesteld.

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is. De bovengrond bestaat voornamelijk uit zwak tot sterk grindig, matig siltig, matig fijn zand en is bovendien tot maximaal 0,5 m -mv zwak humeus. De ondergrond bestaat uit sterk zandig, fijn grind.

In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met PCB. In de ondergrond zijn analytisch geen verontreinigingen geconstateerd. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Deze metaalverontreiniging is mogelijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

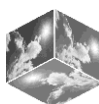
De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkelingen op de onderzoekslocatie.

4.2.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden, waarmee de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer (Wm, hoofdstuk 5). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen.

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a) er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;



- b) een project leidt — al dan niet per saldo — niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c) een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d) een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM-projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO₂ met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. Deze regel komt voort uit het NSL.

In het geval een planvoornemen strekt tot het realiseren of wijzigen van bronnen van luchtverontreiniging, die leiden tot een toename van de hoeveelheid luchtverontreiniging, dient onderzoek naar de exacte gevolgen voor de luchtkwaliteit uitgevoerd te worden.

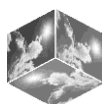
Als voorbeeld wordt hier de NIBM-grens voor woningbouwlocaties aangegeven: 3% criterium: ≤ 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van 2 woningen. Wanneer een dergelijke ontwikkeling wordt vergeleken met de bouw van 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg, is het legitiem om aan te nemen dat onderhavig planvoornemen NIBM is. Bovendien is de verkeersaantrekkende werking van het planvoornemen dermate beperkt dat deze geen invloed heeft op de luchtkwaliteit ter plaatse. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

4.2.4 Hinder van (agrarische) bedrijfsactiviteiten

In de directe omgeving van het plangebied is een tweetal agrarische bedrijven gelegen. Het betreffen een varkenshouderij aan de Venstraat 1 en een melkrundveehouderij aan de Venstraat 3. Voor een agrarisch bedrijf met diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld (Venstraat 3) gelden vaste afstanden. Deze afstanden bedragen buiten de bebouwde kom minimaal 50 meter tussen een veehouderij en een geurgevoelig object conform artikel 4 van de Wet geurhinder en veehouderij. Middels de gemeentelijke geurverordening is deze afstand van 50 meter verkleind tot 25 meter.

Voor agrarische bedrijven met diercategorieën met een geuremissiefactor (Venstraat 1) dient de geurbelasting inzichtelijk te worden gemaakt en te worden getoetst aan de normstelling zoals vastgesteld in de gemeentelijke geurverordening. De afstand van het plangebied tot de varkenshouderij aan de Venstraat 1 is ruim 250 meter. Aangezien er reeds



bestaande woningen zijn gevestigd op kortere afstand, kan geconcludeerd worden dat de varkenshouderij niet van invloed is op het planvoornemen om woningen te bouwen.

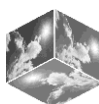
Met de vaststelling van de Geurverordening op 21 februari 2008 zijn de afstandsnormen behorende bij de geurbelasting op geurgevoelige objecten gereduceerd van 100 naar 50 meter voor bedrijven buiten de rode contour (de bebouwde kom). Er bestaat daardoor geen bezwaar tegen dit plan vanuit de Wet geurhinder.

Omgekeerd geldt tevens dat de realisering van de woningen geen beperkingen oplegt aan bedrijven in de omgeving. Door de afstanden tot geurproducerende bedrijven te respecteren wordt het woon- en leefklimaat gewaarborgd.

