

Gemeente Uden

Vastgesteld bestemmingsplan:

“Hoevenseweg 1, Uden”

Toelichting, regels en verbeelding

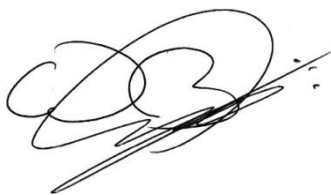
NL.IMRO.0856.BPHoevenseweg1-VA01

Titel: Vastgesteld bestemmingsplan "Hoevenseweg 1, Uden"
Gemeente Uden

Initiatiefnemer: Vereniging van eigenaren Park Hoeven
Hoevenseweg 1
5403 PA Uden

Projectnummer: 20101110-1
Auteur: Wilfred van der Velden
Projectleider: Wilfred van der Velden
Jurist: David Wintraecken
Telefoonnummer: 073-5477253
Faxnummer: 073-5493955
E-mail: info@milon.nl/wilfred@milon.nl
Website: www.milon.nl

Handtekening Projectleider:

A handwritten signature in black ink, appearing to be "W. van der Velden", written over a horizontal line.

Het onderhavige bestemmingsplan bestaat uit drie (onder)delen: een toelichting, regels en een verbeelding. De verbeelding en de regels vormen de juridische basis van het bestemmingsplan. Op de verbeelding is (zijn) de bestemming(en) van het gebied waarop het bestemmingsplan betrekking heeft, aangegeven en in de regels is bepaald wat er wel en niet mag binnen deze bestemming(en). De toelichting heeft geen juridische status maar vormt een motivering van wat er op de verbeelding en in de regels is vastgelegd.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Ligging plangebied	6
1.2 Het vigerende bestemmingsplan	7
1.3 Leeswijzer	8
2. Beschrijving van het plan	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Bestaande situatie	9
2.3 Planbeschrijving	10
3. Beleidskader	12
3.1 Inleiding	12
3.2 Rijksbeleid	12
3.3 Provinciaal beleid	14
3.4 Gemeentelijk beleid	17
4. Onderzoeken	20
4.1 Archeologie	20
4.2 Ecologie	22
4.3 Bomenscan	24
4.4 Geluid	24
4.5 Bodem	25
4.6 Water	26
4.7 Lucht	27
4.8 Geur	28
4.9 Externe veiligheid	29
4.10 Bedrijven en milieuzonering	30
4.11 Kabels en leidingen	31
5. Programmatische aspecten	32
5.1 Stedenbouw, architectuur en ruimtelijke inpassing	32
5.2 Duurzaamheid	34
5.3 Verkeer, parkeren en infrastructuur	34
6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
6.1 Economische uitvoerbaarheid	36
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
7. Juridische aspecten	37
7.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument	37

7.2 Systematiek van de regels	37
8. Procedure	39

Bijlagen

- 1 Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, karterend booronderzoek, Synthegra Rapport S100232, 16 september 2010;
- 2 Ecologische quickscan in het kader van de Flora- en faunawet, Buro Maerlant, 18 november 2010;
- 3 Tekening bomenscan, Coenradie, 18 februari 2010;
- 4 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, SPA-ingenieurs, rapport 20130310.R01, 14 juni 2013;
- 5 Verkennend bodemonderzoek aan de Hoevenseweg 1 te Uden, MILON bv, 20101672, 20 augustus 2010;
- 6 Watertoets ter plaatse van de Hoevenseweg 1 te Uden, MILON bv, 20101110-2, 29 maart 2013.

I Regels

II Verbeelding

1. Inleiding

In het kader van het voornemen van de Vereniging van eigenaren Park Hoeven (initiatiefnemer) voor het oprichten van een besloten collectieve woongemeenschap op het perceel aan de Hoevenseweg 1 te Uden, is in 2009 overleg opgestart tussen de initiatiefnemer en de gemeente Uden. Hiertoe heeft de gemeente in maart 2009 een eerste opzet uitgewerkt voor de ruimtelijke uitgangspunten voor de herontwikkeling. Het bouwplan past echter niet binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Woongebieden Kom Uden".

De gemeente Uden heeft in diverse overleggen uitgesproken, onder voorwaarden, in principe medewerking te verlenen aan het plan. Het voornemen bestaat om in de toekomst drie woningen op te richten. Twee hiervan zijn middels een omgevingsvergunning reeds mogelijk gemaakt. Voor de derde toekomstige woning wordt middels onderhavige bestemmingsplan een bouwvlak gecreëerd.

Er dient, voordat er een bouwvergunning kan worden afgegeven voor het woningbouwplan, onder andere een herziening van het bestemmingsplan te worden opgesteld alsmede een aantal onderzoeken te worden uitgevoerd. Deze onderzoeken dienen onder andere om de milieuhygiënische aanvaardbaarheid aan te tonen.

Ten behoeve van een voorspoedige voortgang van de planologische inpassing heeft de initiatiefnemer, MILON bv verzocht om voor het voorgenomen plan de herziening van het bestemmingsplan uit te werken. Het voorliggende bestemmingsplan is de basis voor de te volgen ruimtelijke procedure.

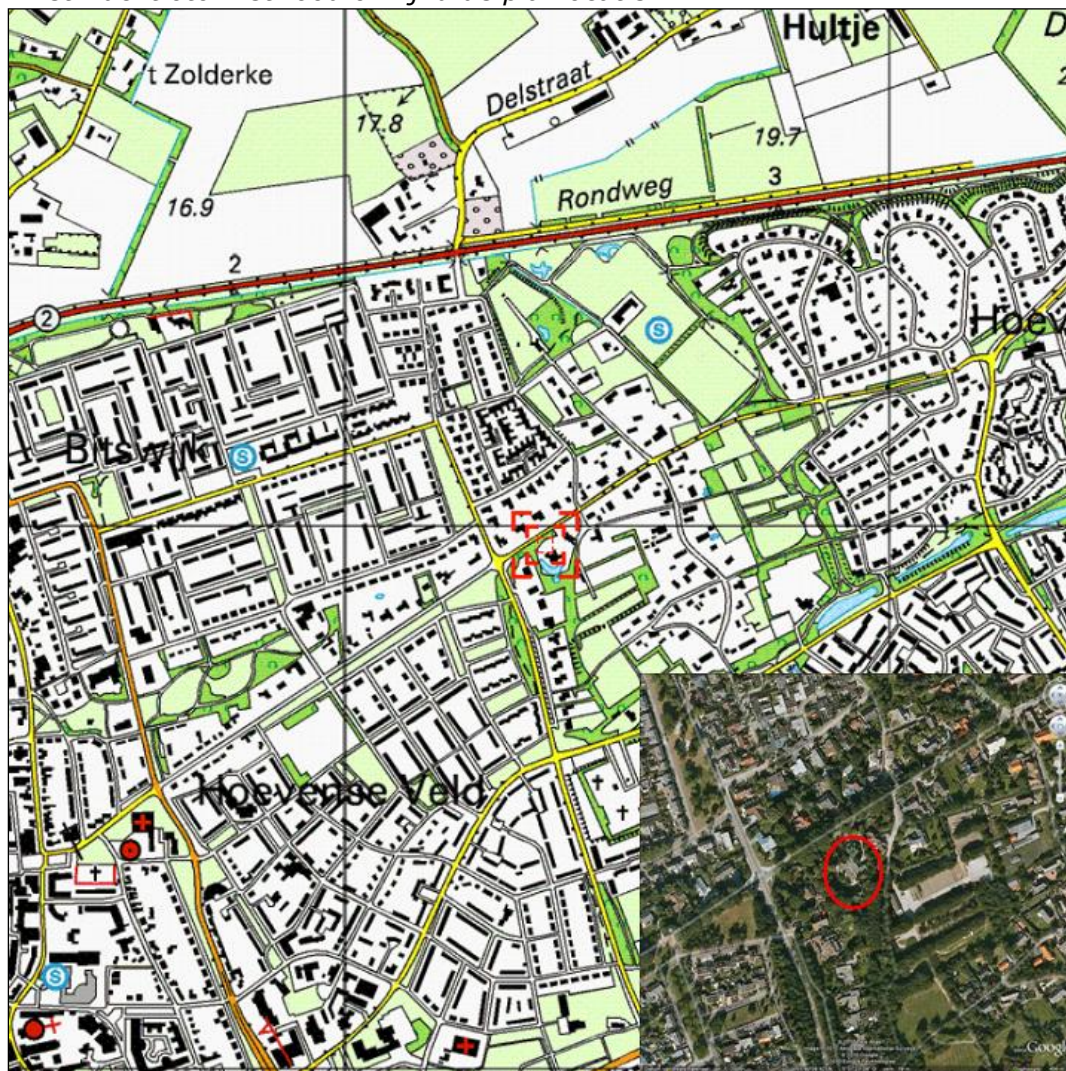
1.1 Ligging plangebied

Het plangebied (kadastraal: Uden B 3513 en 4447, zie afbeelding 1.1.a) ligt binnen de bebouwde kom van Uden (zie afbeelding 1.1.b en de inzet). Op de locatie is één (te slopen) ruime villa met grote tuin met vijvers gevestigd. De locatie ligt aan Hoevenseweg 1 nabij de kruising met de President Kennedylaan. De locatie is voornamelijk omgeven door (veelal vrijstaande) woningen met zeer ruime tuinen.

Afbeelding 1.1.a: kadastrale kaart



Afbeelding 1.1.b: omgevingskaart met ligging planlocatie binnen Veghel
Inzet: luchtfoto met rood omlijnd de planlocatie



1.2 Het vigerende bestemmingsplan

Voor de planlocatie is het bestemmingsplan "Woongebieden Kom Uden" van toepassing. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Uden op 8 juli 2010. Op de planlocatie rust de bestemming "Wonen" en "Tuinen". Ter plaatse van de planlocatie mogen geen nieuwe woningen worden toegevoegd. Bovendien is het toevoegen van een nieuwe woning niet mogelijk omdat het bouwvlak hiervoor niet toereikend is. Maatvoeringstechnisch biedt het perceel echter voldoende mogelijkheden om (meerdere) woningen op een goede manier in te passen. Derhalve heeft de gemeente Uden besloten in principe haar medewerking te verlenen aan onderhavig plan. Voor een nadere uitwerking van relevante aspecten uit het vigerende bestemmingsplan wordt verwezen naar paragraaf 3.3.

