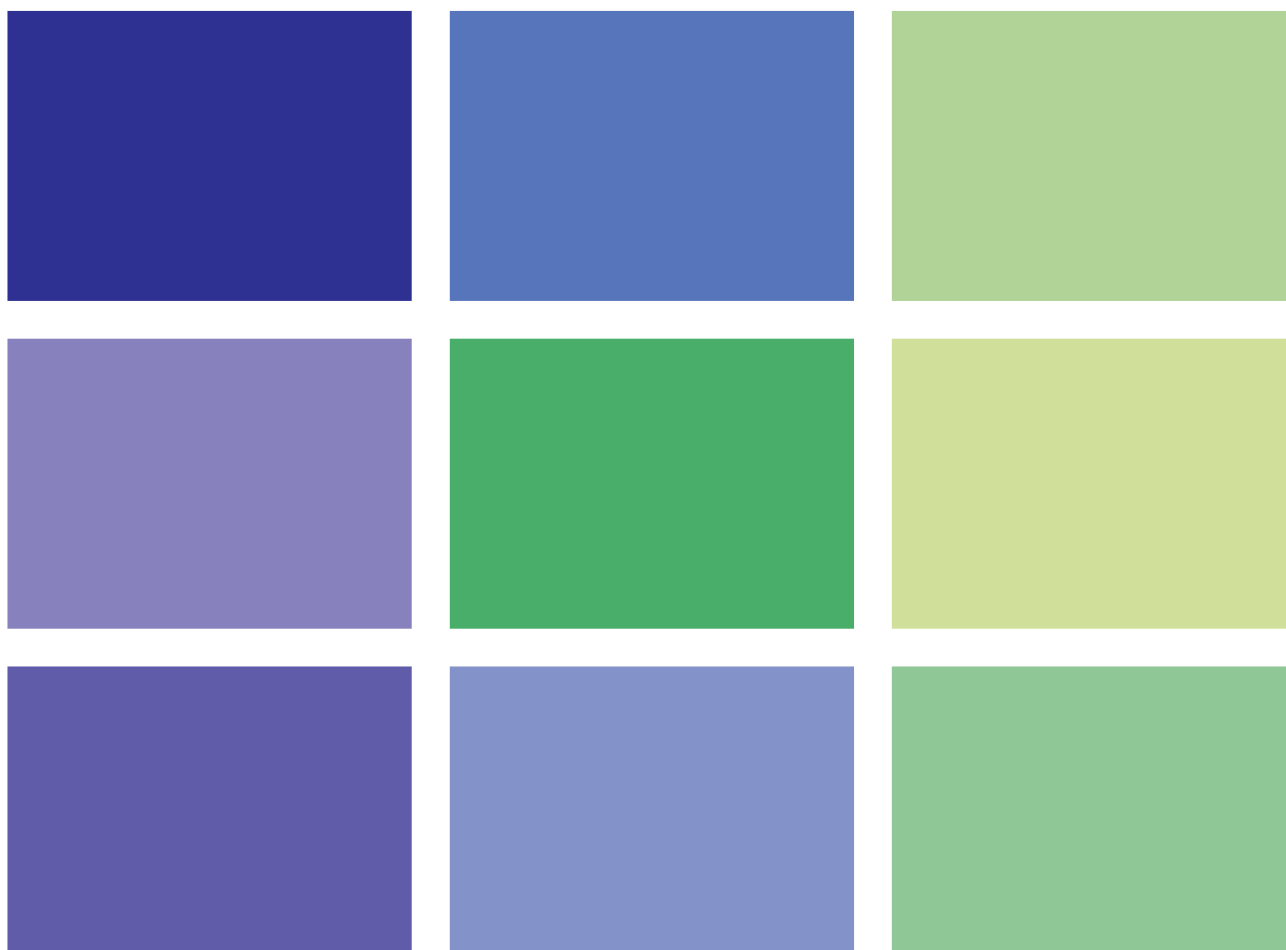


Bestemmingsplan

Twee woningen Lagenheuvelstraat, Volkel

Gemeente Uden



Bestemmingsplan

Twee woningen Lagenheuvelstraat, Volkel

Gemeente Uden

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage(n)

Verbeelding

Schaal 1:1 000

Datum:

oktober 2014

Datum vaststelling:

11 december 2014

Projectgegevens:

TOE03-0252564-01a

REG03-0252564-01a

TEK03-0252564-01a

Identificatienummer:

NL.IMR0.0856.BPLagenheuvelstr-VA01

Inhoud

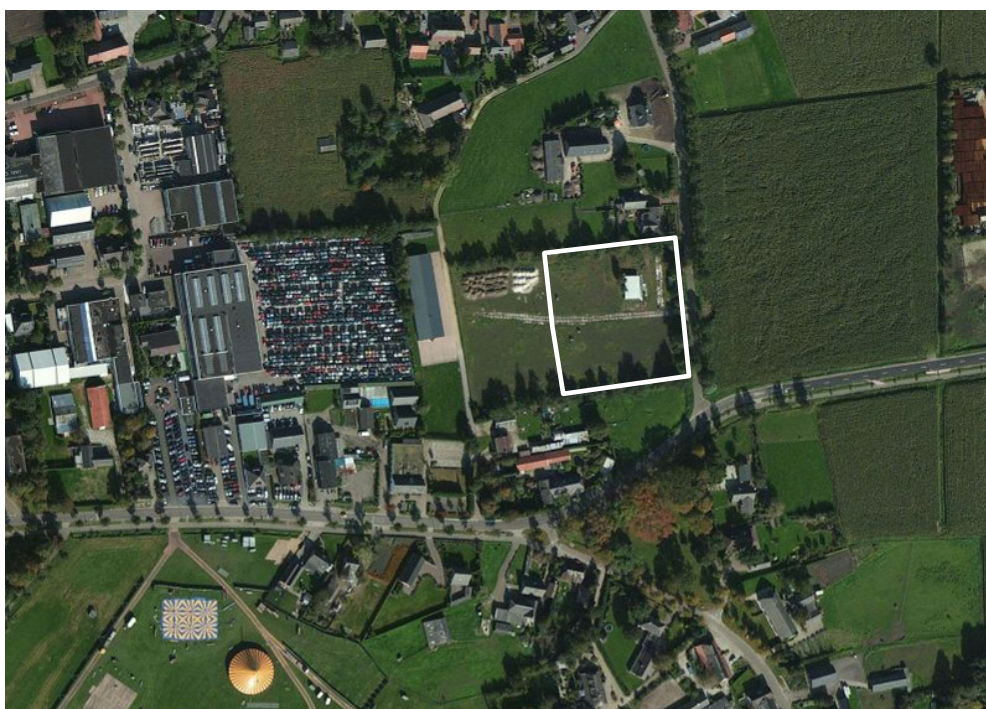
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Bij het plan behorende stukken	1
1.4	Leeswijzer	2
2	Beschrijving bestaande situatie	3
2.1	Ruimtelijke en functionele structuur	3
2.2	Relatie met de omgeving	5
3	Planbeschrijving	8
3.1	Uitgangspunten	8
3.2	Het initiatief	8
3.3	Landschappelijke inpassing	10
4	Beleidskader	12
4.1	Provinciaal beleid	12
4.2	Gemeentelijk beleid	14
4.3	Conclusie	17
5	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	18
5.1	Bodem	18
5.2	Geluid	20
5.3	Hinder militair vliegveld Volkel	20
5.4	Luchtkwaliteit	25
5.5	Externe veiligheid	26
5.6	Bedrijven en milieuzonering	26
5.7	Kabels en leidingen	28
5.8	Water	28
5.9	Flora en fauna	30
5.10	Verkeer en parkeren	30
5.11	Archeologie	32
5.12	(Kwaliteitsverbetering van het) landschap	33
6	Juridische planopzet	35
6.1	Juridische planopzet	35
6.2	Bestemmingen	35
7	Haalbaarheid	38
7.1	Financieel	38
7.2	Maatschappelijk	38

Bijlagen

1. Vaststellingsovereenkomst, gemeente Uden, december 2009
2. Ontwerp woning en kantoor aan de Lagenheuvelstraat, Omni Architecten, 3 februari 2014
3. Beplantingsplan, Croonen Adviseurs, maart 2014
4. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Croonen Adviseurs, 22 april 2014
5. Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, Croonen Adviseurs, 17 maart 2014
6. Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, BAAC BV, februari 2012
7. Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven, BAAC BV, april 2014
8. Rapport van wijzigingen
9. Vaststellingsbesluit



Ligging plangebied binnen Uden (bron: BING Maps, 2012)



Begrenzing plangebied (bron: Google maps, 2012)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Van Engeland-De Groot B.V. is voornemens twee woningen te realiseren, waarvan één met kantoor aan huis, op een ongenummerde locatie aan de Lagenheuvelstraat te Volkel ten zuiden van nummer 35, in de gemeente Uden. Hiertoe is in 2008 een mediationstraject opgestart om de ambities van zowel Van Engeland-De Groot B.V. alsmede de gemeente Uden op elkaar af te stemmen, met als beoogd effect het beëindigen van de lopende juridische (handhavings)procedures. Dit mediationstraject is succesvol afgesloten met een vaststellingsovereenkomst, d.d. 4 december 2009, tussen het college van B&W en Van Engeland-De Groot B.V. en door de gemeenteraad bekrachtigd op 3 juni 2010.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het vigerend bestemmingsplan 'Volkel 2012'. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de realisatie van de woningen mogelijk te maken.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in het buurtschap Lagenheuvel, in de zuidelijke rand, aan de Lagenheuvelstraat direct ten zuiden van de Rondweg Volkel. De omgeving van het plangebied bestaat aan de oostzijde uit open agrarisch landschap met woningen en agrarische bedrijven en sluit aan de westzijde aan op het bedrijventerrein aan de Lagedijk/Antoniusstraat in Volkel. Het plangebied omvat de gronden die kadastraal bekend zijn als sectie T, nummers 1457, 1459 en 1460. De ligging en begrenzing van het plangebied is weergegeven op de vorige pagina. Het plangebied is voorheen in gebruik geweest voor (illegale) opslag en is nu een weiland waarop zich een container en enige opneembare verharding bevindt. De ligging en begrenzing van het plangebied is weergegeven op de nevenstaande pagina.