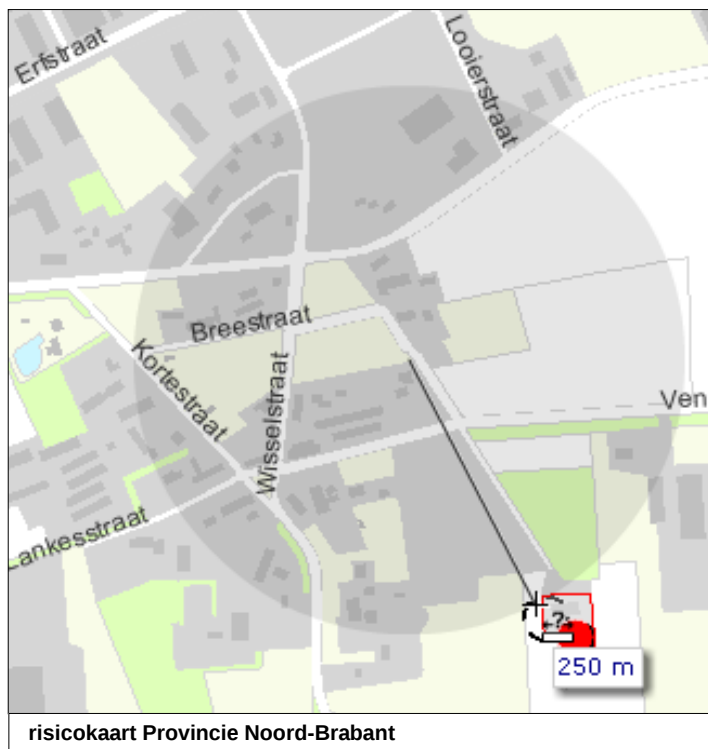
Het plangebied is gelegen in de nabijheid van industrieterrein Loopkant-Liessent en industrieterrein Goorkens. Hier zijn bedrijven gevestigd van categorie 1 t/m 4 waarbij volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) een bepaalde afstand tot zogenoemde 'gevoelige objecten', zoals woningen, aangehouden dient te worden. Deze afstanden zullen worden gerespecteerd en de rechten van de bestaande bedrijven zullen worden beschermd. Er zijn woningen gerealiseerd op kortere afstand van de industrieterreinen. Hieruit mag worden geconcludeerd dat de afstand van de nieuwe woningen tot de bedrijven, voldoende groot is.

4.2.5 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied liggen geen kabels of leidingen, die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische bescherming behoeven, en daarmee een belemmering voor het planvoornemen betekenen.



4.2.6 Externe veiligheid

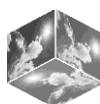


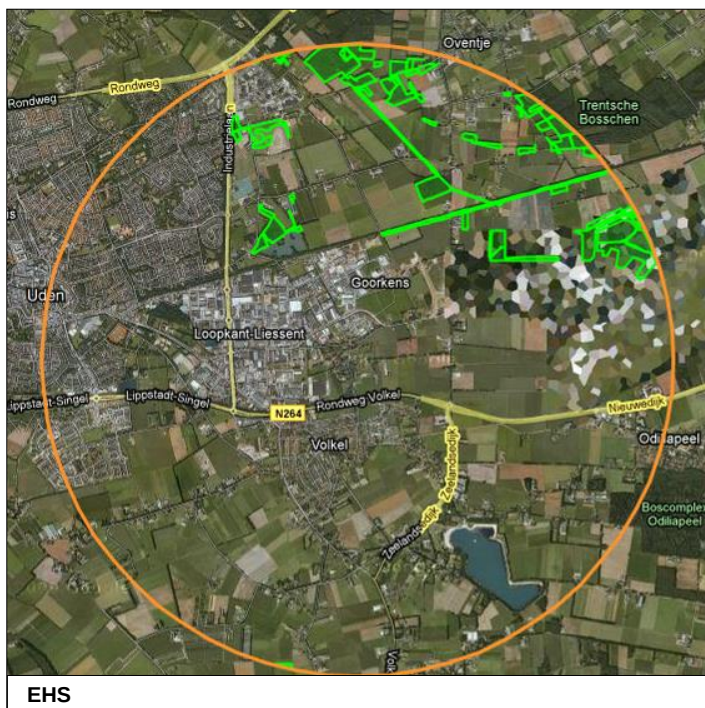
Het planvoornemen betreft de bouw van 2 nieuwe woningen binnen het buurtschap Lankes. Op het nabij gelegen bedrijventerrein is een Bevi inrichting (Besluit externe veiligheid inrichtingen) gevestigd. De risicocontour van deze inrichting is gelegen op de inrichtingsgrenzen. De afstand van de nieuwe woningen tot de inrichtingsgrens is minimaal 250 meter. De realisatie van de woningen wordt dan ook niet belemmerd door de aanwezigheid van deze Bevi inrichting. Bovendien zijn er woningen gevestigd op kortere afstand tot deze inrichting. Er mag dan ook worden geconcludeerd dat het planvoornemen niet wordt beïnvloed door de aanwezige Bevi inrichting.