1.3 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van het plan, onderverdeeld in een situatiebeschrijving en het plan. Het vigerend beleid wordt uiteengezet in hoofdstuk 3. Voor een uitgebreide beschrijving van de milieuhygiënische aspecten zoals geluidshinder, bodemonderzoek en waterhuishouding, wordt verwezen naar hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 omvat de programmatische aspecten van het plan. Hoofdstukken 6, 7 en 8 tenslotte behandelen respectievelijk de economische haalbaarheid, de juridische aspecten en de te doorlopen ruimtelijke procedure. De regels en de verbeelding van het bestemmingsplan bevinden zich respectievelijk in bijlage I en II.

2. Beschrijving van het plan

2.1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan "Woongebieden Kom Uden, herziening Hoevenseweg 1" geeft een juridische regeling voor de gewenste plannen van de initiatiefnemer. Het bestemmingsplan heeft alleen betrekking op de gewenste ontwikkelingen op een deel van het perceel gelegen aan de Hoevenseweg 1. Het bestemmingsplan "Woongebieden Kom Uden" blijft, voor het omliggende gebied, ongewijzigd van kracht.

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de ontwikkelingen die aanleiding zijn voor het nieuwe bestemmingsplan. Eerst wordt de bestaande situatie beschreven, gevolgd door een beschrijving van de voorgenomen plannen.

2.2 Bestaande situatie

De locatie is momenteel in gebruik ten behoeve van een woning met tuin. Deze woning (zie afbeelding 1.1.a) zal ten behoeve van de herontwikkeling worden gesloopt. Afbeelding 2.2 toont een aantal foto's van de huidige situatie.

Afbeelding 2.2: huidige situatie Hoevenseweg 1

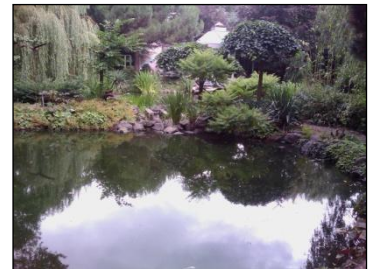
a.



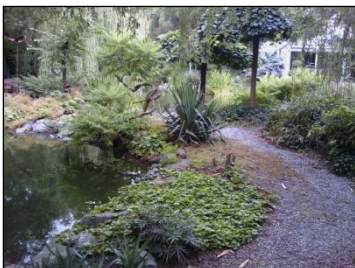
b.



c.



d.



e.



f.



Foto a. toont de huidige inrit tot het perceel. De foto's b. tot en met d. tonen de tuin met vijver. De foto's e. en f. tonen delen van de huidige woning, geheel omgeven door beplanting. Het tuingedeelte bestaat uit een rijke schakering van vegetatie, waterpartij(en), paden en terrassen.

2.3 Planbeschrijving

De initiatiefnemer heeft de wens ter plaatse van de planlocatie in de toekomst een vrijstaande woning te realiseren in een omgeving met een zeer groen en natuurlijk karakter.

De toekomstige woning vormt samen met twee andere woningen (welke middels een omgevingsvergunning reeds planologisch worden toegestaan) een kleinschalige, besloten woongemeenschap op een terrein dat in collectief eigendom is en collectief wordt beheerd en gebruikt. Uitgangspunt is dat er binnen het terrein geen afzonderlijke percelen zullen ontstaan. Dit houdt onder andere in dat er binnen zowel de eigendomssituatie als de ruimtelijke opzet sprake zal zijn van een doorlopend landschap rondom de woningen. Onderling zal de woongemeenschap door situering, oriëntatie, architectuur van de bebouwing en inrichting van de collectieve open en groene ruimte een interne samenhang moeten vertonen. Vanwege het idee van een besloten woongemeenschap zal de collectieve ruimte niet openbaar toegankelijk zijn.

In de afbeeldingen 2.3.a en b wordt middels impressies van een aanzicht van een woning en een plattegrond een indicatie gegeven van een toekomstig mogelijk bouwplan en van de ligging van het bouwvlak dat middels onderhavig bestemmingsplan wordt gerealiseerd.

Om een dergelijk bouwplan in de toekomst te realiseren, dient er eerst een herziening plaats te vinden van het bestemmingsplan. Tevens wordt de bestaande woning gesloopt.

Afbeelding 2.3.a: impressie aanzicht woning



In onderstaande impressie zijn twee woningen te zien (donker gekleurd) welke middels een omgevingsvergunning inmiddels planologisch mogen worden opgericht. Middels onderhavig bestemmingsplan wordt voor een derde woning een bouwvlak gecreëerd. Dit bouwvlak zal zijn gelegen ter plaatse van de in onderstaande afbeelding getoonde lichte vlek. Voor een exacte ligging van het bouwvlak wordt verwezen naar de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding.

Afbeelding 2.3.b: impressie plattegrond nieuwe situatie



Voor een aanvullende uitwerking van het plan wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van deze toelichting.

De uitbreiding heeft geen negatieve ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieuhygiënische gevolgen voor de omgeving. In hoofdstuk 4 van dit bestemmingsplan wordt inhoudelijk aandacht besteed aan de eventuele aanwezigheid van bijzondere waarden, de locatie-keuze en de ruimtelijke en milieukundige effecten voor de directe en indirecte omgeving.

3. Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is relevant beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau voor het plangebied opgenomen. Wat betreft de verantwoordelijkheidstoedeling en bevoegdheidsverdeling zijn het Rijk, de provincies en de gemeenten voortaan verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er kan slechts sprake zijn van bemoeienis van Rijk of provincie met de gemeente, indien dat noodzakelijk is vanwege een nationaal respectievelijk provinciaal belang. Rijk en provincies beschikken in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening over dezelfde bevoegdheden als gemeenten om hun eigen ruimtelijke belangen te kunnen uitvoeren.

Daarnaast kunnen het Rijk en de provincies algemeen verbindende regels uitvaardigen en aanwijzingen geven om hun belangen veilig te stellen.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is door de minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

Het Rijk streeft ernaar om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken. Gestreefd wordt naar een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en ontwikkelingen van burgers en bedrijven.

Deze structuurvisie speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- De toenemende ruimtelijke verschillen in Nederland.
- De toename van mobiliteit richting 2040.
- De concentratie van sectoren in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport, greenports en de valleys.
- De aantrekkelijkheid van Nederland in de vorm van een ruimtelijke structuur met een netwerk van compacte steden in stedelijke regio's omringd door een onderscheidend open en natuurrijk landelijk gebied.
- De klimaatverandering, die onder meer zorgt voor een stijgende zeespiegel.
- De groeiende vraag naar ruimte voor het opwekken en transporteren van elektriciteit en gas. Duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie verdienen daarbij speciale aandacht.

- Het omvangrijke stelsel van regels en procedures.

Het beleid in de nieuwe Structuurvisie biedt de volgende oplossingen:

- Verstedelijkings- en landschapsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten.
- Bij gebiedsontwikkeling wordt de daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties leidend.
- Met het programma 'Eenvoudig Beter' kapt het Rijk in het woud van procedures en brengt het eenheid in het stelsel van regels.
- Het Deltaprogramma biedt een basis voor de gezamenlijke overheden om te werken aan bescherming tegen overstromingen, aan schoon water, aan de beschikbaarheid van voldoende zoet water en aan klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
- Er wordt meer ruimte geboden voor (de opwekking van) duurzame brandstoffen.
- Gebiedsontwikkelingen van nationaal belang (mainports, brainport, greenports en de valleys) worden doorgezet.
- Om de bereikbaarheid te verbeteren, zet het Rijk in op investeren, innoveren en in stand houden. Het Rijk geeft prioriteit aan het oplossen van bereikbaarheidsknelpunten voor de main-, brain- en greenports (inclusief achterlandverbindingen).
- Een verbetering van de bereikbaarheid door te letten op het samenspel tussen alle modaliteiten (weg, spoor en water) in samenhang met ruimtelijke ontwikkeling.

Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte om maatwerk te leveren. In het mobiliteitssysteem komt de gebruiker centraal te staan. En het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit met elkaar. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) / AMvB Ruimte

Voor de overzichtelijkheid van het beleid is gekozen voor het uitbrengen van één Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, ook wel de AMvB Ruimte genoemd. Daarbij wordt ingezet op nationale regels met betrekking tot onder andere zuinig ruimtegebruik, bescherming van kwetsbare gebieden en bescherming van het land tegen overstroming en wateroverlast. Doel is om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De inhoud van de AMvB Ruimte moet worden verwerkt in plannen van lagere overheden zoals structuurvisies en bestemmingsplannen van provincies en gemeenten.

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied betreft gebruik van bestaand bebouwd gebied en past hiermee binnen het rijksbeleid met betrekking tot zuinig ruimtegebruik en een goede ruimtelijke ordening.

3.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant. De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking.

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: 'samenwerken aan kwaliteit'. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

In deel B beschrijft de provincie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.

Op de verbeelding behorende bij de structuurvisie (de Structurenkaart, zie afbeelding 3.3.a) ligt het plangebied binnen de zone die is aangeduid als "Stedelijke structuur" met de nadere aanduiding "Stedelijk concentratiegebied". De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. Het stedelijk concentratiegebied vangt per saldo het migratieoverschot van de hele provincie op.

Wat wil de provincie bereiken binnen de Stedelijke structuur?

- concentratie van verstedelijking;
- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters.

In de conclusie van deze paragraaf wordt ingegaan op de relatie tussen de provinciale beleidskaders en onderhavige plannen.