1.3 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
- en voorliggende toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt een hoofdstuk waarin de huidige ruimtelijke/functionele situatie beschreven staat. In hoofdstuk 3 wordt een planbeschrijving gegeven en is aangegeven hoe het plan vertaald is naar voorliggend bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 wordt het initiatief getoetst aan relevant nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de milieuhygiënische en planologische aspecten met betrekking tot de ontwikkeling. Hoofdstuk 6 bevat een uiteenzetting van de inhoud van de bestemmingsregeling. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 de financiële haalbaarheid besproken en is een toelichting op de gevolgde procedures gegeven.



Bestaande bebouwingsstructuur Lagenheuvel-Oosteres



Entree plangebied vanuit Lagenheuvelstraat

2 Beschrijving bestaande situatie

Voor het uiteindelijk opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, ofwel de bestaande situatie, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van deze situatie.

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Lagenheuvel is een plek die ooit los en open in het omringende agrarisch landschap lag en langzaam aan de kern Volkel is vastgegroeid. Momenteel ligt het in de rand van het bebouwde gedeelte van Volkel. De bestaande bebouwing in de directe omgeving is divers van karakter. Het oorspronkelijke agrarische karakter is hier gemengd met burgerwoningen in verschillende vormen. De bebouwing bestaat met name uit boerderijen en woningen met een soortgelijk karakter. Veelal vormen de gebouwen met de aan- en bijgebouwen een erfachtig ensemble.

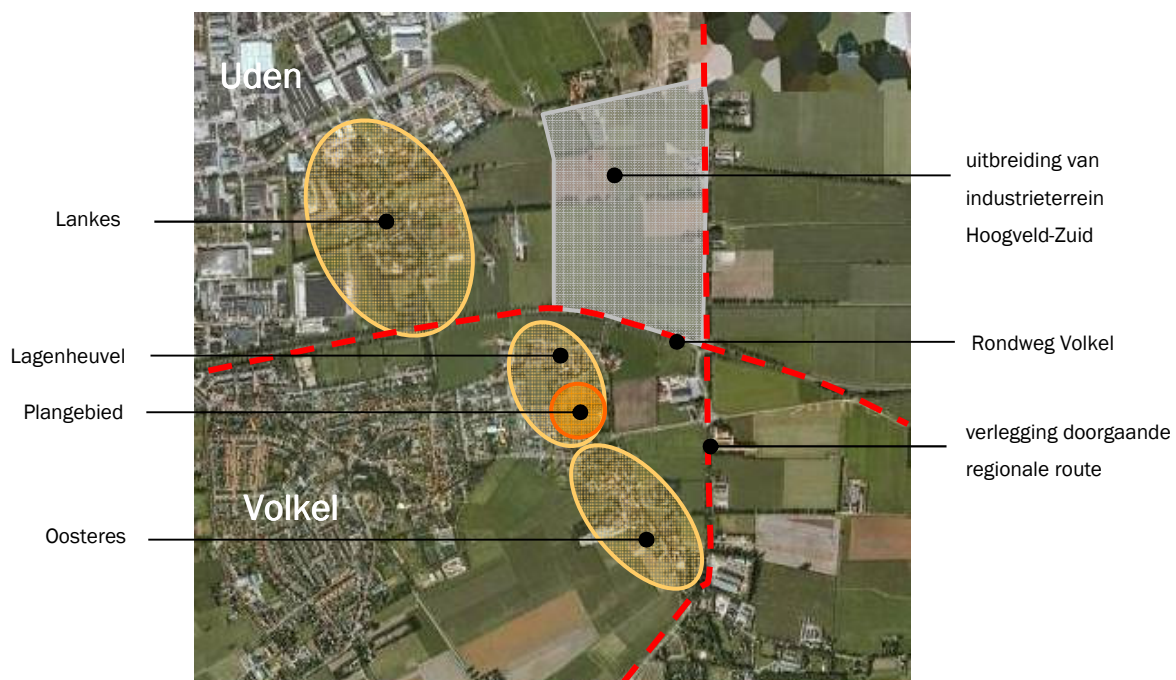
Deze ensembles staan verspreid en met diverse oriëntatie en richting in het groene landschap. Het gebied vormt een open bebouwde overgang en buffer tussen Volkel en het landelijk gebied. Vergelijkbaar ligt Lankes (ten noorden van de Rondweg Volkel) als een buffer tussen open landelijk gebied en het Udense bedrijfengebied. Lagenheuvel vormt ruimtelijk een lijn met de buurtschappen Lankes en Oosteres. Oosteres is zodanig gelegen in open landelijk gebied, dat het qua beleving geen echte bebouwde kom is. Lagenheuvel is dit door haar ligging tegen het bedrijventerrein Volkel echter wel.

Het betreffende (braakliggende) perceel ligt in de zuidelijke flank van Lagenheuvel. De Lagenheuvelstraat vormt op deze plaats de grens met het buitengebied. Aan de oostzijde van de Lagenheuvelstraat is sprake van een wisselend open/halfopen landschap. Ten westen van de Lagenheuvelstraat is een meer besloten karakter te zien. Aan de zuidzijde van de nabijgelegen Antoniusstraat, één van de historische bebouwingslinten die naar de kern van Volkel leiden, bevindt zich een karakteristiek driehoekig groen pleintje met een brinkachtige sfeer.

De bestaande bebouwing in de directe omgeving is divers van karakter. Direct ten noorden van het plangebied zijn al twee woningen met bijgebouwen aanwezig en aan de Lagenheuvel is de bebouwing zelfs zeer besloten door de aanwezige lintbebouwing. Ten westen van het plangebied is het bedrijventerrein ook vrijwel geheel bebouwd. Ter plaatse van het perceel is een opening in de bebouwing zichtbaar, welke, door het uitzicht op het bedrijventerrein, niet past in het karakter van de open bebouwing en de ruimtelijke relatie tussen de Lagenheuvel met Oosteres. Ten westen van de locatie is namelijk een bedrijventerrein aanwezig en de locatie zelf was voorheen alleen in gebruik voor opslag, waardoor een rustige overgang van de openheid naar meer beslotenheid verstoord wordt.



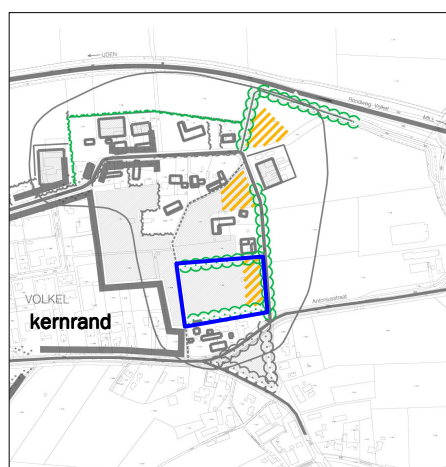
Het plangebied vanuit het open agrarisch landschap



Relatie met de omgeving (Croonen Adviseurs, maart 2012)



Ontwikkelingsperspectief van de buurtschappen



Kwaliteitsverbeteringen en streefbeeld uit beleidsnotitie

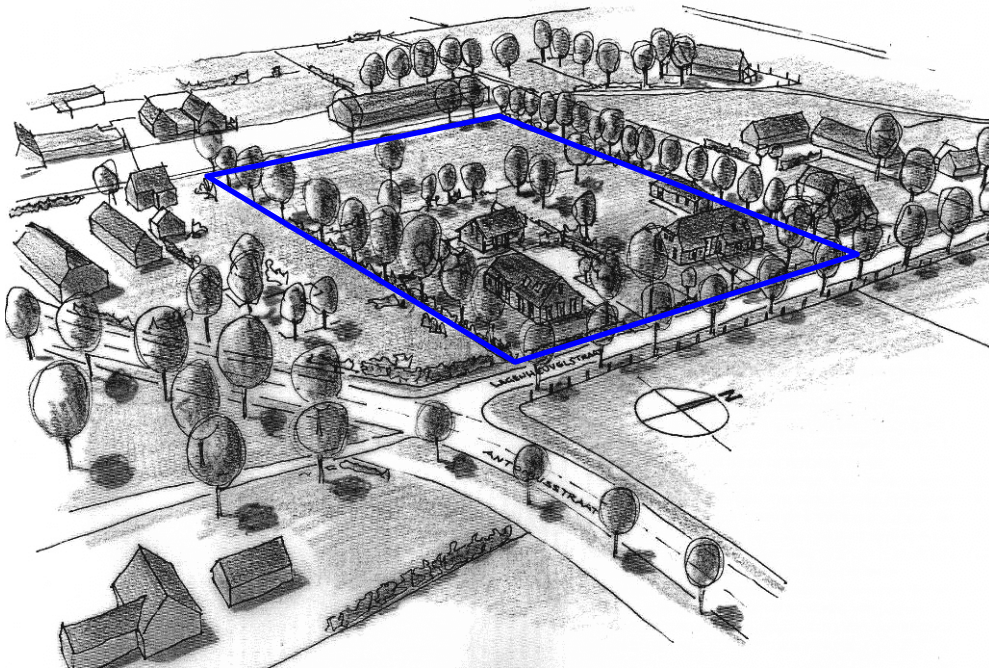
2.2 Relatie met de omgeving

Relevant zijn de ruimtelijk-functionele ontwikkelingen welke gepland zijn in de betreffende omgeving. Dit zijn de geplande uitbreiding van het Industrierrein ("Hoogveld-Zuid") ten noorden van de Lippstadtsingel en de verlegging van de doorgaande regionale route Uden-Boekel naar de Zeelandsedijk. Hierdoor zal de beleving van Lagenheuvel als dorpsrand van Volkel worden versterkt, zonder dat het zelf een ruimtelijke ontwikkeling doormaakt. Verbeterde ontsluiting van gebieden resulteert vaak in meer (economische) activiteit. Infrastructuur is dus veelal een drager van ruimtelijke ontwikkelingen.