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van de Rondweg Noord waar transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Derhalve is dit geen belemmering voor de planontwikkeling. In deze situatie zijn geen veranderingen voorzien.

4.3 Flora en fauna

Op basis van de flora en faunawet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten. De AMvB art. 75 van de Flora en faunawet, in werking getreden in februari 2005, introduceert een vrijstellingsregeling en een gedragscode.





Voor ruimtelijke ontwikkeling en inrichting geldt in twee gevallen een vrijstelling wanneer sprake is van beschermde diersoorten in het plangebied:

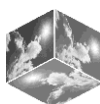
- een algemene vrijstelling voor algemene beschermde soorten;
- een vrijstelling bij zeldzamer soorten, op voorwaarde dat gehandeld wordt conform een goedgekeurde gedragscode.

Voor de soorten, genoemd in bijlage IV van de Habitatrichtlijn en in bijlage 1 van de AMvB, is altijd een ontheffing nodig. In artikel 2 van de Flora en faunawet is de zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat iedereen “voldoende zorg” in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en planten (en dus niet alleen de beschermde) en hun leefomgeving.

4.3.1 Onderzoek

Ten behoeve van het planvoornemen is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (Tritium advies, maart 2014). De rapportage van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

Doel van het onderzoek is te bepalen of de wijzigingen binnen het onderzoeksgebied mogelijk leiden tot overtreding van de natuurwetgeving. Voor soortenbescherming is hierbij de Flora- en faunawet van belang. Gebiedsbescherming is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), tegenwoordig ook Nationaal Natuur Netwerk genoemd. Indien een planlocatie in of nabij een beschermd gebied ligt of een onderdeel van de EHS vormt, dient bepaald te worden of de voorgenomen ontwikkelingen een negatief effect kunnen hebben op het beschermde gebied of afbreuk doen aan de werking van de EHS. In de onderhavige situatie zijn er geen Natura 2000-gebieden aanwezig binnen de invloedssfeer van de ingreep. Hierdoor is er geen noodzaak voor toetsing



aan de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (gebiedsbescherming).

In het onderzoeksgebied komen mogelijk verschillende beschermde soorten dieren voor die vermeld staan op de lijsten van de Flora- en faunawet. Deze soorten zijn echter tijdens het veldbezoek niet waargenomen. Een sporenonderzoek naar de aanwezigheid van vraat-, loop- en veegsporen, nesten, hollen, uitwerpselen, prooiresten en haren heeft eveneens niets opgeleverd.

Soorten van FFlijst 1

In het onderzoeksgebied komen mogelijk enkele planten, grondgebonden zoogdieren en een aantal soorten amfibieën voor die staan vermeld op FFlijst 1. Voor soorten van FFlijst 1 geldt een vrijstelling: bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Soorten van FFlijst 2/3

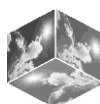
Mogelijk in het onderzoeksgebied voorkomende vogelsoorten staan vermeld op FFlijst 3 en zijn feitelijk ontheffingsplichtig. Indien broedende vogels in de directe omgeving van het onderzoeksgebied aanwezig zijn kunnen werkzaamheden als een eventuele verwijdering van beplanting of bouwwerkzaamheden niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden in de minst kwetsbare periode (tussen half augustus en half februari) worden eveneens geen nadelige effecten verwacht op vogels. Dit laatste verdient derhalve grote aanbeveling. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen er geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels en is het niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Mogelijk in het onderzoeksgebied voorkomende vleermuizen staan vermeld op FFlijst 3 en zijn ontheffingsplichtig. Voor vleermuizen geldt dat er op basis van het uitgevoerde veldbezoek geen nadelige effecten ten aanzien van mogelijk aanwezige verblijfplaatsen, foerageergebieden en vliegroutes worden verwacht. De in de omgeving van het onderzoeksgebied aanwezige bebouwing en bomen blijven namelijk gehandhaafd en er zijn binnen het plangebied geen vleermuizen, of sporen van vleermuizen, aangetroffen. Het uitvoeren van nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is derhalve niet aan de orde.