Afbeelding 3.3.a: uitsneden Structurenkaart met globale ligging plangebied



Verordening Ruimte

Provinciale Staten hebben onlangs de Verordening ruimte 2014 vastgesteld, op 19 maart is deze in werking getreden. Ten opzichte van de Verordening ruimte 2012 omvat de ontwerpverordening diverse wijzigingen. Deze hebben in hoofdzaak betrekking op:

- vereenvoudiging en verduidelijking: de opbouw van de Ontwerpverordening ruimte 2014 is gewijzigd waardoor ze beter aansluit bij de systematiek van de bestemmingsplannen. Daarnaast is er gekozen voor een directer taalgebruik met meer opsommingen, eenvoudigere zinnen en herkenbare formuleringen;
- wijzigingen vanwege het rijksbeleid: met de vaststelling van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is het rijksbeleid gewijzigd. Dat heeft ook gevolgen voor de kaders die in de provinciale verordening zijn opgenomen;
- wijzigingen vanwege het landbouwbeleid: deze hebben in hoofdzaak betrekking op het beleid voor veehouderijen en de transitie naar zorgvuldige veehouderij en het beleid rond mestverwerking;
- wijzigingen vanwege het natuurbeleid: deze wijziging heeft met name betrekking op het compensatiebeleid;
- overige wijzigingen: er zijn diverse wijzigingen doorgevoerd vanuit praktijkervaringen.

De onderwerpen die in de verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De ver-

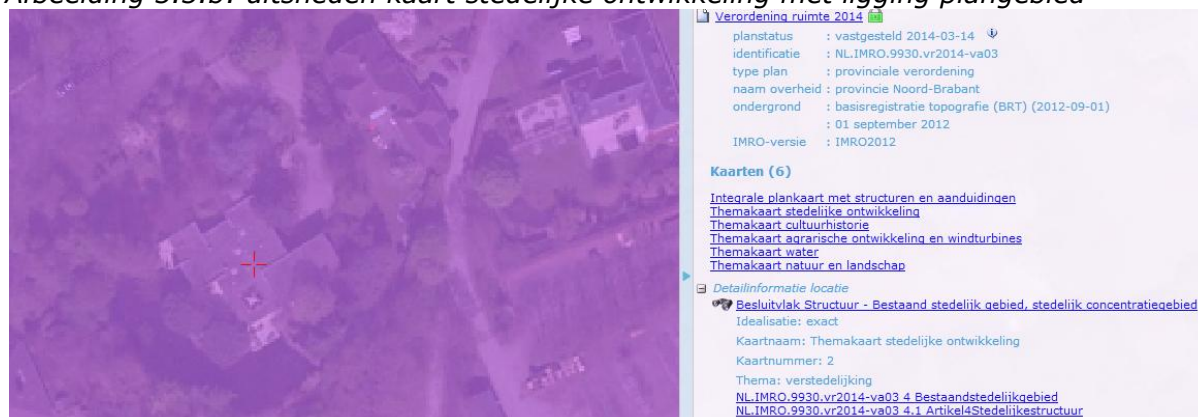
ordering is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. Gelet op de behoefte aan meer flexibiliteit is de provincie voornemens om periodiek te bezien of actualisatie van de verordening gewenst is.

Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De verordening bevat regels voor:

- Stedelijke ontwikkeling;
- Ecologische hoofdstructuur & groenblauwe mantel;
- Water;
- Agrarisch gebied, intensieve veehouderij en glastuinbouw;
- Cultuurhistorie;
- Niet agrarische activiteiten buiten stedelijk gebied.

De belangrijkste kaart uit de provinciale verordening is de kaart 'stedelijke ontwikkeling'. Hierin is het plangebied aangeduid als "Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied". De provincie hanteert verschillende regels voor het buitengebied en voor het (bestaand) stedelijk gebied. Over het algemeen kan gesteld worden dat het primaat van de provinciale regelgeving op het buitengebied gericht is.

Afbeelding 3.3.b: uitsneden kaart stedelijke ontwikkeling met ligging plangebied



Onderhavig plan bevindt zich in een gebied waar de bundeling van verstedelijking plaatsvindt en mag vinden, zie afbeelding 3.3.b. Stedelijke functies als wonen zijn hier dus toegestaan.

Voor het optimaal benutten van het bestaand stedelijk gebied ligt het accent op inbreiden en herstructureren. Hierbij wordt aandacht gevraagd voor een compacte bouwwijzen en intensivering van ruimtegebruik, bijvoorbeeld door functies als wonen, werken en zorg te combineren.

Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan. Op provinciale schaal betekent het uitgangspunt van bundeling van verstedelijking dat

het leeuwendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in de stedelijke concentratiegebieden.

De stedelijke concentratiegebieden en de daarbij behorende zoekgebieden voor verstedelijking worden gezien als ruimtelijk samenhangende, verstedelijkte gebieden. Daarbinnen liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking zoals woningbouw.

Stedelijke concentratiegebieden ontwikkelen zich tot complete stedelijke gebieden. Dit betekent dat ze een aantrekkelijk, in verschillende dichtheden vormgegeven woon-, werk- en leefmilieu bieden. Er liggen tal van mogelijkheden het bestaand stedelijk gebied beter te benutten door inbreiden en herstructureren en intensief en meervoudig ruimtegebruik.

Onderhavig plan is een voorbeeld van een inbreidingslocatie binnen een bestaand stedelijk concentratiegebied. Er wordt een stedelijk functie ontwikkeld in een omgeving die daar reeds voor is bestemd. Verder draagt onderhavig plan bij aan de provinciale ruimtelijke uitgangspunten en doelstellingen om te komen tot concentratie van verstedelijking, maar met name zorgvuldig ruimtegebruik. De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het plan komt hieraan tegemoet, er hoeft derhalve geen nieuwe ruimte aangesneden te worden. Op de planlocatie is immers reeds een woning aanwezig. De bestaande woonfunctie blijft derhalve behouden.

Geconcludeerd kan worden dat het provinciale ruimtelijke beleid de realisatie van het plan niet in de weg staat.

3.4 Gemeentelijk beleid

StructuurvisiePlus Uden/Veghel

De StructuurvisiePlus is een intergemeentelijke structuurvisie, die tevens bedoeld is als bouwsteen voor het provinciale Streekplan. De StructuurvisiePlus vormt de aanzet voor het Uitwerkingsplan van de stedelijke regio Uden-Veghel. Het ruimtelijk structuurbeeld bestaat uit een waardering van de bestaande kwaliteiten en voorstellen voor het verder ontwikkelen daarvan. Naast het ruimtelijk structuurbeeld is een programma voor de komende 10 tot 15 jaar opgesteld. De StructuurvisiePlus is de ruimtelijke vertaling van het programma naar het ruimtelijk structuurbeeld.

De StructuurvisiePlus bevat vier soorten strategieën; blauwe strategieën, groene strategieën, rode strategieën en gele strategieën. De rode strategieën geven de toekomstige bouwlocaties. Uitgangspunt bij stedelijke ontwikkelingen is dat de ruimte in het bestaande stedelijk gebied eerst waar mogelijk wordt benut, waarnaast aanvullend nieuwe locaties worden bebouwd. De toevoegingen aan de woningvoorraad dienen de diversiteit en de differentiatie te vergroten. Tevens zal de nodige energie gestoken moeten worden in het herstructureren van wijken.

Interim structuurvisie Uden

De Interim Structuurvisie is een gemeentelijke structuurvisie, die tevens is bedoeld als een bouwsteen voor de Structuurvisie van de provincie Noord-Brabant. De Interim Structuurvisie vormt ook de aanzet voor een integrale herziening van de intergemeentelijke structuurvisie Uden-Veghel 2015-2030. Deze Interim visie 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 plangebied, 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 en moet minstens 30 jaar meegaan. 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.