De verlegging van de regionale verbinding Uden-Boekel kan leiden tot meer ruimtelijke druk op de buurtschappen. Het woonmilieu van de buurtschappen is hiervoor zeer kwetsbaar. Het Udense beleid is gericht op behoud van dit soort woonmilieus. In de omgeving van de Lagenheuvelstraat kan worden gestreefd naar een groene bufferzone tussen de dynamische doorgaande route Zeelandsedijk en Volkel. Deze groene zones zijn van belang om de ligging van Lankes, Lagenheuvel en Oosteres via onbebouwde zones te verbinden met de bolakkers.

De buurtschappen spelen een belangrijke rol om de overgang van Volkel naar deze open zone zo open mogelijk te houden; een buffer die zorgt voor een zachte overgang tussen beiden, maar door haar kwalitatief hoogwaardige woonmilieu direct ook een scheiding is tussen openheid en gesloten bebouwing. Versterking van het woonmilieu door koppeling van beide buurtschappen met elkaar is wenselijk, om een robuuste oostrand van Volkel tot stand te brengen.

De gemeente Uden heeft de beleidsnotitie 'Nader begrensde bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Uden' opgesteld. Het plangebied maakt in deze beleidsnotitie onderdeel uit van de bebouwingsconcentratie Lagenheuvel (kernrand) en wordt aangeduid als: 'zoekgebied nieuwe ontwikkelingen'. Deze gebieden zijn aangewezen voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door toevoeging van nieuwe bebouwing met een woonfunctie of één van de functies genoemd in de beleidsnotitie. Verdichting van het bebouwingslint is hierbij als mogelijke verbetering van de kwaliteit aangegeven. Dit lint is onderdeel van de in de welstandsnota benoemd Historisch bebouwingscluster met Ambitieniveau B.



Vogelvluchtimpresie (bron: BAS Architectuur, oktober 2009)



Dorpsrand oost in aanzicht en plattegrond (bron Google Earth, afkomstig uit de studie van Omni Architecten, d.d. februari 2014)

3 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Het initiatief wordt beschreven, inclusief de inpassing in de directe omgeving. Tot slot wordt aangegeven hoe de vertaling naar het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

3.1 Uitgangspunten

Om de gewenste ontwikkeling, twee woningen waarvan één met kantoor aan huis, tot stand te brengen, dient het plangebied te worden bebouwd in het ritme van een open lint. Hierin speelt, naast de projectie van woonpercelen met bebouwing, ook het behoud/projectie van open (weide)percelen een rol, om doorzichten te herstellen/tot stand te brengen. De afwisseling van bebouwing, tuinen en open weidegronden dient in onderlinge samenhang te worden gepland, waarbij de afwisseling van open en gesloten elementen in de omgeving leidend is voor het ritme. Hierin spelen ook de aanwezige singels langs het perceel een rol. Om de impact van woningen op de groene ruimte te beperken kan aansluiting worden gezocht bij de singels aan weerszijden van het perceel. Door de toevoeging van de twee woningen ontstaat een afgerond bebouwingslint, dat de bebouwing van het bedrijventerrein aan de oostzijde omsluit en daarmee voor een passende afronding van de bebouwde kom van Volkel zorgt.

Duidelijk is dat, om de koppeling van Lagenheuvel en Oosteres tot stand te brengen, de bebouwing dient te worden georiënteerd op de Lagenheuvelstraat. De open/onbebouwde zone op de achterzijde van het perceel dient open en landelijk te blijven, bijvoorbeeld als weidegrond, vergelijkbaar met de doorzichten tussen de noordelijk gelegen woningen. Hierdoor blijft er doorzicht vanaf de Lagenheuvelstraat.

3.2 Het initiatief

Het perceel heeft een oppervlakte van circa 6.750 m² en wordt ingevuld met een bebouwingstypologie die aansluit op het rondomliggend gebied. Dit wordt gerealiseerd middels een ensemble van boerderijachtige volumes in de sfeer van een boerenerf. Op deze manier kunnen twee kavels op het perceel worden gerealiseerd.

Tot dit doel is de hoofdbebouwing vormgegeven in de kenmerkende boerderijmaten van circa 9 tot 12 m diep en 15 tot 22 m lang, met een maximum oppervlak van circa 200 m². De hoofdgebouwen zijn voorzien van een langskap en hebben een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 5,5 en 10 meter. Dit vertaalt zich naar een bouwvolume van circa 1.000 m³ waarbij de verhoudingen van de bouwmassa aansluiten bij de verhoudingen die een Brabantse boerderij kenmerken.

De bijgebouwen zijn, conform vaststellingsovereenkomst, op de aangeduide plaats op de door BAS Architectuur gemaakte tekening voorzien ten behoeve van het doorzicht naar de achterzijde van het perceel.

Door Omni Architecten is in februari 2014 een nadere studie verricht voor het zuidelijke woonperceel, waar zowel een burgerwoning als een kantoor aan huis is voorzien. De rapportage, d.d. 3 februari 2014, is als bijlage aan deze rapportage toegevoegd. Hierna is een samenvatting opgenomen.

Concreet betreft het een hoofdgebouw in de vorm van een boerderij, met een bijgebouw dat in vorm en proportie refereert aan een traditionele kapschuur. Het bijgebouw bij de zuidelijke woning wordt in gebruik genomen als kantoor aan huis. De omvang van dit gebouw heeft een maximale vloeroppervlakte van 125 m². Het bijgebouw heeft een asymmetrische kapvorm met een lage goot aan de achterzijde van 3,2 meter en een hogere goot aan de voorzijde van 3,5 meter. De nokhoogte bedraagt circa 7,0 meter. Dit gebouw heeft daarmee de proporties van een bescheiden kapschuur en blijft ondergeschikt aan het volume van de boerderij.

In het ontwerp is een eigentijdse vertaling gegeven van de karakteristieke agrarische volumes van boerderij en kapschuur, ingevuld met een hedendaagse functionaliteit. Op deze wijze wordt een ruimtelijke invulling bereikt die past in de typerende open dorpsrandbebouwing van Volkel. De landelijke karakteristiek wordt door deze invulling versterkt.



Sfeerimpressie zuidelijk woonperceel (Omni Architecten, februari 2014)

3.3 Landschappelijke inpassing

In het kader van het initiatief is een beplantingsplan opgesteld door Croonen Adviseurs, welke als bijlage is opgenomen. Hierin zijn de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van de omgeving onderzocht. Hierbij is gestreefd naar een balans tussen de kwaliteiten van het landschap en het planvoornemen.

Het plangebied is gesitueerd aan de oostzijde van Volkel en gelegen in het oude buurtschap 'Lagenheuvel'. De centrale ligging in het buurtschap, in combinatie met het rondomliggend agrarisch landschap en het bedrijventerrein Volkel, maakt een landschappelijke inpassing noodzakelijk. Het erfinrichtingsplan dient derhalve niet alleen aan te sluiten op de bestaande structuur van de Lagenheuvelstraat maar tevens aansluiting te zoeken met het rondomliggend gebied en indien mogelijk deze te versterken. Om de landschappelijke inpassing te waarborgen vindt derhalve een herinrichting plaats van het gehele perceel. Tot dit doel is gekozen voor de volgende inrichtingsoplossingen:

Houtopstanden

De bestaande houtopstanden aan de noord- en zuidzijde van het plangebied worden behouden en waar mogelijk versterkt. Deze houtopstanden vormen waardevolle lijnvormige landschapselementen in het voor dit gebied kenmerkende coulissenlandschap. Derhalve zullen de bestaande houtopstanden worden gecontroleerd, niet-inheemse plantensoorten worden verwijderd en vindt herplanting plaats van inheemse plantensoorten. Hierdoor wordt de bestaande groene kamerstructuur gewaarborgd en behouden bij de toekomstige ontwikkeling van het plangebied.

Laanbeplanting

Aan de Lagenheuvelstraat bevindt zich aan één zijde een eikenlaanstructuur (zijde die grenst aan het open landschap). De zijde van de Lagenheuvelstraat die grenst aan het plangebied wordt gekenmerkt door onderbeplanting met daarin enkele solitaire bomen. De waardevolle, solitaire bomen worden geconsolideerd en de onderbeplanting wordt verwijderd. De bomen komen hierdoor vrij te staan en kunnen zich verder ontwikkelen. Deze bomen ondersteunen de aanwezige eikenlaanstructuur en vormen een accent op de bouwkeuzen.

Hagen

Aan de Lagenheuvelstraat wordt een haagstructuur gerealiseerd, bestaande uit beukenhagen (*Fagus sylvatica*) met een hoogte van 1 m. Deze haag zal ter hoogte van de opritten van de percelen worden doorbroken. Hiervoor is gekozen om een groene uitstraling gedurende alle jaargetijden te waarborgen. Eveneens biedt het een duidelijke omkadering van het plangebied en wordt, zonder de doorzichten van en naar het landschap te belemmeren, een duidelijke begrenzing van het plangebied gerealiseerd.

Solitaire bomen en boomgroepen

Tot slot worden op het perceel solitaire boom(groepen toegepast als aanvulling op het groensortiment en ter versterking van de groenbeleving op het perceel zelf. Hierbij worden met name eiken en berken toegepast, zodat aangesloten wordt op reeds aanwezige beplanting rondom het plangebied en op de laanstructuur van de Lagenheuvelstraat.

Over het geheel genomen is sprake van een ruimtelijke kwaliteitsslag op het perceel. De landschappelijke inrichting met aanleg van groenstructuren en de nieuwe bebouwing met een kwalitatief hoogwaardige uitstraling dragen hieraan bij.