Er zijn geen beschermde soorten planten aanwezig.

Zorgplicht

Voor alle soorten (m.u.v. de huismuis, zwarte rat en bruine rat), dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt een zogenaamde algemene zorgplicht (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te



beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden voor de verschillende soortgroepen zijn niet alle gelijk. Als “veilige” periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van eind augustus tot november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn.

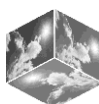
Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kan bijvoorbeeld vegetatie gedurende het groeiseizoen kort gemaaid worden, zodat er geen vogels gaan broeden en het tegen de winter ook ongeschikt is voor kleine zoogdieren die in winterslaap gaan.

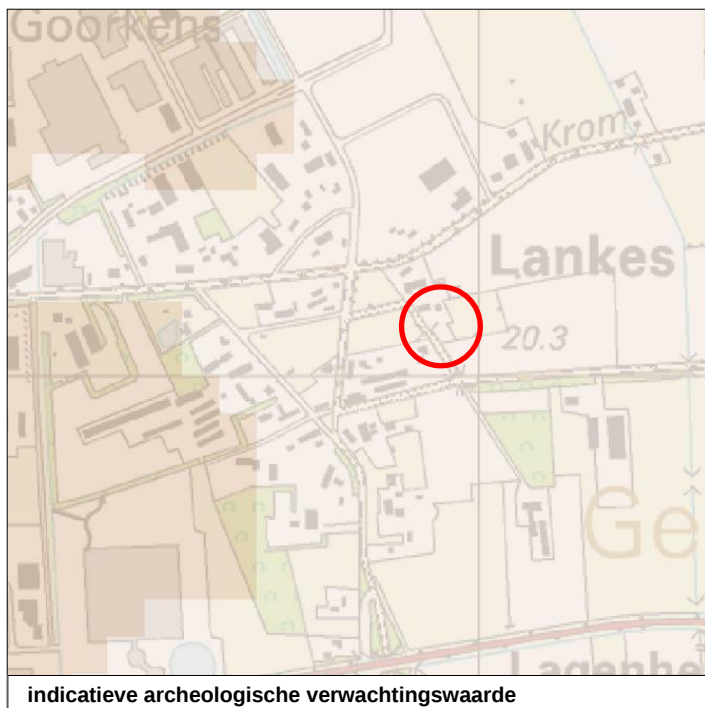
Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

Eindconclusie

In onderstaande twee punten wordt de eindconclusie weergegeven.

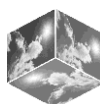
- De omschreven werkwijze (protocol) ten aanzien van vogels dient in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen.
- De werkzaamheden in relatie tot het planvoornemen zullen voor de overige soortgroepen eveneens geen overtreding van de natuurwetgeving tot gevolg hebben.