Bestemmingsplan

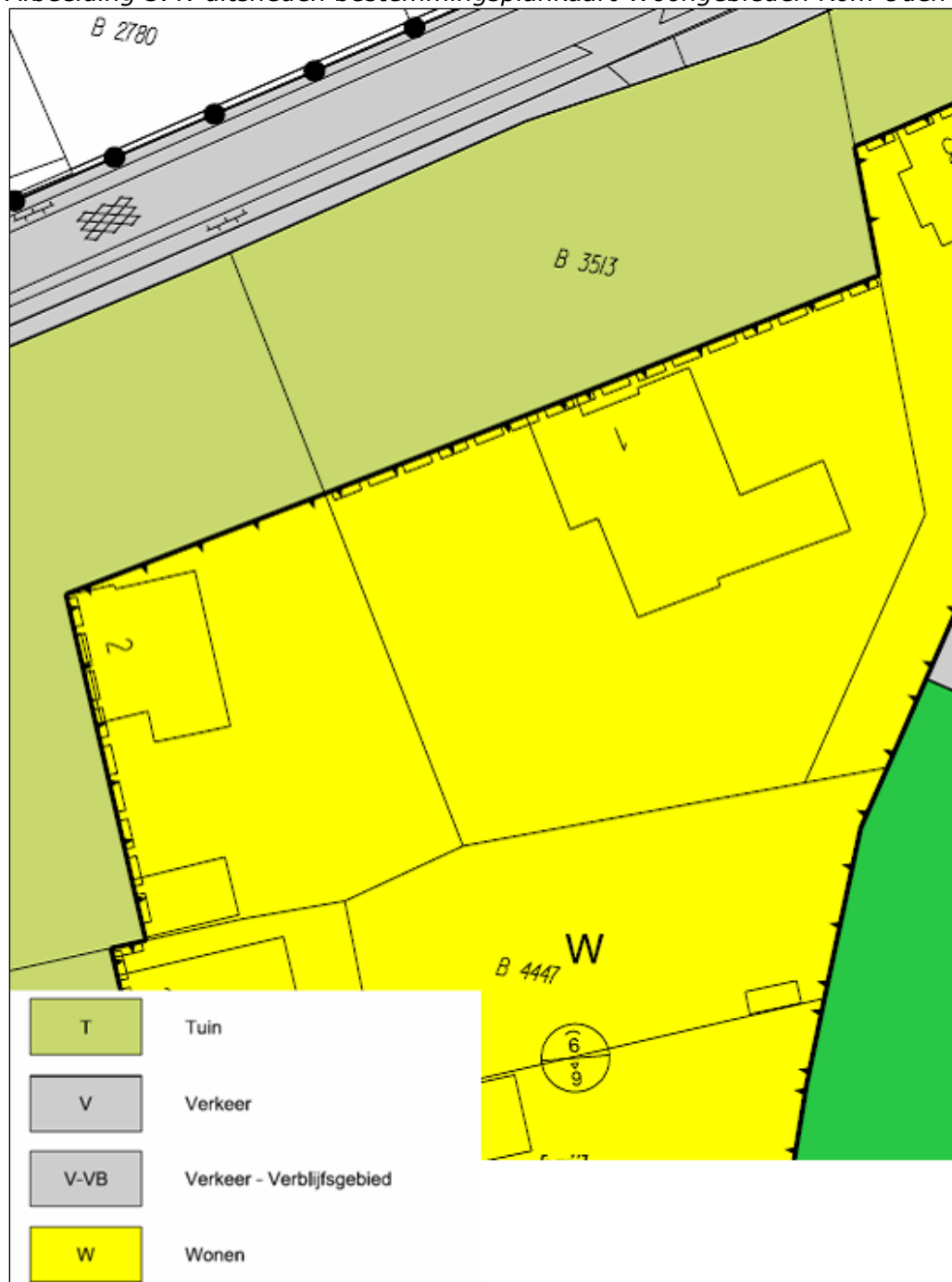
Voor de planlocatie is het bestemmingsplan "Woongebieden Kom Uden" (vastgesteld d.d. 08-07-2010) van de gemeente Uden van toepassing. Het merendeel van de vigerende bestemmingsplannen in de bebouwde kom van Uden was ouder dan tien jaar. Deze plannen boden geen adequaat beleids- en toetsingskader meer voor verzoeken van burgers en organisaties gericht op wijzigingen in gebruik, bebouwing en terreininrichting. Het bestemmingsplan "Woongebieden Kom Uden" voorziet in een actuele regeling voor de woongebieden en voorziet in een uniforme regeling voor samenhangende gebieden.

Op de planlocatie rust de bestemming "Wonen" en "Tuinen". Ter plaatse van de planlocatie mogen geen nieuwe woningen worden toegevoegd. Bovendien is het toevoegen van nieuwe woningen niet mogelijk omdat het bouwvlak hiervoor niet toereikend is (zie afbeelding 3.4).

Onderhavig plan betreft een bouwvlak voor een toekomstige invulling met één woning die op de betreffende locatie ruimtelijk een meerwaarde vormt ten opzichte van de huidige situatie. De toekomstige woning die binnen het te bestemmen bouwvlak kan worden gerealiseerd, vormt een aanvulling op het aanwezige straatbeeld. Maatvoeringstechnisch biedt het perceel voldoende mogelijkheden om de toekomstige woning op een goede manier in te passen waarbij kritisch wordt gekeken naar de toegevoegde kwaliteit.

Bovenstaande in ogenschouw genomen, heeft de gemeente Uden besloten in principe medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan.

Afbeelding 3.4: uitsneden bestemmingsplankaart Woongebieden Kom Uden



4. Onderzoeken

Tussen zowel milieubeleid, stedenbouwkunde als ruimtelijke ordening bestaat een duidelijke relatie. De milieu- en stedenbouwkundige kwaliteit vormen een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het wel of niet toestaan van ruimtelijke functies dient te worden onderzocht welke (milieuhygiënische) aspecten daarbij een rol spelen. In dit hoofdstuk komen alle relevante aspecten achtereenvolgens aan de orde.

De onderzoeken zijn uitgevoerd met het oog op de bouw van vier woningen. De initiatiefnemer ziet inmiddels af van de bouw van een vierde woning en, zoals reeds eerder vermeld, wordt de realisatie van een bouwvlak voor één woning middels deze bestemmingsplanherziening planologisch mogelijk gemaakt en kunnen twee woningen middels een verstrekte omgevingsvergunning worden opgericht. De onderzoeken worden derhalve voor zowel onderhavig bestemmingsplan als voor de andere procedure gebruikt. In de watertoets daarentegen wordt, vanwege de specifiek op het plan toegesneden uitwerking, per deelplan een uitwerking opgesteld.

4.1 Archeologie

Belangrijk bij de afweging of er kan worden ontwikkeld, is het nagaan of in of rondom het plangebied belangrijke archeologische, cultuurhistorische en/of landschappelijke waarden aanwezig zijn. Het voorkomen van deze waarden wil niet per definitie zeggen dat er ter plaatse niet kan worden ontwikkeld, maar geeft aan dat zorgvuldig omgaan met deze waarden vereist is.

Om de archeologische waarde van het plangebied in kaart te brengen is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Dit rapport is als bijlage 1 bijgevoegd. Hieronder is de inhoud in grote lijnen weergegeven.

Op basis van het bureauonderzoek is voor het plangebied een gespecificeerde archeologische verwachting opgesteld, waarvan de essentie is weergegeven in tabel 4.1.

Specifieke archeologische verwachting bureauonderzoek

Het plangebied ligt op een plateau-achtige horst met dekzand aan het oppervlak. Het ligt ten opzichte van het gebied ten oosten relatief laag, maar het ligt wel relatief hoog ten opzichte van het ten westen gelegen dekzandgebied met het beekdal van de Leigraaf. Op basis van de ouderdom van het dekzand kunnen in het plangebied archeologische resten aanwezig zijn vanaf het laat-paleolithicum. In het dekzand zijn naar verwachting podzolgronden ontwikkeld, die zijn afgedekt met een plaggendeck. In de diepere ondergrond van het plangebied liggen oude rivierafzettingen (Formatie van Beegden), waarin archeologische resten uit het midden-paleolithicum kunnen worden aangetroffen. Voor het plangebied geldt een lage verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het midden-paleolithicum tot en met het mesolithicum en een hoge verwachting nederzittingsresten uit het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen. Voor de late middeleeuwen en de nieuwe tijd geldt een middelhoge verwachting.

Archeologische interpretatie veldonderzoek

De natuurlijke podzolgrond ontbreekt in het hele plangebied. Ook is er geen sprake van een plaggendeck. De bodem bestaat uit recente, 20^e eeuwse lagen, die deels zijn opgebracht en deels bodemverstoringen betreffen. De natuurlijke ondergrond bestaat uit fijn dekzand met in de diepere ondergrond een laag fluvioperiglaciale afzettingen, die de grindhoudende, grofzandige rivierafzettingen (Formatie van Beegden) bedekt. In het bureauonderzoek is op basis van de landschappelijke ligging en bekende vondsten uit de omgeving een lage verwachting toegekend voor vuursteenvindplaatsen uit het midden-paleolithicum. Eventuele vondsten uit deze periode werden in de top van de oude rivierafzettingen verwacht. In de top van de rivierafzettingen is geen bodemvorming waargenomen, die wijst op de aanwezigheid van een potentieel archeologisch niveau. Waarschijnlijk is deze top geërodeerd. De matig grofzandige fluvioperiglaciale afzettingen, die daarboven liggen, zijn afgedekt met een dunne laag sterk siltig zand, waar mogelijk wel een dunne begroeiingshorizont in is ontwikkeld. Dit niveau kan waarschijnlijk in het Saalien (midden-paleolithicum) of Weichselien (laagpaleolithicum) worden geplaatst. De lage verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het middenpaleolithicum blijft gehandhaafd. Ook voor de periode laat-paleolithicum en mesolithicum, waarvan de archeologische resten in de bovengrond van de podzolgrond worden verwacht, is de verwachting in het bureauonderzoek op laag gesteld. De lage verwachting op basis van de landschappelijke ligging en vondsten uit de omgeving wordt aangevuld met het feit dat de oorspronkelijke podzolgrond is verdwenen en dat eventueel aanwezige vuursteenvindplaatsen al verloren zijn gegaan. De lage verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum blijft daarom gehandhaafd.

Tabel 4.1: archeologische verwachting per periode

Periode	Verwachting	Verwachte kenmerken vindplaats	Diepteligging sporen
midden-paleolithicum	laag	Bewoningssporen, tijdelijke kampementen: vuursteen artefacten, haardkuilen	Onder het dekzand in de top van de pleistocene rivierafzettingen
laat-paleolithicum – mesolithicum	laag		Onder het plaggendeck in de bovengrond van de podzolgrond
neolithicum – vroege middeleeuwen	hoog	Nederzetting: cultuurlaag, fragmenten aardewerk, natuursteen, gebruiksvoorwerpen	Onder het plaggendeck in de B-horizont van de podzolgrond tot in de C-horizont
late middeleeuwen – nieuwe tijd	middelhoog	cultuurlaag, fragmenten aardewerk, natuursteen, gebruiksvoorwerpen, afvalkuilen, erfafscheidingen	Vanaf het maaiveld tot diep in de C-horizont

Nederzettingsresten uit het neolithicum tot en met de nieuwe tijd bestaan niet alleen uit fragmenten aardewerk, maar ook uit diepere sporen zoals paalgaten en afvalkuilen. Deze sporen kunnen tot in de C-horizont reiken en zijn mogelijk nog intact. Plaatselijk zijn zeer diepe bodemverstoringen waargenomen, waardoor eventuele resten uit deze perio-

de al verloren zijn gaan. Op plaatsen waar de bodemverstoring echter minder diep reikt en resten dus nog in-situ aanwezig kunnen zijn, zijn tijdens het booronderzoek echter geen archeologische resten of indicatoren aangetroffen, die wijzen op de aanwezigheid van een vindplaats uit deze periode. Daarom wordt de hoge verwachting om archeologische waarden uit de perioden neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen aan te treffen naar laag bijgesteld. De middelhoge verwachting voor nederzettingssporen uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd wordt ook naar laag bijgesteld.