Beplantingsplan Lagenheuvelstraat (Croonen Adviseurs, maart 2014)

4 Beleidskader

4.1 Provinciaal beleid

4.1.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO) bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Sinds de vaststelling van de SVRO op 1 oktober 2010 zijn door Provinciale Staten diverse besluiten genomen die tot een verandering hebben geleid in de provinciale rol en sturing en het provinciaal beleid. Vanuit de provincie Noord-Brabant is derhalve besloten om de SVRO te actualiseren. Er is hierbij een bewuste keuze gemaakt om niet een geheel nieuwe visie op te stellen. Dit omdat de bestaande structuurvisie recent is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Er vindt slechts op onderdelen bijsturing plaats welke zijn doorvertaald in de structuurvisie ruimtelijke ordening – partiële herziening 2014, welke op 7 februari 2014 door Provinciale Staten is vastgesteld.

De structuurvisie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk.

Het voorliggend initiatief is aangeduid op de 'structurenkaart' van de SVR als 'Zoekgebied verstedelijking' en 'Accentgebied agrarische ontwikkeling':

- Zoekgebied verstedelijking: binnen deze zoekgebieden is feitelijk het perspectief van gemengd landelijk gebied van toepassing, zolang nog geen verstedelijking heeft plaatsgevonden. Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruikruimte. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten.
- Accent agrarische ontwikkeling: gebied waar de provincie ruimte en kansen ziet om de agrarische productiestructuur te verduurzamen en te versterken. Op de structurenkaart zijn vanuit een regionaal schaalniveau vier accentgebieden agrarische ontwikkeling aangeduid.

Conclusie

Het voorliggend initiatief sluit aan op de doelstellingen uit de structuurvisie ruimtelijke ordening. De kernen in het landelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorzien in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte waarbij de aanduiding zoekgebied verstedelijking aangeeft 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.

4.1.2 Verordening Ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld.

De Verordening Ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld en op 1 maart 2011 in werking getreden. Hierbij heeft naar aanleiding van de structuurvisie ruimtelijke ordening – partiële herziening 2014 eveneens een herziening van de Verordening Ruimte plaatsgevonden. In de Verordening ruimte 2014 zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Hierbij is geprobeerd om (verdere) vereenvoudigingen door te voeren. Daarnaast zijn er ook inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd. Deze zijn direct terug te voeren op de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

Op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte is het plangebied gelegen in het gemengd landelijk gebied en zijn de artikelen met betrekking tot de aanduiding 'integratie stad – land van toepassing. In de overige artikelen zijn geen relevante regels opgenomen met betrekking tot de voorgestane ontwikkeling van het plangebied. Hierna wordt nader ingegaan op de, voor het planvoornemen, relevante aspecten met betrekking tot artikel 7: Gemengd landelijk gebied.

In het landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen. De Structuurvisie RO maakt binnen het landelijk gebied onderscheid in een 'gemengd landelijk gebied' en een 'accentgebied agrarische ontwikkeling'. Dit onderscheid komt niet terug in de Verordening Ruimte.

Voor de vertaling op bestemmingsplan niveau is alleen het gemengd landelijk gebied relevant. Hierbij worden twee mogelijke ontwikkellijnen aangeduid in het agrarisch gebied: een gemengde plattelandseconomie en een agrarische economie. De aanduiding van een gebied als gemengde plattelandseconomie impliceert hierbij meer ruimte voor niet-agrarische functies. Het gaat daarbij onder andere om het zoeken naar nieuwe economische dragers voor een vitaal platteland. Onder specifieke voorwaarden is stedelijke ontwikkeling mogelijk in gebieden met bijzondere landschappelijke kwaliteiten, de zogenaamde gebieden 'integratie stad-land'. In deze gebieden kan stedelijke ontwikkeling plaatsvinden in samenhang met een groene en blauwe landschapsontwikkeling.

Conclusie

Conform artikel 9.1 'Gebieden integratie stad-land' is het onderhavige bestemmingsplan opgesteld om tot een passende juridische en planologische regeling te komen voor de realisatie van twee woningen.

4.2 Gemeentelijk beleid

4.2.1 Vigerend bestemmingsplan 'Volkel 2012'

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Volkel 2012'. Dit bestemmingsplan is op 20 december 2012 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van Uden. Het plangebied heeft hierin de enkelbestemming 'Agrarisch'.

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor een agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering of extensief recreatief medegebruik met daarbij behorende voorzieningen van algemeen nut, (onverharde) paden en wegen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ten behoeve van de instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden zijn de gebieden van archeologische waarde bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

Tevens zijn de relevante contouren en zoneringen met betrekking tot het militair vliegveld Volkel opgenomen.

Conclusie

Het voorliggend initiatief wijkt af van de vigerende bestemming aangezien het niet is toegestaan om op of in deze gronden gebouwen en overkappingen te bouwen. De beoogde ontwikkeling past hierdoor niet in het vigerende bestemmingsplan. Een afwijgingsprocedure is derhalve noodzakelijk.



Uitsnede bestemmingsplan 'Volkel 2012' (Croonen Adviseurs, d.d. december 2012)

4.2.2 Beleidsnotitie Nader begrensde bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Uden, (bebouwingsconcentratie Lagenheuvel (kernrand))

De beleidsnotitie 'Nader begrensde bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Uden' is door de gemeenteraad, samen met het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006', vastgesteld en door de provincie geaccepteerd in het kader van de goedkeuring van het bestemmingsplan Buitengebied. In februari 2011 is een aanvullende notitie opgesteld om een nieuwe bebouwingsconcentratie aan te wijzen en toe te voegen, genaamd Hoefstraat.

Het plangebied maakt in de beleidsnotitie 'Nader begrensde bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Uden' onderdeel uit van de bebouwingsconcentratie Lagenheuvel (kernrand) en is aangeduid als 'zoekgebied nieuwe ontwikkelingen'. Deze gebieden zijn aangewezen voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door toevoeging van nieuwe bebouwing met een woonfunctie of één van de functies genoemd in de beleidsnotitie.

In de notitie is het volgende opgenomen met betrekking tot deze bebouwingsconcentratie: Lagenheuvel heeft een kleinschalig, dorps karakter. Dit karakter dient behouden te blijven. Daarom is er nauwelijks tot geen mogelijkheid tot vestiging van nieuwe functies en eventueel daarmee gepaard gaande nieuwe bebouwing. Op slechts enkele plaatsen bestaan beperkte mogelijkheden voor nieuwe, kleinschalige ontwikkelingen zonder verkeersaantrekkende werking. Om het cluster te beschermen tegen grote stedelijke ontwikkelingen vanuit de omgeving en het gewenste karakter te handhaven en te versterken, vormt de landschappelijke inpassing van het cluster een belangrijk aandachtspunt. Met name aan de westzijde van het cluster is dit van belang. De laanstructuur langs de Lagenheuvelstraat kan worden versterkt om het kleinschalige, dorpse karakter te versterken.

Conclusie

In het plangebied zullen twee woningen en kantoor aan huis worden gerealiseerd. De ontwikkeling van twee woningen en het kantoor aan huis, in combinatie met de landschappelijke inpassing op perceelsniveau, die de landschappelijke structuur ter plaatse ondersteunt, vormt tevens een passende uitwerking van het streefbeeld zoals opgenomen in de 'Beleidsnotitie nader begrensde bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Uden, bebouwingsconcentratie Lagenheuvel. Ook zal een bijdrage geleverd worden aan andere investeringen in het landschap via het gemeentelijk groenfonds.

4.2.3 Landschapsbeleidsplan

De gemeente Uden heeft op 28 juni 2001 een landschapsbeleidsplan vastgesteld om in de toekomst te kunnen (aan)sturen op een structurele aanpak van behoud, ontwikkeling en beheer van natuur en landschap, alsmede het opstellen van beleid voor de landschappelijke inpassing van ruimtelijke ontwikkelingen. In het gebied waar het plangebied ligt wordt onder andere gestreefd naar het herstellen van beplantingen en het versterken van het landschap door nieuwe aanplant en verdichting van beplanting langs perceelsgrenzen.

Conclusie

Het initiatief sluit aan op de uitgangspunten van het landschapsbeleidsplan. Bij de ontwikkeling zullen de landschappelijke inpassing en investering bijdragen aan het versterken van het halfopen landschap. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing is een beplantingsplan opgesteld (paragraaf 3.3). Hiermee is in beeld gebracht op welke manier zoveel mogelijk op de locatie bijgedragen wordt aan de versterking van het landschap. Eveneens zal de initiatiefnemer nog een bijdrage leveren in het gemeentelijk groenfonds cq landschapsfonds.

4.2.4 Interim Structuurvisie Uden 2009 - 2015

De gemeente Uden heeft op 11 februari 2010 de Interim Structuurvisie Uden 2009-2015 vastgesteld, waarin de kwaliteiten van wonen en werken, voorzieningen, infrastructuur, landbouw, water en cultuurhistorie in beeld zijn gebracht en waarin keuzes zijn gemaakt voor de toekomst. In de Interim Structuurvisie is nagegaan in hoeverre het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (DRS) uit het Uitwerkingsplan Uden-Veghel een bijstelling behoeft. Dit bleek niet nodig te zijn. Dit DRS is inmiddels betrokken bij en, op onderdelen, doorvertaald in de Structuurvisie en Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant.

Het plangebied ligt in het stedelijk gebied, direct tegen het buitengebied. Voor het gebied wordt aangesloten op de verschillende provinciale beleidsstukken, zoals deze zijn opgenomen en doorvertaald in de Verordening ruimte. Daarnaast wordt aangesloten op het vigerende bestemmingsplan 'Volkel 2012' en de beleidsnotitie 'Nader begrensde bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Uden'.