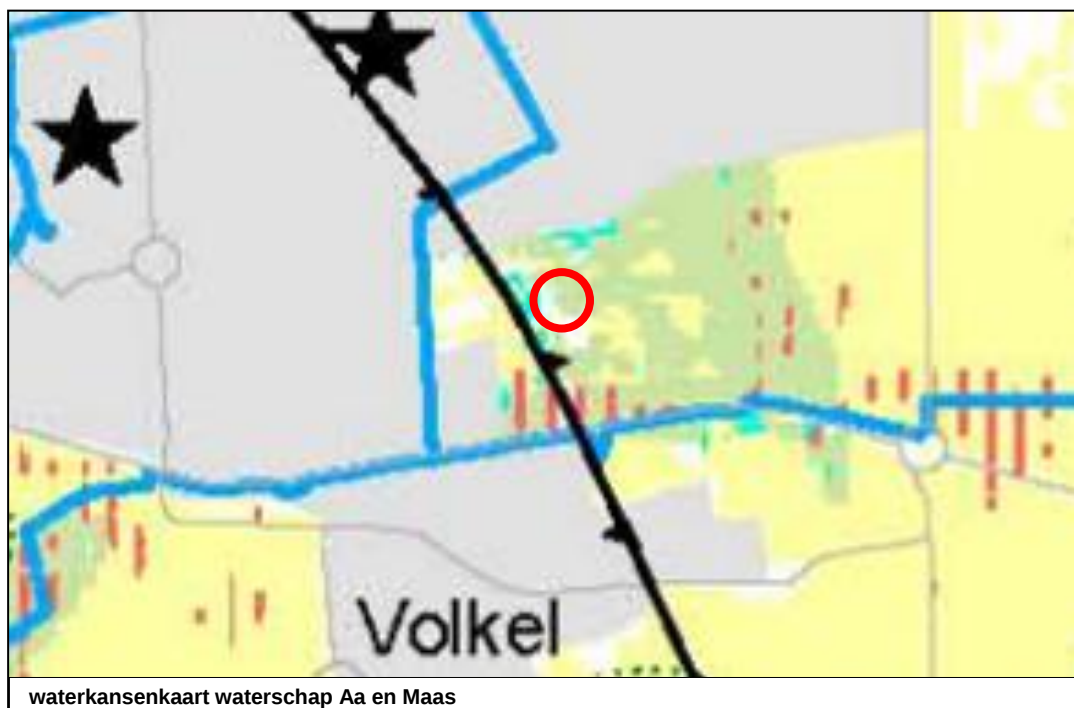




4.4 Archeologie en Cultuurhistorie

De aanwezigheid van archeologische waarden is verkend door middel van de indicatieve kaart Archeologische verwachtingswaarde van de provincie Brabant. Op deze kaart is terug te vinden dat de archeologische verwachtingswaarde binnen het plangebied laag is. Een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.





5 Waterhuishoudkundige aspecten woningbouw

5.1 Watertoets

Het planvoornemen wordt in het kader van de Watertoets door de gemeente voorgelegd aan het watertoetsloket van het Waterschap Aa en Maas. De reactie van het Waterschap is in het bestemmingsplan verwerkt.

5.2 Waterhuishoudkundige situatie

Het plangebied is gelegen binnen het district “Beneden Aa” en betreft een gebied waar de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) zich tussen de 50 en 70 cm onder maaiveld bevindt. Voor deze terreinen geldt naast de extra maatregelen die nodig zijn om hydrologisch neutraal te bouwen, vaak ook dat waterhuishoudkundig onderzoek nodig is om de maatregelen te kunnen vaststellen.

Het planvoornemen voorziet in de bouw van 2 nieuwe woningen op een locatie die op het moment in gebruik is als weiland. Het verhard oppervlak zal als gevolg van deze ontwikkeling dus toenemen.

Het totaal verhard oppervlak is berekend aan de hand van voorkeursmodel 1b. Dit model gaat, ter plaatse van het plangebied, uit van een maximale bebouwingsoppervlakte van 200 m². De terrassen en opritten bij de 2 woningen zullen naar verwachting maximaal 250 m² bedragen. Het totaal verhard oppervlak komt daarmee op 450 m². Bij de berekening van de infiltratiecapaciteit is voor de zekerheid uitgegaan van 500 m² totaal extra verhard oppervlak. Zeker is dat het totaal verhard oppervlak niet boven 2000 m² komt.



Voor de berekening van de eventuele benodigde bufferopgave is uitgegaan van een hevige regenbui die eens in de 10 jaar valt ($T=10+10\%$). De bufferopgave voor onderhavig planvoornemen bedraagt 22 m³.

5.3 Invloed van het planvoornemen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, zoals onderhavig project, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Bij nieuwe ontwikkelingen dient de initiatiefnemer hier invulling aan te geven.

Uitgangspunten:

- Wateroverlastvrij bestemmen.
- Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater.
- Doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik - infiltratie - buffering – afvoer'.
- Hydrologisch neutraal bouwen.
- Water als kans.
- Meervoudig ruimtegebruik.
- Voorkomen van vervuiling.
- Waterschapbelangen.