Aanbeveling

Op grond van de resultaten van het bureauonderzoek, de aangetroffen bodemverstoringen tijdens het veldwerk en het ontbreken van archeologische indicatoren wordt voor het plangebied geen vervolgonderzoek geadviseerd.

4.2 Ecologie

In het kader van de Flora- en faunawet is onderzoek uitgevoerd op de planlocatie. Dergelijk onderzoek maakt inzichtelijk in welke mate de ontwikkelingen de eventueel aanwezige (beschermde) dier- en plantensoorten (negatief) beïnvloeden. Het veldonderzoek werd uitgevoerd op 12 oktober 2010 door de heer J. van Suijlekom van Bureau Maerlant.

Planten

Er werden geen door de Flora- en faunawet beschermde plantensoorten aangetroffen. Dit zijn kritische soorten waarvoor geschikte habitat ontbrak.

Zoogdieren algemeen

Tijdens het veldbezoek werden geen sporen aangetroffen van in het wild levende zoogdieren. Het plangebied heeft mogelijk enige betekenis voor huisspitsmuis en egel. In de regio komen das en steenmarter voor (telmee.nl), echter is het binnenstedelijk gebied voor das géén leefgebied. In de nabijheid van Uden (de Maashorst) komt blijkens de vondst van een dood dier in 2009 steenmarter voor. Binnenstedelijk is steenmarter vooralsnog niet aangetroffen. De tuin is niet geschikt voor steenmarter. Eekhoorn is niet aangetroffen, sporen ontbraken.

Vleermuizen

De bestaande woning bleek na inspectie niet toegankelijk voor vleermuizen. Muren waren voorzien van pleisterwerk zonder spleten of kieren. Daklijsten (plattendak) en gevelbekledingen sloten door een goede afwerking nauw aan. In het plangebied is een holte aangetroffen van een specht, echter was deze aangebracht in een relatief dunne en afgebroken tak, zodat deze met zekerheid ongeschikt is voor vleermuizen. Als foerageergebied hebben de tuin en de vijver naar verwachting functie voor soorten zoals gewone dwergvleermuis en laatvlieger. De omvang van het plangebied is te gering om essentieel foerageergebied te zijn.

Vogels

In het plangebied en de directe omgeving werd merel, koolmees, kauw, houtduif, Turkse tortel en zwarte kraai waargenomen. In het plangebied werd een nest van ekster waargenomen en een spechtengat, vermoedelijk van grote bonte specht. Aanwijzingen van recent gebruik als nest (sporen) ontbraken. Aanwezige bomen en struiken zijn geschikt

voor broedvogels van tuinen en parken. Voor strikter beschermde broedvogels (categorie 1 tot en met 4 beschermde nesten) zoals huismus of gierzwaluw is het plangebied ongeschikt. In het plangebied worden broedvogels uit categorie 5 verwacht. Van deze soorten zijn nesten in het broedseizoen beschermd. Dit geldt ook voor grote bonte specht. Alléén in specifieke omstandigheden, waarbij geen alternatieven kunnen worden gevonden zijn deze soorten jaarrond beschermd. Binnen het plangebied / de plannen is dit niet aan de orde.

Amfibieën en vissen

In het plangebied was een vijver aanwezig met veel (sier)vissen en weinig waterplanten. Voor strikter beschermde soorten is de vijver door predatiedruk van aanwezige vissen ongeschikt.

Overige soortgroepen

Voor de overige door de Flora- en faunawet beschermde soortgroepen ontbreekt geschikt leefgebied.

Conclusies

Uit het onderzoek blijken in het plangebied op eventueel broedende vogels na, géén vaste rust- of verblijfplaatsen aanwezig te zijn van strikter beschermde soorten. In bomen en struiken in het plangebied kunnen algemene vogels eventueel broeden. Tevens is een nest van ekster en een spechtengat van grote bonte specht aangetroffen. Het betreft algemene soorten van tuinen en parken. Buiten het broedseizoen zijn nesten van deze vogels niet beschermd, daar deze vogels zelf nesten kunnen bouwen en flexibel in hun keuze van nestplaats zijn en alternatieven ruimschoots aanwezig blijven.

Aanbevelingen

Het is nooit uitgesloten, dat vogels broeden in te verwijderen / te herplanten bomen en struiken. Daarom wordt aanbevolen werkzaamheden aan bomen en struiken buiten het broedseizoen, óf na controle, uit te voeren. Dit is voor de meeste soorten de periode maart tot augustus. Het verstoren van broedende vogels is conform de Flora- en faunawet niet toegestaan. Aanbevolen wordt dan ook grondverzet en bouwwerkzaamheden eveneens zoveel mogelijk buiten het broedseizoen uit te voeren. Indien men echter in het vroege voorjaar (vóór 1 maart) start, zullen vogels de directe omgeving mijden en wordt voorkomen dat vogels in de directe omgeving broeden. Op dat moment kunnen de werkzaamheden zonder probleem in het broedseizoen worden uitgevoerd. Voor alle soortgroepen geldt de zorgplicht, waarbij wordt verwacht, dat men voorzichtig omgaat met planten en dieren in het algemeen.

Voor de rapportage van het ecologisch onderzoek wordt verwezen naar de bijlage 2.

4.3 Bomenscan

Met het oog op de voorgenomen ontwikkeling is een bomenscan uitgevoerd. Dit onderzoek maakt inzichtelijk welke soorten en aantallen bomen er staan en wat hun conditie is.

In augustus/september 2010 is, in samenwerking met de gemeente Uden, het bestaande bomenbestand op het perceel in kaart gebracht in relatie tot de geplande nieuwbouw. Er is geconstateerd dat er veel verschillende soorten bomen zijn aangeplant die als geheel een fraai beeld opleveren. Echter, als de bomen individueel worden bekeken, zijn de meesten naar de toekomst toe weinig waardevol. Geconcludeerd kan worden dat er geen waardevolle bomen op de locatie aanwezig zijn. Wel dient er een kapvergunning te worden aangevraagd voor bomen met een omtrek van meer dan 75 centimeter, gemeten op een hoogte van 1,30 meter. Dit geldt ook voor bomen die zullen worden verplant. Voor de gekapte bomen moet een herplantplicht worden betaald tenzij voor dat bedrag nieuwe bomen worden aangeplant.

Voor de tekening behorende bij de bomenscan wordt verwezen naar de bijlage 3.

4.4 Geluid

Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan is het conform de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. Nabij het plangebied liggen enkele geluidrelevante wegen. Hiertoe is een akoestisch onderzoek uitgevoerd en is de situatie beoordeeld aan de hand van de Wet geluidhinder. Doel van het onderzoek is het bepalen van de geluidbelasting binnen het plangebied voor zover deze wordt veroorzaakt door het relevante wegverkeer.

Het plangebied ligt in de geluidzone van de President Kennedylaan en de Cimbaallaan. Voor deze wegen geldt dat de breedte van de zone 200 meter bedraagt langs iedere weg. Dit betekent dat het gehele bestemmingsplan binnen deze zone ligt.

Voor de Hoevenseweg geldt een maximale rijsnelheid van 30 km/uur. Ondanks het feit dat er geen sprake is van een zone langs deze weg, is in het voorliggende onderzoek de geluidbelasting ten gevolge van de Hoevenseweg toch berekend. Dit omdat:

- de gemeente in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing de belangen van het realiseren van het plan af moet wegen tegen de mogelijke hinder door de geluidbelasting;
- bij het realiseren van de toekomstige woning deze geluidbelasting meegenomen kan worden bij de beoordeling van de geluidwering in het kader van het Bouwbesluit. Hiermee wordt het woonklimaat verbeterd.

Uit het onderzoek blijkt dat er een geluidbelasting wordt ondervonden van maximaal:

- 44 dB ten gevolge van het verkeer op de President Kennedylaan en de Cimbaallaan. Dit is ruim lager dan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder. Deze wet vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het plan.

- 48 dB ten gevolge van het verkeer op de Hoevenseweg. De voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder, zoals deze geldt voor gezoneerde wegen, wordt niet overschreden. Op basis hiervan wordt gesteld dat de geluidbelasting ten gevolge van de Hoevenseweg aanvaardbaar is. In verband met een goede ruimtelijke ordening en een goed woonklimaat, is het aan te bevelen om bij de bepaling van de geluidwering van de gevels rekening te houden met de bijdrage van deze 30 km/uur weg.

De gecumuleerde geluidbelasting, zonder aftrek art.110g Wgh, bedraagt maximaal 54 dB. Dit betekent dat de karakteristieke geluidwering van de verblijfsgebieden overeenkomstig het Bouwbesluit, minimaal 21 dB moet bedragen. Normaliter wordt met moderne standaard bouwmaterialen (dubbele beglazing, geïsoleerd dak, normale ventilatie voorzieningen) voldaan aan deze minimale geluidwering van de gevels.

Voor de rapportage van het akoestisch onderzoek wordt verwezen naar bijlage 4.

4.5 Bodem

Op het moment dat er grondwerkzaamheden plaatsvinden (afgraven, bouwen, etc.), dient hiertoe een bodemonderzoek plaats te vinden. Met behulp van een dergelijk onderzoek wordt vastgesteld wat de mogelijke belemmeringen en risico's zijn voor de beoogde ontwikkeling.

Door MILON bv is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd met als leidraad het onderzoeksprotocol NEN 5740. Hieronder zijn de onderzoeksresultaten samengevat.

Vooronderzoek en strategie

Op basis van het vooronderzoek wordt ter plaatse van de onderzoekslocatie geen bodemverontreiniging verwacht. Daarom is de locatie conform NEN 5740 onderzocht als 'onverdachte locatie'.