Volgens deze beleidsnotitie is in de bebouwingsconcentraties hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties voor niet-agrarische functies en de toevoeging van nieuw bouwvolume onder voorwaarden mogelijk. Onder meer de ligging en de draagkracht van het gebied bepalen de mogelijkheden voor hergebruik en/of de toevoeging van nieuwe bebouwing.

Conclusie

Het initiatief bestaat uit de bouw van twee woningen, waarvan één met een kantoor aan huis. Deze worden gebouwd binnen bebouwingsconcentratie Lagenheuvel (kernrand), die opgenomen is in de beleidsnotitie. Het initiatief past hiermee binnen het beleid van de Interim Structuurvisie Uden 2009-2015.

4.3 Conclusie

De voorgestane ontwikkeling kan, met betrekking tot de relevante beleidskaders, op provinciaal en gemeentelijk niveau, alleszins haalbaar en aanvaardbaar geacht worden. Het is een passende invulling die aansluit bij het beleid zoals ook geformuleerd in art.9.1 van de Verordening Ruimte 2014.

Bij de ontwikkeling van de locatie dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing en investering in de landschappelijke kwaliteit van de omgeving. Het versterken van de landschappelijke kwaliteit is zeer goed mogelijk en is geconcretiseerd in een beplantingsplan. Door ook te investeren in het gemeentelijk groenfonds zal voldaan worden aan de voorwaarden uit bovengenoemd beleid.

5 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een beoordeling voor deze aspecten opgenomen en een inschatting gemaakt of deze aspecten een belemmering vormen voor de ontwikkeling van de locatie.

Voor de beoordeling van de haalbaarheid en aanvaardbaarheid van de beoogde ontwikkelingen op basis van de relevante planologische aspecten worden geen onoverkomelijke belemmeringen verwacht en is derhalve de haalbaarheid en aanvaardbaarheid alleszins verantwoord te achten.

5.1 Bodem

5.1.1 Procedurele vereisten bodemtoets

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De resultaten van het bodemonderzoek moeten in de plan-toelichting (bodemparagraaf), of in een aparte bijlage bij het plan, worden opgenomen.

5.1.2 Wettelijke basis bodemtoets

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan of projectbesluit.

5.1.3 Aanleiding bodemtoets

De mens gebruikt de bodem op vele manier, voor bijvoorbeeld woningbouw, industrie, landbouw, ophogingen, dempingen, aanleg van wegen en winning van grondstoffen. Doordat de mens al vele eeuwen gebruik maakt van de bodem heeft hij overal sporen achtergelaten. Deze sporen zijn terug te zien in het landschap en te vinden op en in de bodem. Om te zorgen dat dit ook in de toekomst mogelijk blijft, is een duurzaam beheer van de bodem belangrijk. Bescherming van de bodem betekent bovendien het voorkomen dat schone grond verontreinigd raakt en het rekening houden met de eigenschappen van de bodem. Door bodemsanering worden de ernstige chemische verontreiniging van de bodem aangepakt.

5.1.4 Doel bodemtoets

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is om inzichtelijk te maken of de bodem geschikt is voor de geplande bestemming en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak met financiële consequenties.

5.1.5 Bodemtoets

Huidige en toekomstige functie.

De huidige functie van het plangebied is volgens het bestemmingsplan: agrarisch gebied. De voorgenenomen functie is wonen met tuin. Op de gemeentelijke bodemfunctie-klassenkaart (jan. 2010) is het plangebied aangegeven als functieklassse: natuur en landbouw

De huidige bodemsituatie

In de regionale Bodemkwaliteitskaart (BKK) (dec. 2011) is middels de ontgravingskaart de gemiddelde bodemkwaliteit in diverse zones van de regio vastgelegd waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen bovengrond en ondergrond. Het plangebied ligt in de zone Natuur en landbouw. De gemiddelde bodemkwaliteit, voor zowel de bovengrond als ondergrond, in deze zone is "schoon". In het plangebied is ten behoeve van de bestemmingswijziging en het bouwen bodemonderzoek uitgevoerd. kenmerk Bijvelds 0201030 d.d. 29-4-2010. De conclusie hiervan is dat de bovengrond licht verontreinigd, de ondergrond niet verontreinigd en het grondwater licht verontreinigd zijn. Ook hieronder liggende, hier niet vernoemde verouderde en bij de gemeente bekende, bodemonderzoeken geven dit beeld.

Toetsing en beoordeling van de kwaliteit aan de functie

In het plangebied voldoet de gemiddelde bodemkwaliteit, zoals bepaald in de BKK, aan de normen van de functie zoals vastgelegd in de bodemfunctie-klassenkaart. De voorgenenomen bestemming wordt niet belemmerd door diffuse bodemkwaliteit. Uit het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat het concentratieniveau van de onderzochte stoffen lager is dan de normen van de Wet bodembescherming zoals vastgelegd in de circulaire bodemsanering 2009. De voorgenenomen bestemming wordt niet belemmerd door lokale bodemverontreiniging.

Financiële haalbaarheid

Er zijn geen financiële consequenties ten gevolge van bodemverontreiniging

5.1.6 Conclusie

Uit de geraadpleegde informatie is gebleken dat de voorgenenomen bestemmingswijziging niet wordt belemmerd door bodemverontreiniging en er derhalve geen financiële consequenties zijn.

5.2 Geluid

5.2.1 Wegverkeerslawaaï

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een zone. Uitzonderingen daarop zijn wegen die in een 30 km-zone zijn opgenomen en wegen die als woonerf bestemd zijn. Van deze uitzonderingen zijn vanwege de Lagenheuvelstraat, Antoniusstraat en Lagedijk geen sprake. Voor de locatie Lagenheuvelstraat wordt de bouw van twee woningen mogelijk wordt gemaakt. Woningen zijn geluidgevoelige gebouwen en zijn gelegen binnen de onderzoekszone van de genoemde wegen.

Tot dit doel is door Croonen Adviseurs een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Het onderzoeksrapport, d.d. 22 april 2014, is als bijlage aan deze rapportage toegevoegd. Hierna zijn de conclusies en bevindingen weergegeven. Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting op de gevels van de te projecteren geluidgevoelige bebouwing te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder (artikel 76 en 77 Wgh) zijn gesteld.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat de woningen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voldoen. Daarnaast geven de resultaten van de cumulatieve berekening aan dat er sprake is van een laag akoestisch geluidsniveau en derhalve een goed woon- en leefklimaat. Er zijn dus geen akoestische belemmeringen voor de bouw van de woningen.

5.2.2 Vliegverkeerslawaaï

Het plangebied is gesitueerd in de nabijheid van het militaire vliegveld Volkel. In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op het aspect vliegverkeerslawaaï alsmede de overige beperkingen en mogelijke belemmeringen.

5.2.3 Industrielawaai

De planlocatie ligt buiten de contouren van Industrielawaai van de militaire luchthaven Volkel.

5.3 Hinder militair vliegveld Volkel

5.3.1 Besluit Militaire Luchthavens

Het Besluit militaire luchthavens (Bml) strekt ertoe om met betrekking tot militaire luchthavens uitvoering te geven aan de Wet luchtvaart. Dit besluit is in feite primair een herschikking van reeds geldende regels die vanuit diverse regelgeving in dit besluit bijeen zijn gebracht. Het duidelijkst komt dit tot uitdrukking bij de geluidsaspecten (artikelen 3 tot en met 13) die in belangrijke mate zijn ontleend aan het Bggf. Het Besluit Militaire Luchthavens geeft uitvoering aan een aantal bepalingen van de op militaire luchthavens betrekking hebbende titel 10.3 van Hoofdstuk 10 van de Wet luchtvaart.

Het voorziet in het bijzonder in:

- een bepaling die aangeeft voor welke militaire luchthavens een luchthavenbesluit dan wel een luchthavenregeling is vereist;
- het vaststellen van uniforme grenswaarden voor de geluidsbelasting door opstijgende en landende luchtvaartuigen voor militaire luchthavens met een luchthavenbesluit;
- het vaststellen van regels met betrekking tot de maximaal toelaatbare hoogte van objecten in verband met de veiligheid van het luchthaven- luchtverkeer;
- het met het oog op de handhaving van de maximaal toegelaten geluidsbelasting vaststellen van een afzonderlijke grenswaarde voor burgermedegebruik van de militaire luchthaven door tussenkomst van een burgerexploitant;
- het vaststellen van regels met betrekking tot het gebruik van de militaire luchthavens door de burgerluchtvaart, waaronder de recreatieve burgerluchtvaart;
- het vaststellen van regels ten aanzien van de aanleg, inrichting en uitrusting van heliavens.

Formeel zijn de beperkingen van het Besluit geluidbelasting grote luchtvaart nog van kracht maar de gemeente Uden heeft ministeriele toestemming om te mogen anticiperen op de nuancerings van het Besluit Militaire Luchthavens.

5.3.2 Geluidcontouren

Ten noordoosten van Volkel ligt het militair vliegveld Volkel. Dit vliegveld valt onder het 'Besluit Militaire Luchthavens'. In het kader van dit besluit dient bij de realisatie van de nieuwe geluidgevoelige bebouwing rekening gehouden te worden met de geluidsbelasting van het vliegveld. De maximaal toelaatbare geluidbelasting in het kader van het Besluit Militaire Luchthavens' wordt gemeten in Kosteneenheden (Ke). De desbetreffende Ke-contouren van de luchthaven zijn in het onderhavig bestemming vertaald in de gebiedsaanduiding 'geluidzone – luchthaven 45-65 ke'. Op de gronden die binnen deze aanduiding vallen, mag geen of onder (beperkte) voorwaarden geluidgevoelige bebouwing worden opgericht.

In paragraaf 2.3.1 van het Besluit Militaire Luchthavens wordt nader ingegaan op de maximaal toelaatbare geluidbelasting voor nieuwe geluidgevoelige objecten in relatie tot de desbetreffende geluidzonering. De grens voor de maximaal toelaatbare geluidbelasting voor nieuwe geluidgevoelige objecten bedraagt in principe 35 Ke. In afwijking hiervan bedraagt voor woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen die een open plek in de bestaande, te handhaven bebouwing binnen de bebouwde kom opvullen een maximaal toelaatbare geluidbelasting van 65 Ke.