Wateroverlastvrij bestemmen

Bij locatiekeuze van nieuwe ontwikkelingen moet worden gezocht naar plekken die 'hoog en droog genoeg' zijn. Onderhavig plangebied is circa 20 meter boven NAP gelegen. Het waterschap heeft aangegeven dat de GHG ongeveer 60 cm –mv is. Het betreft een relatief droog gebied. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat onderhavig planvoornemen 'hoog en droog genoeg' is om aan het Nationaal Bestuursakkoord Water te voldoen.

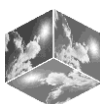
Gescheiden houden van vuil water en schoon regenwater

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en binnen het plangebied verwerken van het schone regenwater. Binnen het plangebied vindt een strikte scheiding plaats. Het vuile water wordt gekoppeld aan de bestaande riolering in het omliggende gebied. Het schone regenwater blijft binnen het plangebied.

Doorlopen van afwegingsstappen

De volgende afwegingsstappen worden doorlopen:

1. Hergebruik;
2. Infiltratie;
3. Buffering naar watergang waterschap;
4. Afvoer via gescheiden rioolstelsel.



Ad 1. Hergebruik van het regenwater ter plaatse is alleen aan de orde in het geval van bedrijfsmatig hergebruik van het regenwater. Dit is hier niet het geval.

Ad 2. De tweede stap in de afweging is het afkoppelen en infiltratie en/of berging van schoon hemelwater binnen het plangebied. De bufferopgave bedraagt 22 m³. Aangezien het totaal verhard oppervlak niet met meer dan 2000 m² toeneemt, is het conform het beleid van Waterschap Aa en Maas, niet noodzakelijk om infiltratie- en/of buffervoorzieningen aan te leggen. In overleg met het Waterschap is dan ook besloten dat de afwegingsstap 3 (zie hieronder) meer mogelijkheden biedt in het kader van dit planvoornemen.

Ad 3. Indien een watergang aanwezig is komt deze als derde stap in aanmerking voor opvang. In overleg met Waterschap Aa en Maas is besloten om het schone hemelwater direct op de watergang te lozen. De initiatiefnemer dient hiervoor een vergunning voor een uitstroomvoorziening aan te vragen.

Ad 4. Mocht infiltratie niet (geheel) mogelijk of anderszins onwenselijk zijn, dan wordt op de locatie een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Tot de gemeente overgaat op gescheiden inzamelen, kan op het bestaande gemengde stelsel worden geloosd. Deze werkwijze voorkomt extra kosten en biedt in ieder geval de mogelijkheid van een toekomstige afkoppeling.

Hydrologisch neutraal bouwen

In het beleid van het waterschap is opgenomen dat moet worden gestreefd naar een hydrologisch neutrale situatie. Hiermee wordt bedoeld dat het regenwater het gebied niet sneller mag verlaten dan dat het geval is vóór aanvang van de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen. Gezien de hiervoor beschreven geringe toename van het verhard oppervlak en de afvoer naar het oppervlaktewater is er sprake van hydrologisch neutraal bouwen.

Water als kans en meervoudig ruimtegebruik

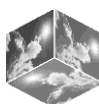
Er worden geen ondergrondse waterbergingsvoorzieningen gerealiseerd. Met betrekking tot het planvoornemen is er geen sprake van meervoudig ruimtegebruik.

Voorkomen van vervuiling

Hiervoor zijn geen bijzondere maatregelen genomen. Overeenkomstig de eis van het waterschap worden in principe geen uitlogende materialen toegepast.

Rekening houden met waterschapsbelangen

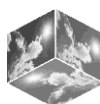
Het gebied is niet als inundatiegebied aangewezen. Onderhavig planvoornemen betekent derhalve geen belemmering van waterschapsbelangen.



5.4 Algemene conclusie

Aan alle beleidsuitgangspunten van het waterschap wordt voldaan.

1. Het vuil water wordt op het gemeentelijke rioolstelsel geloosd.
2. Doordat het schone regenwater via een uitstroomvoorziening wordt afgevoerd richting de naastgelegen waterloop, verlaat het water na realisatie van het planvoornemen het projectgebied niet sneller dan in de huidige situatie het geval is. Hiermee is sprake van hydrologisch neutraal bouwen.
3. Er worden geen uitlogende materialen toegepast.