Grond

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn, behoudens enkele marginale puinresten, geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging. Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Analytisch zijn in de bovengrond licht verhoogde concentraties kobalt en PCB aangetroffen. In de ondergrond zijn geen parameters in verhoogde concentraties aangetroffen.

Grondwater

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de bodem geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging van het grondwater. Analytisch is in het grondwater een licht verhoogde concentratie cadmium aangetroffen. De overige onderzochte parameters zijn niet in verhoogde concentraties aangetroffen.

Conclusie en aanbevelingen

Het verkennend bodemonderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie. Wat betreft de milieuhygiënische bodemkwaliteit worden er geen belemmering verwacht voor de plannen op de locatie.

Vervolgonderzoek naar de licht verhoogde concentraties wordt niet zinvol geacht.

De kwaliteit van de grond kan bij afvoer beperkingen opleveren ten aanzien van hergebruik, omdat dan veelal andere normen gelden. Voor het elders toepassen van de grond gelden de regels zoals die zijn vastgelegd in het Besluit bodemkwaliteit.

Voor de rapportage van het bodemonderzoek wordt verwezen naar de bijlage 5.

4.6 Water

Bij de watertoets gaat het om het verantwoorden van de waterhuishoudelijke aspecten bij ruimtelijke plannen en besluiten. Met behulp van de watertoets wordt gestreefd om het waterhuishoudkundig aspect in combinatie met het ruimtelijke beleid toe te passen op het beoogde plangebied, waarbij op basis van de voorgenomen ontwikkelingen gezocht is naar een hydrologisch neutrale oplossingsrichting.

Door MILON bv te Schijndel is in maart 2013 een watertoets uitgevoerd. Hieronder zijn de onderzoeksresultaten samengevat.

Onderzoekslocatie

De onderzoekslocatie bevindt zich aan de Hoevenseweg 1, in het noorden van de kern van Uden. De onderzoekslocatie betreft een woonhuis met een parkachtige siertuin en twee vijvers.

Op de onderzoekslocatie zal herinrichting plaatsvinden. In onderstaande tabel is weergegeven hoe de verhardingssituatie er in de huidige en toekomstige situatie uitziet.

Tabel 4.6: Verhardingssituatie huidige en toekomstige situatie

	Huidige m ² (circa)	Toekomstig m ² (circa)
Bouwvlak		
Woning	341	267,8
Terreinverharding	190*	200*
Onverhard	836*	899,2*
Totaal verhard	531	467,8
Totaal terrein	1.367	1.367

*Deze oppervlakte is een schatting.

Bouwvlak

De ontwikkeling op de onderzoekslocatie heeft, zoals blijkt uit de tabel, tot gevolg dat het verharde oppervlakte afneemt met circa 63 m².

Waterschap Aa en Maas eist geen eisen voor wat betreft berging of infiltratie wanneer het verhard oppervlak gelijk blijft of afneemt.

Binnen het plangebied komt in de huidige situatie afvalwater vrij. Dit wordt afgevoerd

naar het gemeentelijk rioolstelsel. Dit is in de toekomstige situatie ook het geval. Het afstromend hemelwater wordt hier echter niet op aangesloten.

Conclusie en aanbevelingen

Op basis van het beleid van waterschap Aa en Maas en de gemeente Uden is, in het kader van de watertoets, voor het bouwvlak door de afname van het verhard oppervlak geen berging of infiltratie noodzakelijk.

Voor de rapportage van de volledige watertoets wordt verwezen naar de bijlage 6.

4.7 Lucht

Sinds 15 november 2007 geldt een nieuw regime dat het Besluit luchtkwaliteit 2005 vangt. Een belangrijke wijziging betreft de verminderde plicht/noodzaak tot het toetsen van de luchtkwaliteit. Projecten die "niet in betekenende mate" bijdragen aan de luchtkwaliteit, behoeven niet langer aan de grenswaarden te worden getoetst. Hierbij wordt uitgegaan van de netto toename ten opzichte van de eerdere situatie, waarin bij bestaande inrichtingen uitsluitend de uitbreiding of de wijziging relevant is.

Voor de periode tussen het in werking treden van de Wet luchtkwaliteit en het verlenen van toestemming door de EU is het begrip "niet in betekenende mate" gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Na verlening van toestemming treedt het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking en wordt de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde.

Door bijvoorbeeld aan te tonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt, kan worden vastgesteld dat er geen verdere toetsing nodig is.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van situatie opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan een toename van luchtverontreiniging. Deze situaties kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden worden uitgevoerd. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is:

- 1% criterium: ≤ 500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 1.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- 3% criterium: ≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Onderhavig plan betreft de realisatie van een bouwvlak ten behoeve van één vrijstaande woning. Het aantal verkeersbewegingen ligt daarom in dezelfde orde van grootte als in de huidige situatie, of blijft zelfs gelijk. Op basis hiervan kan met het oog op bovenstaande worden geconcludeerd dat dit project gezien kan worden als niet in betekende mate bijdragend aan de luchtkwaliteit.

Het project is niet in strijd met de Wet luchtkwaliteit en derhalve kan een onderzoek naar de luchtkwaliteit achterwege blijven.

4.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op situaties waarbij risico's bestaan met betrekking tot gevaarlijke stoffen. Hierdoor kan er gevaar ontstaan voor (groepen van) personen. Voorbeelden van risicobronnen en risicovolle activiteiten zijn: productie, gebruik of opslag en transport van gevaarlijke stoffen. In het kader van de voorgenomen planontwikkeling zijn de mogelijke knelpunten in het kader van externe veiligheid in kaart gebracht.

Inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden

Onderstaande risicobronnen, in de nabijheid van het plangebied, zijn nader beschouwd:

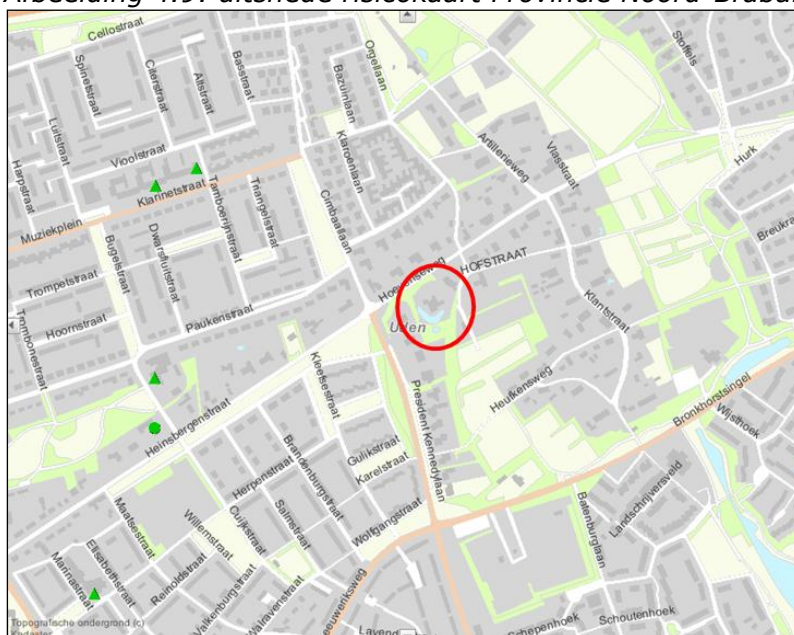
- inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden (inclusief inrichtingen met propaantanks);
- buisleidingen;
- transportroutes van gevaarlijke stoffen.

Uit de gegevens van de risicokaart en volgens informatie van de gemeente Uden blijkt dat er geen relevante inrichtingen in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen. De meest nabijgelegen risicobron (benzineservicestation) ligt op circa 1.000 meter afstand.

Gezien de afwezigheid van nabijgelegen inrichtingen ten opzichte van het plangebied is er geen sprake van gevaar met het oog op het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Gesteld kan worden dat de voorgenomen realisatie van een bouwvlak ten behoeve van één vrijstaande woning zelf geen extern veiligheidsrisico vormt. Voor wat betreft externe veiligheid zijn er naar de omgeving toe geen belemmeringen te verwachten.

Afbeelding 4.9: uitsnede risicokaart Provincie Noord-Brabant



Buisleidingen

Leidingen welke externe veiligheidsrisico's veroorzaken, zijn met name hogedruk aardgastransportleidingen en de kerosineleiding. Uit de gegevens van de risicokaart en informatie van de gemeente Uden blijkt dat dergelijke, met het oog op externe veiligheid relevante, buisleidingen niet in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen. Dit geldt tevens voor hoogspanningslijnen.

Gezien de afwezigheid van een dergelijke buisleiding of hoogspanningslijnen bestaat er geen belemmering met het oog op enig risico in het kader van externe veiligheid.

Transportroutes van gevaarlijke stoffen

Uit de gegevens van de risicokaart en de informatie van de gemeente Uden blijkt dat er door de gemeente Uden geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor zijn gelegen.

Concluderend

Gebleken is dat binnen het plangebied of de nabijheid hiervan geen bedrijven of risico-bronnen zijn gelegen die uit het oogpunt van externe veiligheid relevant zijn. Er is in de nabijheid eveneens geen infrastructuur ten behoeve van vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, water en door buisleidingen. Uit het oogpunt van ruimtelijke ordening bestaan er geen belemmeringen met betrekking tot de voorgenomen realisatie van een bouwvlak ten behoeve van één vrijstaande woning.

4.10 Bedrijven en milieuzonering

De toelaatbaarheid van woningen in de nabijheid van bedrijvigheid kan worden bepaald met behulp van de methodiek uit de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering". Hierin is een lijst opgenomen waarmee op basis van een aantal factoren (zoals geluid, geur en gevaar) een indicatie is gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen). Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand.

Uit informatie van de gemeente Uden blijkt dat in de nabijheid van de planlocatie diverse inrichtingen zijn gelegen met een mogelijk relevante milieuzonering. Deze zijn in tabel 4.10 weergegeven met daarbij vermeldt de indicatieve hindercontour (categorie VNG bundel) en de werkelijke afstand van de planlocatie tot aan de inrichting.