Het planvoornemen voorziet in een invulling van een open plek, gesitueerd tussen omliggende bebouwing. De locatie is een onderdeel van het buurtschap Lagenheuvel. Hierbij dient echter nog bepaald te worden of de ontwikkeling een invulling van een open plek binnen de 'bebouwde kom' betreft, waarbij het van belang is hoe dit woonmilieu is gelegen ten opzichte van de bebouwde en functionele structuren (bijvoorbeeld infrastructuur) in haar bredere omgeving.

Het buurtschap Lagenheuvel was ooit los en open gelegen in het open agrarisch landschap en is langzaam aan de kern van Volkel vastgegroeid. Momenteel ligt het in de rand van Volkel. Het vormt een bebouwde overgang en buffer tussen Volkel en het landelijk gebied. De twee grote ontwikkelingen in de buurt, uitbreiding van het Industrie-terrein ('Hoogveld-Zuid') ten noorden van de Lippstadtsingel en de verlegging van de doorgaande regionale route Uden-Boekel naar de Zeelandsedijk zorgen er voor dat Lagenheuvel steeds meer afgesneden wordt van het 'echte' buitengebied. Ook ligt Lagenheuvel inmiddels binnen de verkeerskundige bebouwde kom (maximaal 50 km/u) en heeft als wegcategorie de aanduiding 'erfontsluitingsweg' gekregen. De gemeente Uden heeft om deze reden het buurtschap Lagenheuvel opgenomen in het vigerend bestemmingsplan 'Volkel 2012'

Op grond van bovenstaande punten is de omgeving Lagenheuvelstraat in ruimtelijk-planologisch opzicht als een bebouwingsconcentratie in de directe (kern)randzone van de kern Volkel c.q. stedelijk gebied Uden-Volkel aan te merken waar, in principe, een (meer) stedelijke ontwikkeling (in extensievere vorm/groene omgeving) mogelijk en aanvaardbaar wordt geacht. Dit betekent dat de grens van de 'bebouwde kom' in feite rondom het buurtschap Lagenheuvel is gelegen.

Derhalve wordt voldaan aan de eis in het Besluit Militaire luchthavens dat de ontwikkeling woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen betreft die een open plek in de bestaande, te handhaven bebouwing binnen de bebouwde kom opvullen.

5.3.3 Geluidzone grondgebonden geluid

Naast geluidcontouren voor vliegtuiglawaai (de Ke-contouren) ligt rond de vliegbasis ook een 50 dB(A) geluidcontour vanwege grondgebonden geluid. Ingevolge de Wet geluidhinder moet deze contour worden vastgelegd in bestemmingsplannen. Buiten de zonegrens mag de geluidbelasting die wordt geproduceerd niet hoger zijn dan 50 dB(A) etmaalwaarde. Binnen de 50 dB(A)-contour zijn geen nieuwe geluidgevoelige functies (objecten en terreinen) toegestaan, tenzij een hogere waarde is verleend. Voor nieuwe situaties bedraagt de hogere grenswaarde maximaal 55 dB(A). Voor bestaande situaties geldt een maximale hogere grenswaarde van 60 dB(A).

De 50 dB(A) contour ligt niet over het plangebied en is dan ook niet opgenomen in het bestemmingsplan.

5.3.4 Andere beperkingen dan vanwege geluid

Het beperkingengebied rondom vliegbasis Volkel is behalve uit een geluidzone opgebouwd uit:

- een obstakelbeheergebied;
- een radarverstoringgebied;
- een vogelbeheersgebied;
- een risicogebied vanwege de opslag van munitie.

Het obstakelbeheergebied

Het obstakelbeheergebied is een samenstelling van verschillende obstakelvlakken:

- de funnel;
- het Inner Horizontal Conical Surface (IHCS);
- het Instrument Landing System-gebied (ILS).

De funnel

De funnel, gekoppeld aan de ligging van de start- en landingsbanen ter waarborging van veilige vliegprocedures voor startende en landende vliegtuigen, is opgebouwd uit een obstakelvrije rechthoek (strook) rond de start- en landingsbaan met aansluitend twee zijvlakken waarvan de hoogte oploopt tot 64 meter boven NAP. In elke baan-richting ligt een landingsvlak en een startvlak waarvan de hoogte oploopt met 1:50. Omdat het beginpunt van beide vlakken verschillend kan zijn (afhankelijk van de ligging van de landingsdrempel) kunnen beide vlakken verschoven ten opzichte van elkaar liggen. De toegestane hoogtes gelden ten opzichte van de hoogte van de desbetreffende landingsdrempel.

In het bestemmingsplan zijn de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerszone – funnel 8 t/m 9' opgenomen ter waarborging van de bij de funnel behorende hoogtebeperking.

Het Inner Horizontal Conical Surface (IHCS)

Het Inner Horizontal Conical Surface (IHCS), eveneens gekoppeld aan de ligging van de start- en landingsbanen ter waarborging van veilige vliegprocedures voor startende en landende vliegtuigen, wordt gerekend vanaf elk van de landingsdrempels en is gelegen boven de omgeving van het luchtvaartterrein en sluit aan op de funnel. Het IHCS bestaat uit een horizontaal vlak dat gelegen is op een hoogte van 64 meter boven NAP met een straal van 4 kilometer rond de landingsdrempel met aansluitend een conisch vlak waarvan de hoogte oploopt met een helling van 5% over een afstand van 2 kilometer tot een hoogte van 164 meter boven NAP.

De IHCS is gelegen over het plangebied maar de bij de IHCS behorende hoogtebeperking zelfs is niet opgenomen in het onderhavig bestemmingsplan. Dit omdat de funnel reeds een lagere hoogtebeperking heeft waardoor de werking van de IHCS is gewaarborgd.

Het Instrument Landing System-gebied (ILS)

Het Instrument Landing System-gebied (ILS) dat verband houdt met het goed functioneren van navigatiehulpmiddelen bestaat uit een rechthoekig deelgebied waar de maximaal toelaatbare hoogte 0 meter bedraagt, twee aansluitende deelgebieden waar de hoogte 20 meter bedraagt en een trechtervormig deelgebied in het verlengde van de landingsbaan waarin de toelaatbare hoogte oploopt tot een hoogte van 70 meter over een afstand van 6 kilometer. De hoogtes gelden ten opzichte van de hoogte van de landingsbaan.

In het gebied van de funnel en het IHCS mogen geen objecten staan die hoger zijn dan de maximaal toelaatbare hoogte. Bestaande objecten met een grotere hoogte resulteren in restricties op het vliegen. Nieuwe strijdigheden met de maximaal toelaatbare hoogtes worden niet toegestaan. In het ILS-gebied moeten objecten worden getoetst op eventuele verstoringseffecten. Bestaande objecten kunnen aanleiding zijn tot verstoring van het ILS en resulteren in restricties op het vliegen.

Nieuwe bouwplannen in het ILS-gebied moeten worden getoetst. In het bestemmingsplan kan een afwijkingsbevoegdheid worden opgenomen. Afhankelijk van de mate van verstoring kunnen Burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verlenen voor grotere hoogtes dan de toetswaarden. Hiervoor dient vooraf schriftelijk advies te zijn ingewonnen bij het ministerie van defensie.

In het bestemmingsplan is de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone – ILS-zone 4' opgenomen ter waarborging van de bij de ILS behorende hoogtebeperking.

Het radarverstoringsgebied

Om het ongestoord functioneren van de radarapparatuur te waarborgen, gelden er in het radarverstoringsgebied beperkingen voor de hoogte van bouwwerken. Deze beperkingen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de bijbehorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

In het Barro is bepaald dat bestemmingsplannen binnen het radarverstoringsgebied geen bouwwerken mogelijk mogen maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. Indien wordt overwogen om toch hogere bouwwerken mogelijk te maken, dient te worden beoordeeld of het radarbeeld wordt verstoord.

In het Rarro is bepaald hoe hoog bouwwerken mogen zijn. Binnen 15 kilometer van de radar is het radarverstoringsgebied een oplopend vlak met een helling van 0,25 graden. Voor het plangebied geldt een hoogtebeperking van 60-65 meter boven N.A.P. Ter waarborging van de bij het radarverstoringsgebied behorende hoogtebeperking is in het bestemmingsplan de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - radar' opgenomen.

Het vogelbeheersgebied

Ten aanzien van het voorkomen van een ongewenste vogelaantrekkende werking in de nabijheid van de luchthaven gelden in een straal van circa 6 kilometer buiten de vliegbasis beperkingen voor het oprichten van bepaalde installaties en voorzieningen die een dergelijke vogelaantrekkende werking kunnen hebben. De bedoelde installaties/voorzieningen komen in het plangebied niet voor.

Risicogebied vanwege de opslag van munitie

Vanwege de opslag van munitie gelden er risicocontouren (A-, B- en C-zone) waarbinnen bepaalde activiteiten gelimiteerd of niet toegestaan zijn. De A-zone ligt direct rondom de munitieopslag.

Hier mogen geen bebouwing en openbare wegen aanwezig zijn. In de B-zone is geen bebouwing toegestaan waarin zich regelmatig mensen bevinden. Wegen met beperkt verkeer zijn toegestaan. In de C-zone gelden beperkingen voor gebouwen met vlies- of gordijngewelconstructies en gebouwen met zeer grote glasoppervlakten waarin zich regelmatig mensen bevinden. De grootte van de zone is afhankelijk van de gevarenklasse van de munitie, de opgeslagen hoeveelheid en de constructie van het opslagmagazijn. De huidige zonering valt buiten het plangebied.