6 Juridische aspecten

6.1 Algemeen

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening, bepaalt een drietal zaken de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012);
- de Woningwet.

Onderhavig bestemmingsplan zal zoveel mogelijk aansluiten bij de systematiek van de overige bestemmingsplannen in de gemeente Uden en op het reeds gedeeltelijk onherroepelijke bestemmingsplan 'Breestraat – Wisselstraat'. De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan in de regels teruggelezen worden welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

6.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

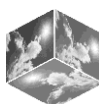
- de grens van het plangebied;
- de bestemming van de in het plangebied gelegen gronden: 'Wonen' en 'Agrarisch';
- de gebiedsaanduidingen 'geluidzone – ke zone' en 'wetgevingsgebied - wijzigingsbevoegdheid'.

In het bouwvlak moeten hoofdgebouwen worden opgericht. In de regels is opgenomen aan welke bouwregels de woningen en bijgebouwen bij de woningen moeten voldoen.

6.3 Toelichting op de regels

De regels zijn conform de SVBP 2012 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) als volgt opgebouwd:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.



7 Haalbaarheid

7.1 Economische haalbaarheid

Door de gemeente Uden zal middels een anterieure overeenkomst vastgelegd worden dat de initiatiefnemer in het plangebied 2 woningen mag realiseren, waarvan 1 woning middels een wijzigingsbevoegdheid. In totaal zullen op termijn dus 2 woningen binnen het plangebied mogelijk zijn. De met de realisering van het planvoornemen gepaard gaande kosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Tevens zullen de eventuele gevolgen met betrekking tot de grondexploitatiewet en met betrekking tot planschade privaatrechtelijk overeen worden gekomen.

Bijkomende kosten, zoals voor de aansluiting op de nutsvoorzieningen en de aanleg van de parkeervoorzieningen, komen voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente Uden zijn er, buiten advieskosten, geen kosten aan het plan verbonden.

7.2 Maatschappelijke haalbaarheid

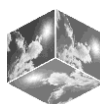
Gelet op deze aanvullende verantwoording en de beoogde kwaliteitsverbetering wordt aangenomen dat tegen het planvoornemen verder geen overwegende maatschappelijke bezwaren zullen bestaan.

Het bestemmingsplan wordt echter wel conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan eenieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

7.3 Conclusie

De bouw van de nieuwe woningen is in principe planologisch en stedenbouwkundig inpasbaar. Realisering betekent, na een afweging van de verschillende belangen en de wijzigingsvoorwaarden, een aanvaardbare invulling van het plangebied.

Ten behoeve van voornoemde nieuwbouw is een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin.



8 Procedure

8.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

- a. Voorbereiding:
Vooroverleg met diensten van rijk en provincie
Watertoets
- b. Ontwerp:
1^e ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
- c. Vaststelling:
Vaststelling door de Raad
2^e ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)
- d. Beroep:
(Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan
Reactieve aanwijzing
Beroep bij Raad van State

In het kader van deze procedure is het voor eenieder mogelijk zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) kenbaar te maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Wanneer beroep wordt ingesteld, beslist uiteindelijk in hoogste instantie de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan.

8.2 Watertoets

In het kader van de watertoets is het bestemmingsplan ingediend bij het watertoetsloket van Waterschap Aa en Maas. Tevens heeft er overleg plaatsgevonden en is het Waterschap ter plaatse komen kijken. De adviezen van het waterschap zijn in dit plan verwerkt.

8.3 Vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg is onderhavig bestemmingsplan voorgelegd aan de Provincie Noord-Brabant. Middels een reactie per mail d.d. 26 februari 2014 heeft de provincie enkele opmerkingen doorgegeven. Deze opmerkingen zijn verwerkt in onderhavig bestemmingsplan. Daarnaast is in de reactie tevens aangegeven dat er vanuit provinciaal belang geen bezwaren bestaan tegen de mogelijkheid om op de betreffende locatie 2 woningen op te richten.

8.4 Ontwerp

p.m.