Tabel 4.10: overzicht inrichtingen met indicatieve hindercontour en de werkelijke afstand

Adres en soort bedrijf /activiteiten	Categorie VNG bundel	Werkelijke afstand
Hoevenseweg 6, kantoor /woning / financiële instelling	1 (10 m)	Circa 42 m
Hoevenseweg 8, kantoor /woning	1 (10 m)	Circa 63 m
Hoevenseweg 10, schoenmaker	3 (50 m)	Circa 103 m
Hoevenseweg 3a, werf	2 (30 m)	Circa 11 m
Hoevenseweg 5a, kantoor /woning	1 (10m)	Circa 72 m
President Kennedylaan 1a, gasverdeelstation	3 (50 m)	Circa 246 m
President Kennedylaan 4, tandarts	1 (10 m)	Circa 64 m

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de afstand van het kwekerij/werf, gelegen aan de Hoevenseweg 3a, kleiner is dan de afstand uit de VNG bundel. De VNG bundel is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen voor een locatie in te vul-

len en legt dus niet vast wat wel en niet is toegestaan. Het betreft namelijk richtlijnen waar gemotiveerd van kan worden afgeweken. Gezien de aard van de activiteiten van de kwekerij/werf, de omvang en het feit dat de kwekerij/werf is gelegen in een voorname-lijk woonomgeving, kan worden gesteld dat milieuzonering geen conflict vormt tussen de geplande realisatie van een bouwvlak ten behoeve van één vrijstaande woning en de kwekerij/werf.

4.11 Kabels en leidingen

In het kader van het onderhavig plan dient informatie te worden aangeleverd, voortkomend uit een KLIC-melding. Deze informatie dient aan te tonen of er binnen het plangebied, met het oog op externe veiligheid relevante, buisleidingen (voor gevaarlijke stoffen) aanwezig zijn. Voor hogedruk leidingen wordt hierop nader ingegaan in het onderzoek over externe veiligheid. Voor kabels en leidingen wordt voorafgaand aan de aanlegwerkzaamheden een KLIC-melding verricht om de exacte ligging hiervan vast te stellen. Eventuele omleggingen en/of aanpassingen van het kabel- en leidingennetwerk worden in overleg met de beheerders uitgevoerd.

5. Programmatische aspecten

5.1 Stedenbouw, architectuur en ruimtelijke inpassing

Momenteel is het perceel in gebruik als woonperceel voor familie Boley en staat er één ruim woonhuis welke ten behoeve van de herontwikkeling wordt gesloopt. De omgeving heeft een zeer groen en natuurlijk karakter. Het perceel is echter groot genoeg voor de vestiging van meerdere, ruim opgezette woningen. Naast de twee woningen waar middels een verstrekte omgevingsvergunning planologisch in wordt voorzien, wordt middels onderhavig bestemmingsplan, de mogelijkheid geschapen om een bouwvlak voor één woning te realiseren.

Gezien de toenemende behoefte onder ouderen om hun laatste levensfase door te brengen binnen een veilige woongemeenschap met een besloten karakter, heeft de initiatiefnemer het initiatief opgepakt om dit te realiseren op het perceel van de familie Boley.

Enkele belangrijke aspecten waar het plan onder andere aan dient te voldoen, zijn het creëren, waarborgen en beheren van het collectieve karakter, een groene natuurlijke uitstraling en de relaties en afstanden tussen het bouwvlak en de woningen onderling en woningen in de directe omgeving.

Collectiviteit

Zoals reeds aangegeven, is het creëren en beheren van het collectieve karakter van het perceel een belangrijk aspect voor de kwaliteit van onderhavig plan. Dit collectieve karakter dient tot uiting te komen in de gemeenschappelijk te gebruiken faciliteiten, de groenvoorzieningen, de ligging van het bouwvlak ten opzichte van de twee andere woningen en de onderlinge overeenkomsten in architectuur. Daarnaast dient te worden voorkomen dat eigen private ruimte kan worden ingenomen door middel van bijvoorbeeld het plaatsen van erfafscheidingen.

De collectiviteit wordt benadrukt door de onderlinge situering van het bouwvlak en de twee woningen rondom een parkachtige tuin. Deze tuin is toegankelijk voor alle bewoners. Dit geldt overigens voor het gehele terrein waar overal kan worden gewandeld en waar ontmoetingen kunnen plaatsvinden tussen de bewoners onderling. Deze gezamenlijke ruimte is een belangrijk onderdeel voor het besloten, veilige en sociale karakter van de woongemeenschap. Om deze ruimte te creëren, is de ontsluiting naar de zuidelijk gelegen woning, gelegen aan de uiterste, oostelijke buitenzijde van het perceel. Op deze wijze blijft het gehele terrein vrij van wegen en ontstaat een gebied dat als doorlopend landschap kan worden beschouwd. Zou de oprit niet aan de buitenzijde zijn gelegen maar het perceel op enige wijze doorkruisen en dus onderbreken dan veroorzaakt dit een zeer ongewenste aantasting van het parkachtige karakter van het ontwerp.

Uiteraard dient er ook een relatie te bestaan met de reeds bestaande lintbebouwing aan de Hoevenseweg. Dit wordt gerealiseerd door een bouwvlak en een woning aan de voorzijde van het perceel te plaatsen waarbij de voorgevelrooilijn en de maximale bouwhoogte worden afgestemd op de bestaande lintbebouwing. Architectuur staat hier los van. De directe omgeving (aan het lint) kent immers een hoge mate van diversiteit in architectuur.

Door niet alleen aan de voorzijde van het perceel een bouwvlak en een woning te plaatsen maar ook dieper gelegen op het perceel een woning te realiseren en het perceel af te zonderen van de openbare ruimte, wordt zowel fysiek als ruimtelijk duidelijk gemaakt dat het hier een woongemeenschap betreft.

Daarnaast bestaat er nog een mogelijkheid om de collectiviteit te waarborgen. Deze mogelijkheid is gelegen in de uiteindelijke ontwerp/bouwvergunning. Hierin wordt aangesloten bij het maximaal toegestane bebouwingsoppervlak of -percentage dat middels onderhavig bestemmingsplan wordt vastgelegd. Hiervoor wordt een maximale, gezamenlijke footprint van 20% van het perceel* aangehouden. De overige gronden behorende bij of gelegen aan het bouwvlak worden voor zover juridisch mogelijk niet (vergunningsvrij) bebouwd. Hiermee wordt de aantasting van de collectieve ruimte, de transformatie van collectieve ruimte tot private ruimte en verrommeling door extra bebouwing zo veel mogelijk voorkomen.

*Het totale perceel heeft een oppervlakte van 5.214 m². Hierbinnen mogen de woningen een gezamenlijke footprint hebben van 20%, hetgeen overeenkomt met 1042,8 m². De twee woningen die middels een omgevingsvergunning reeds mogen worden gerealiseerd, hebben een gezamenlijk oppervlak van 809,9 m² (361 m² en 448,9 m²). Hierdoor ontstaat een toegestane footprint voor de woning die middels onderhavig plan kan worden gerealiseerd van 232,9 m². Deze maximale oppervlakte is vastgelegd in de bouwvoorschriften.

Groene uitstraling

Zoals reeds genoemd, kent het perceel al een zeer groene uitstraling. Deze uitstraling wordt in de toekomstige situatie gehandhaafd. Het groene karakter wordt, zoals hierna beschreven, zelfs versterkt door de nieuwe indeling van het terrein. Door het centrale terrein vrij te houden van elke bebouwing en infrastructuur, de ontsluiting ligt immers aan de zijde(n) van het perceel, ontstaat een groene "binnentuin". Deze tuin loopt naar de dieper gelegen delen van het perceel waardoor een open doorzicht ontstaat dat het landschappelijk karakter nog eens extra onderstreept. De huidige erfafscheiding aan de voorzijde van het perceel blijft gehandhaafd. Dit betreft een dicht gebroeide, zeer groene erfafscheiding. Daarnaast wordt gestreefd naar minimaal verharde oppervlakten en worden er tussen de woningen, bomen en groenvoorzieningen geplant/gecreëerd.

De parkeervlakken die aan de ontsluiting liggen, worden voorzien van ritterplaat waardoor een uitstraling ontstaat van onverharde parkeerplaatsen. Binnen het gehele plan wordt gebruik gemaakt van de reeds aanwezige, natuurlijke hoogteverschillen.

Relaties en afstanden

Dit bestemmingsplan voorziet in één bouwvlak voor de realisatie van één woning. Om de collectiviteit te waarborgen, dient te zijner tijd de architectuur van de toekomstige te bouwen woning, te worden afgestemd op de twee andere woningen binnen het collectieve perceel. Daarnaast wordt aandacht besteed aan de afstanden tussen de woningen onderling en in relatie tot overige omliggende bouwmassa's.

Het bouwvlak uit onderhavig bestemmingsplan dient in samenhang met de twee andere woningen als architectonische eenheid te worden beschouwd. Qua vorm, ligging en inrichting zullen deze sculpturale, architectonische bouwwerken in stucwerk onderling af-

wijken maar zullen worden ontworpen in dezelfde stijl en materialen. De overige gebruikte materialen zijn met name (equivalenten van) lei op de daken, veel glas en aluminium.

De woning waartoe middels onderhavig bestemmingsplan een bouwvlak wordt vastgelegd, moet qua architectuur aansluiten bij het ensemble van de twee naast gelegen woningen binnen dit omheinde plangebied. De architectuur bestaat uit een gestuukte sculptuurwoning in een lichte wit/grijze tint. Toevoegingen van afwijkende gevelbekleding zijn slechts toegestaan in natuurlijke materialen/kleuren. Er is sprake van overwegend éénlaagse bebouwing welke voorzien is van een plat dak. De hoogbouw moet worden voorzien van een lessenaarkap en de goot zit aan de linkerzijgevel (oostzijde-noord-oostzijde). De kozijnen dienen te worden uitgevoerd in een donkere tint.