5.4 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van twee woningen waarvan één met kantoor aan huis. Het kantoor aan huis is voor werkzaamheden als accountant. Zoals beschreven in paragraaf 5.9 zal de verkeersaantrekkende werking minimaal zijn. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

5.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personen-dichtheid kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken en onbeschermd) op een bepaalde plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Uit een inventarisatie van de nationale risicokaart (2011) blijkt dat het plangebied niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en (buis- en/of hoogspannings)leidingen ligt. Wel ligt er een transportroute gevaarlijke stoffen over de Rondweg Volkel. De weg ligt op meer dan 200 m van de dichtstbijzijnde perceelsgrens en de beperkte omvang van de ontwikkeling zorgt niet voor een verhoging van het groepsrisico. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Op 26 mei 2011 is de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Uden door de Raad vastgesteld. Ook vanuit deze beleidsvisie zijn er geen belemmeringen met betrekking tot externe veiligheid.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

Er moet een noodzakelijke ruimtelijke scheiding worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven moet worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven.

Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals rustig buitengebied), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' wordt het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Een gemengd gebied is een gebied met een matig tot sterke functiemenging. Gebieden die direct langs de hoofdontsluiting liggen behoren eveneens tot het omgevingstype 'gemengd gebied'. De bestaande lintbebouwing van de Lage Heuvelstraat bestaat uit een menging van bedrijvigheid, vaak vanuit het verleden ontstaan, in combinatie met woonbebouwing. Voor de inschatting van de gewenste richtafstanden op basis van de milieucategorie gaan we dan ook uit van omgevingstype "gemengd gebied" (Bron: Bedrijven en milieuzonering, 2009).

Ten westen van het plangebied is het bedrijventerrein Volkel gesitueerd. In de huidige situatie zijn de onderstaande bedrijven op het bedrijventerrein gesitueerd, welke milieuhinder op de planlocatie zouden kunnen veroorzaken. De onderstaande gewenste afstand betreft de kritieke afstand (richtafstand) uit de brochure Bedrijven en milieuzonering voor het omgevingstype rustige woonwijk.

adres	naam	Sbi/milieucategorie	Gewenste afstand
Jochem de Wildstraat 7	Autodemontage Van Deine	5157 / 3.2	100
Jochem de Wildstraat 11	Bosch beton	26611-2 / 4.2	300
Lagedijk 2a	Handboogsport	926-a / 3.1	50

Gelet op de reeds aanwezige woningen in de omgeving van deze bedrijven, zal de kortste afstand niet worden verkleind met de komst van de twee nieuwe woningen. De omliggende bedrijven worden dan ook niet extra belemmerd in hun bedrijfsvoering. Op basis van het bovenstaande is een goed woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen haalbaar. Eveneens is het niet aannemelijk dat bij nieuwvestiging van bedrijvigheid op het bedrijventerrein deze milieucontouren worden overschreden. In het vigerend bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Volkel' is namelijk vastgelegd dat alleen bedrijven met een milieucategorie van 3.2 op deze locatie gevestigd mogen worden.

Geur

De nieuwe woningen zijn gepland in een 'extensiveringsgebied kernen', grenzend aan woongebieden. In dit gebied geldt de geurnorm van 8,0 odour units per kubieke meter lucht. In de directe nabijheid van de planlocatie zijn geen veehouderijen gelegen. Op redelijk grote afstand zijn diverse kleinere veehouderijen gevestigd. De dichtstbijzijnde veehouderij (Lagenheuvelstraat 6c) is gelegen op circa 315 m afstand van de nieuwe woningen. Geur is geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

5.7 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

5.8 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is door Croonen Adviseurs navolgende watertoets opgesteld.

5.8.1 Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheerplan "Werken met water voor nu en later". Het Waterschap is verantwoordelijk voor het waterkeringenbeheer, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Het beleid van de gemeente Uden voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is mede het Waterplan Uden opgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied. Daarnaast is het van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt. Nieuwe rioolstelsels van enige omvang dienen als verbeterd gescheiden te worden uitgevoerd. Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, geïnfiltreerd te worden. Voor de hierna beschreven onderzoekslocatie zijn de informatie en maatregelen vanuit het waterbeheerplan "Werken met water, voor nu en later" en Waterplan Uden gebruikt bij het opstellen van de waterparagraaf.

5.8.2 Locatiestudie

Volgens gegevens van de provincie Noord-Brabant, afkomstig van de Wateratlas, is de waterhuishoudkundige situatie voor het plangebied als volgt. De locatie aan de Lagenheuvelstraat ligt op een maaiveldniveau van circa 21,4m + NAP, met als grondwatertrap VI. Hierbij bevindt de gemiddeld hoogte grondwaterstand (GHG) zich op een diepte van 120 cm onder maaiveld en een gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) dieper dan 200 cm beneden maaiveld.

Het plangebied is gesitueerd op een laarpodzolgrond, waarvan de bodemsamenstelling globaal bestaat uit leemarm en zwak lemig fijn zand. Vanwege de, relatief, grote waterdoorlatendheid van deze gronden alsmede de aanwezige grondwaterstand maakt het plangebied onderdeel uit van een waterinfiltratiegebied. Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. Hierbij dient het te projecteren watersysteem de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting eenmaal per 10 jaar voorkomt. Eveneens dient bij een neerslagsituatie van éénmaal per 100 jaar geen wateroverlast te ontstaan op eigen terrein of bij derden. De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een maximale toename van het verhard oppervlak met circa 1.445 m² tot gevolg hebben.

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²)*	Toekomstige situatie (m ²)*
Verhard oppervlak	0	1.445
Onverhard oppervlak	12.135	10.690
Totaal	12.135	12.135

* indicatieve maatvoering

5.8.3 Conclusie en aanbevelingen

Op basis van de HNO-tool is de bergingsbehoefte bepaald. De parameters die gebruikt zijn om deze ruimte te bepalen en de uitkomsten van deze berekening zijn als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Op basis van deze berekening heeft het initiatief een bergingsbehoefte met een inhoud van 73 m³, bij een neerslagsituatie die eens in de tien jaar voorkomt. Voor een neerslagsituatie die eens in de honderd jaar voorkomt is een bergingsvoorziening van 100 m³ benodigd.

Gezien de aanwezige ruimte 'tussen' het maaiveld en de gemiddelde hoogste grondwaterstand wordt deze bergingsbehoefte volledig opgevangen op eigen terrein. Vooralsnog is voorzien in een bovengrondse bergingsvoorziening van ca. 150 m², bestaande uit een infiltratiegreppel. De infiltratiegreppel is voorzien op de perceelsgrens van de te realiseren woningen en wordt gerealiseerd in combinatie met de landschappelijke inpassing van het plangebied.

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt.

De aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel zal gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringsstelsel voor hemel- en vuilwater. Aan de hand van de bovenstaande maatregelen wordt voldaan aan de benodigde waterberging binnen het plangebied, zonder afwenteling naar het omliggend gebied te creëren.

Voorliggend plan zal, in het kader van de watertoetsprocedure, aan het waterschap worden aangeboden, met de gelegenheid eventuele opmerkingen aan te geven, welke vervolgens benut zullen worden in de vervolgpcedures en bij de realisatie van het planvoornemen.

5.9 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

In de omgeving van het plangebied komen geen Natura 2000-gebieden voor. Binnen een straal van 1.000 meter zijn er eveneens geen gronden aanwezig die, in de provinciale verordening ruimte Noord-Brabant, aangewezen zijn als Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. Vanwege de relatief geringe fysieke ingreep ter plaatse van het plangebied en de relatief grote afstand tot omliggende beschermde natuurgebieden is er daarom geen noodzaak voor een compensatieplan (EHS) of een voortoets (Natuurbeschermingswet 1998).

Tevens moet, in het kader van de Flora- en faunawet, onderzocht worden of (strikte) beschermde soorten in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. De maatregelen die getroffen worden ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap zullen een positief effect hebben op het leefmilieu van flora en fauna. In de huidige situatie biedt het plangebied in beperkte mate mogelijkheden voor flora en fauna en zijn geen beschermde planten- en/of diersoorten aanwezig.

Conclusie

De voorgenomen realisatie van de woningen veroorzaakt geen negatieve effecten op flora en fauna.

5.10 Verkeer en parkeren

5.10.1 Verkeer

Het plangebied is gesitueerd aan de Lagenheuvelstraat, ten zuiden van de N264. Ten behoeve van het voorliggend initiatief wordt per te realiseren woning één inrit gerealiseerd. De bestaande perceelsinrit komt te vervallen. Middels deze inritconstructies worden in de toekomst het bewoners- en het bezoekersparkeren ontsloten via de Lagenheuvelstraat. Dit heeft verkeerskundig de voorkeur, aangezien de bestaande situatie hiermee wordt gerespecteerd en voortgezet. De wegenstructuur in de omgeving van het plangebied zal hierdoor niet wijzigen. Met behulp van het online rekeninstrument van het CROW is de verkeersgeneratie voor het voorliggend initiatief in de toekomstige situatie bepaald. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd met betrekking tot de beide woningen en het aan-huis-verbonden beroep, bestaande uit een account-kantoor:

Woon- en locatieprofiel

- Er worden twee vrijstaande koopwoningen met garage gerealiseerd.
- Het plangebied ligt in stedelijk gebied aangemerkt als 'landelijk wonen'.

Werk- en locatieprofiel

- Het accountantskantoor betreft een zakelijk werkgebied, zonder baliefunctie.
- De maximale omvang van het accountantskantoor bedraagt maximaal 100 m² BVO.
- Het plangebied ligt in stedelijk gebied aangemerkt als 'andere locatie'.
- De stedelijkheidsgraad is matig stedelijk.