De minimale onderlinge afstand tussen hoofdgebouwen bedraagt 20 meter en tussen laagbouw bedraagt deze 10 meter.

Op het moment dat het plan is gerealiseerd, zijn de mogelijkheden om meer bijgebouwen ter realiseren zeer beperkt tot nihil. Dit zou immers afbreuk doen aan het harmonieuze geheel van de onderlinge afstanden, het groene karakter, de hoeveelheid collectieve ruimte en de ruime opzet en doorzichten.

De relatie met het geldende bestemmingsplan is hierin gelegen dat het initiatief plaatsvindt binnen een omgeving die geheel is gericht op woningbouw. De nieuwe situatie zoekt zoveel als mogelijk, en voor deze specifieke woonvorm gewenst, aansluiting bij de uitgangspunten van het ter plaatse geldende bestemmingsplan en gewenste uitstraling. Onderhavige planologische ontwikkelingen passen daarnaast goed in het planologische kader en vormen een optimale ruimtelijke en functionele invulling.

5.2 Duurzaamheid

Het begrip 'duurzaam bouwen' (DuBo) is door het ministerie van VROM in 1995 geïntroduceerd om de kwaliteit van het bouwen te verhogen en de duurzaamheid van de te gebruiken materialen alsmede de te onderscheiden processen te waarborgen. Een belangrijk wettelijk instrument hiervoor is het Bouwbesluit waarin onder meer de EPN (Energie Prestatie Norm), die voor de realisering van duurzame ontwikkeling belangrijk is, is opgenomen. Wanneer de omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de bouw of uitbreiding van een woning moet deze voldoen aan het Bouwbesluit, waarmee het aspect duurzaam bouwen is gewaarborgd. De realisatie van de woning zal geheel conform de DuBo-voorschriften worden gerealiseerd.

5.3 Verkeer, parkeren en infrastructuur

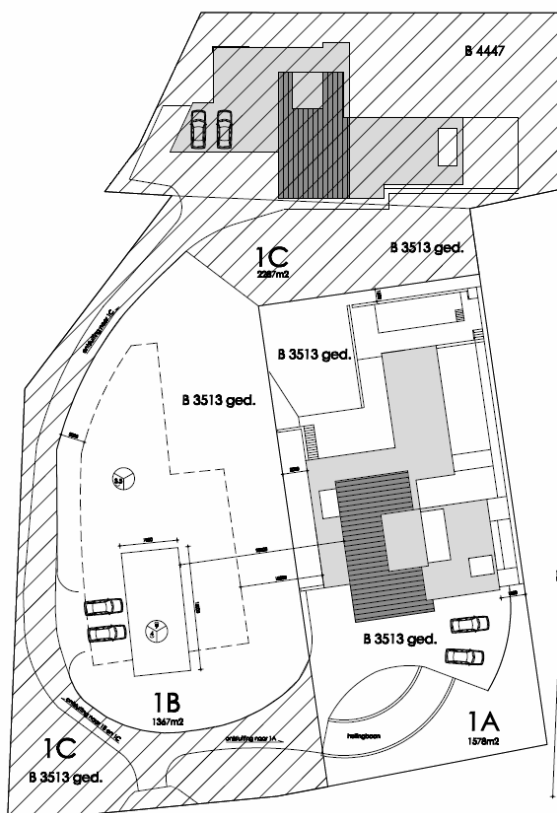
Uitgangspunt bij de realisatie van parkeergelegenheid is het beleid van de gemeente waarin wordt uitgegaan van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. De parkeernormen uit de nota "Parkeernormen, Eindrapport" uit 2006 zijn hierbij van toepassing.

De parkeernormen voor woningen zijn ingedeeld naar grootte en prijsklasse van de woning. De toekomstige te realiseren woning kan op basis van grootte en prijsklasse worden aangemerkt als woning uit de dure sector. Hiervoor geldt een norm van 1,9 parkeerplaatsen per woning. Zoals kan worden afgeleid uit afbeelding 5.3 (het toekomstige bouwvlak wordt hierin aangeduid met de codering 1B) biedt het plangebied gezien de perceelsgrootte en ruimte aan de zijden van de woning afdoende ruimte voor het creëren van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein waardoor het plan voldoet aan de norm. Aan de Hoevenseweg bestaan tevens mogelijkheden om aan de weg te parkeren, bijvoorbeeld door bezoekers. Onderstaande tekening vormt de basis voor de verbeelding.

De infrastructuur op het terrein blijft particulier. De toekomstig te realiseren woning dient voor hulpdiensten bereikbaar te zijn. De afsluiting van het terrein dient te allen tijde geopend te kunnen worden voor/door hulpdiensten. Beheer en onderhoud van de infrastructuur ligt bij de eigena(a)r(en) van het terrein.

Bovengenoemd plan wordt ontsloten via één inrit vanaf de Hoevenseweg.

Afbeelding 5.3: impressie van plangebied met parkeerplaatsen



De getoonde arcering heeft betrekking op grondeigendom en heeft in het kader van onderhavig aspect geen aanvullende betekenis.

6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Planontwikkeling en exploitatie

Opstellen van onderhavig bestemmingsplan en het uitvoeren van het toekomstige bouwplan geschiedt voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De bestemmingsplanherziening heeft enkel gevolgen voor het perceel in eigendom van de initiatiefnemer en de gebruikswijziging en de verbouwplanning vallen niet onder de grondexploitiewetgeving zoals opgenomen in hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening.

Dit bestemmingsplan en het toekomstige bouwplan hebben dan ook geen financiële gevolgen voor de gemeente. Alle kosten die verband houden met het opstellen van dit bestemmingsplan, de realisatie van het toekomstige bouwplan en de daaruit voortvloeiende uitvoeringskosten (zoals planschade) komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Planschade

Eventuele vergoedingen wegens planschade die uit het plan voortvloeien, zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe wordt met de gemeente Uden een overeenkomst gesloten.

De initiatiefnemer en de gemeente zijn een anterieure overeenkomst aangegaan waarin de voornoemde economische uitvoerbaarheid is vastgelegd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedure(s) zijn door de wetgever geregeld. Er is een landelijke voorziening waar in elektronische vorm de ruimtelijke visies, plannen, besluiten, verordeningen of algemene maatregelen van bestuur van gemeenten, provincies en Rijk, voor een ieder volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn.

Door de initiatiefnemer is er ter voorbereiding op de bestemmingsplanprocedure overleg gevoerd met de direct aan- en omwonenden van de planlocatie. Hierin is het bouwplan aan de orde gekomen alsmede de te doorlopen procedure.

De gemeente Uden heeft in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan overleg gepleegd met het Waterschap Aa en Maas en met de Provincie Noord-Brabant daar deze betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Eventuele reacties voortkomend uit het vooroverleg worden in het kader van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan zorgvuldig afgewogen en verwerkt in voorliggend ontwerpbestemmingsplan. Zowel de provincie als het waterschap hebben vooroverlegreacties gegeven welke niet tot planaanpassing leiden.

7. Juridische aspecten

7.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument

De regeling die de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevat voor bestemmingsplannen, wijkt enigszins af van de regeling uit de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Een belangrijk verschil is dat een bestemmingsplan niet meer hoeft te worden goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. Na vaststelling door de gemeenteraad is direct beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Materieel is er echter geen verschil.

Op grond van de Wro moeten bestemmingsplannen ook digitaal beschikbaar worden gesteld. Sinds 1 januari 2010 dienen bestemmingsplannen volledig te voldoen aan standaardeisen die zijn opgenomen in de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening. Voor bestemmingsplannen geldt de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008). Hierin zijn regels opgenomen voor de technische uitvoering, verbeeldingen, legenda, bestemmingen, regels et cetera. Het onderhavige bestemmingsplan is uitgevoerd conform deze standaard.

In artikel 7.10 van de Wro is een algemeen gebruiksverbod opgenomen dat van rechtswege geldig is. Ook is hier de strafbaarstelling voor overtreding van het gebruiksverbod opgenomen.

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding is aangegeven welke bestemmingen en aanduidingen in het plan voorkomen en waarop zij betrekking hebben. De regels geven aan wat de doeleinden zijn van elke bestemming. In aansluiting hierop bevatten de regels bepalingen met betrekking tot de toegelaten bebouwing. Dit alles gerelateerd aan de desbetreffende bestemming. De regels en de verbeelding vormen samen het deel van het bestemmingsplan dat voor een ieder bindend is. De toelichting is niet bindend, maar heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het bestemmingsplan en voor de uitleg van bestemmingen en regels.

7.2 Systematiek van de regels

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

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012;
- de Woningwet.

De regels zijn volgens de SVPB 2012 als volgt opgesteld:

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

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 te worden gekeken. Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

Op de verbeelding zijn de volgende zaken aangegeven:

- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- de aanduidingen bij de bestemmingen;
- de grens van het plangebied;
- het bouwvlak.

8. Procedure

Na informatief overleg tussen de gemeente en de initiatiefnemer over het concept ontwerpbestemmingsplan geeft het College van Burgemeester en Wethouders het ontwerpbestemmingsplan vrij voor ter visie legging. Het ontwerp wordt dan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Hierbij bestaat de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. De gemeenteraad beoordeelt de tijdig binnengekomen zienswijzen en kan het ontwerpbestemmingsplan laten aanpassen. Hierna stelt zij het bestemmingsplan officieel vast. Na publicatie, wordt het vastgestelde bestemmingsplan 6 weken ter visie gelegd. Indien iemand het niet eens is met het vastgestelde bestemmingsplan dan kan men gedurende deze periode bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep instellen en eventueel een voorlopige voorziening vragen.

Op het ontwerp dat gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen, is één zienswijze ingediend. Door het ontbreken van de volledige naw-gegevens van de indiener is deze zienswijze niet ontvankelijk verklaard.