Op basis van deze uitgangspunten is het extra aantal motorvoertuigen per etmaal op een gemiddeld weekdag bepaald op 23. Het extra aantal motorvoertuigen per etmaal op een gemiddelde werkdag bedraagt 27. Hierbij is uitgegaan van een gemiddelde maand. De maximale toename van het verkeer, uitgaande van 100% autogebruik van klanten/bezoekers is voor het omliggende wegennet relatief gering. Geconcludeerd kan worden dat het voorliggend initiatief geen noemenswaardige toename van het aantal verkeersbewegingen met zich mee zal brengen. Vanwege het aspect verkeer zijn derhalve geen belemmeringen te verwachten voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

5.10.2 Parkeren

Voor het voorliggend initiatief zijn de parkeernormen uit de gemeentelijke nota 'Parkeernormen' gehanteerd. Hierbij is voor de parkeernormering uitgegaan van de onderstaande gebiedsindeling:

- Centrum: centrum Uden, centrum Veghel (inclusief de aanloopstraten);
- Gebied 2: overig kern Uden, overig kern Veghel, Erp, Volkel;
- Gebied 3: overig gemeente Uden en gemeente Veghel.

Per gebied zijn parkeernormen opgesteld waarbij voor het planvoornemen de normering met betrekking tot 'gebied 2' van toepassing is. De parkeernormen zijn in eerste instantie gebaseerd op de parkeerkencijfers uit de CROW-publicatie 'parkeerkencijfers' waarna ze zijn toegespitst op de specifieke situatie van Uden en Veghel. De parkeernormen voor woningen zijn ingedeeld naar grootte van de woning en prijsklasse. Het voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van twee woningen, waarbij is uitgegaan van eengezinswoningen in de categorie 'dure sector'. Hiervoor is een parkeernorm van toepassing van 1,9 pp per woning toegepast welke een parkeerbehoefte van 3,8 parkeerplaatsen oplevert.

Voor het accountantskantoor is een maximale parkeernorm van 2,1 pp (per 100 m² BVO) van toepassing. De omvang van deze activiteit heeft een maximale vloeroppervlakte van 125 m². Dit resulteert in een parkeerbehoefte van 2,6 parkeerplaatsen. In totaal heeft het planvoornemen een parkeerbehoefte van 6,8 pp welke volledig op eigen terrein wordt opgevangen.

5.11 Archeologie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen of aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie. Aanleiding voor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is het voornemen om woningen te realiseren.

5.11.1 Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek

Tot dit doel is door BAAC BV een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport, d.d. februari 2012, is als bijlage aan deze rapportage toegevoegd. Hierna zijn de conclusies en bevindingen weergegeven.

Het plangebied ligt op een horstplateau dat is afgedekt door een plaggendeek van een enkeerdgrond en een laarpodzolbodem. Het plangebied ligt op een akkercomplex dat gelegen is tussen twee oude buurtschappen. Het plangebied maakte geen deel van deze kernen, maar lag er tussen in. Er zijn binnen het plangebied en omgeving geen archeologische vondsten bekend. Het plangebied heeft hoge specifieke verwachtingswaarden vanaf het laat paleolithicum tot heden.

Gezien de inrichtingsplannen van het plangebied wordt het schuurtje gesloopt en alle huidige verhardingen verwijderd, tevens worden hier twee nieuwe woonhuizen met toegangswegen en schuren aangelegd. De kans dat hierbij eventueel intacte archeologische grondsporen in de top van het beddingzand wordt verstoord is zeer groot.

Geadviseerd wordt om op basis van de resultaten van dit onderzoek voor het gehele plangebied een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (0,68 ha) uit te voeren. Het vervolgonderzoek kan beperkt tot de locatie waar de huizen, schuren of toegangswegen voorkomen. Alleen hier gaat naar verwachting de ondergrond verstoord worden.

5.11.2 Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven

Naar aanleiding van de conclusies en bevindingen uit het archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek is door BAAC BV een aanvullend archeologisch onderzoek verricht in de vorm van proefsleuven. Het onderzoeksrapport, d.d. april 2014, is als bijlage aan deze rapportage toegevoegd. Hierna zijn de conclusies en bevindingen weergegeven. Op basis van de resultaten is het niet noodzakelijk om een nader archeologisch onderzoek te verrichten. Het archeologisch onderzoek heeft uitgewezen dat op het onderzoeksterrein geen bewoning in de periode paleolithicum tot nieuwe tijd heeft plaatsgevonden: bewoningssporen en vondsten ontbreken. De aangetroffen sporen hebben weliswaar nieuwe informatie opgeleverd betreffende het gebruik van het onderzoeksterrein maar hoeft niet nader onderzocht te worden.

5.11.3 Conclusie

Er is geen aanleiding te veronderstellen dat er bij de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied archeologische of cultuurhistorische waarden worden aangetast.

5.12 (Kwaliteitsverbetering van het) landschap

De provincie Noord-Brabant heeft in haar beleid aangegeven veel belang te hechten aan een goede landschappelijke inpassing bij nieuwe ontwikkelingen. Om de inrichtings- en ontwerp kwaliteit te verbeteren, dient hieraan in de planvoorbereiding nadrukkelijk aandacht te worden besteed. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient ingevolge de provinciale Verordening Ruimte bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de projectlocatie en de naaste omgeving.

De eis dat de ontwikkeling bij dient te dragen aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit is vertaald in artikel 2.2 'Kwaliteitsverbetering van het landschap'. Uit dit artikel volgt dat de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording bevat van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisatie van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling betrekking heeft of van het gebied waarvan de gemeente de voorgenomen ontwikkeling in hoofdlijnen heeft beschreven.

De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit moet worden aangetoond in de toelichting bij het bestemmingsplan dat de ontwikkeling mogelijk maakt en de ontwikkeling moet passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied waarin het gelegen. De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bestaat in onderhavige situatie uit de landschappelijke inpassing van het planvoornemen zoals beschreven in paragraaf 3.3.

Daarnaast hanteert de gemeente Uden een rood-voor-groen regeling bij ruimtelijke ontwikkelingen (woningen). Deze regeling wordt toegepast doordat er € 5,- per m² uit te geven grond ten behoeve van stedelijke ontwikkeling/uitbreiding afgedragen wordt in het rood-voor-groen fonds ten behoeve van de ontwikkeling van groene en blauwe componenten in het landschap. Het planvoornemen voorziet in de realisatie van twee woonpercelen en heeft een omvang van circa 6.900 m², waarbij het om een investering in het landschap gaat van circa € 34.000.

Conclusie

Er is in het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap gezocht naar een balans tussen de impact van de ruimtelijke ontwikkeling enerzijds en de (tegen)prestatie die geleverd moet worden voor de kwaliteit van het landschap anderzijds. Derhalve is besloten om géén bijdrage te storten in het rood-voor-groen fonds maar specifiek gronden aan te wijzen waarop deze kwaliteitsinvestering plaatsvindt.

Tot dit doel zijn in dit bestemmingsplan gronden opgenomen in het buurtschap Oosteres, met een omvang van circa 6.330 m² welke de bestemming 'Natuur' aangewezen krijgen. Deze gronden zijn ingebracht Van Engeland-De Groot B.V zelf zodat middels deze regeling is voldaan aan de benodigde kwaliteitsverbetering van het landschap.

6 Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

6.1 Juridische planopzet

De bij dit plan behorende regels zijn opgenomen in 4 hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 – Inleidende regels;
- hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels;
- hoofdstuk 3 – Algemene regels;
- hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels.

Deze hoofdstukindeling is conform de richtlijnen uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). In hoofdstuk 1 worden ter voorkoming van interpretatieproblemen in de regels gebruikte begrippen nader verklaard. Ook wordt aangegeven op welke wijze in de regels gebruikte afmetingen moeten worden gemeten. In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. In hoofdstuk 3 (Algemene regels) zijn de bepalingen opgenomen die betrekking hebben op meerdere bestemmingen. Hoofdstuk 4 bevat het overgangsrecht en de aanhalingstitel van het bestemmingsplan.

Zoveel als mogelijk is tevens aangesloten bij de regels van de geldende bestemmingsplannen 'Volkel 2012' (voor de woon- en tuinbestemming) en 'Buitengebied Uden 2014' (voor de natuurbestemming) dat op 20 februari 2014 wordt vastgesteld.

6.2 Bestemmingen

Natuur

De bestemming 'Natuur' is in dit plan opgenomen als compensatiegebied voor de extra bebouwing die toegestaan wordt. De gronden zullen worden ingericht als grasland-, heide- of moerasgebied. Het primaire doel zal liggen bij natuurbeheer.

Tuin

Voor deze gronden is aangesloten bij het bestemmingsplan 'Volkel 2012'. De gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden staande hoofdgebouwen, voorzieningen van algemeen nut, water, waterbergingen, watergangen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ook bij de bestemming behorende voorzieningen zijn toegestaan. Aan de voor- en zijgevel van het hoofdgebouw mogen erkers worden gebouwd. Voor de erkers en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen.

Wonen-2

Voor deze gronden is aangesloten bij het bestemmingsplan 'Volkel 2012. De woningen die min of meer in het buitengebied zijn gelegen en voorheen ook waren bestemd in het bestemmingsplan voor het buitengebied zijn opgenomen binnen deze bestemming 'Wonen - 2'. Voor de invulling van de bestemming is inhoudelijk ook aangesloten bij de in februari 2014 vastgestelde herziening van het bestemmingsplan voor het buitengebied.

De gronden zijn bestemd voor wonen en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bijgebouw 2' tevens voor een kantoor aan huis. Daarnaast zijn bij de bestemming behorende erven, in- en uitritten en (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut, water, waterbergingen, watergangen en waterhuishoudkundige voorzieningen en bij de bestemming behorende voorzieningen toegestaan.

Op de verbeelding zijn voor de bestemming 'Wonen - 2' bouwvlakken opgenomen op het gehele bouwperceel. In de regels zijn maatvoeringseisen en situeringseisen gegeven die een 'denkbeeldig bouwvlak' vormen. Het denkbeeldig bouwvlak geeft weer waar de woning gebouwd mag worden en stelt beperkingen aan de maatvoering. Zo zijn er minimaal aan te houden afstanden tot perceelsgrenzen aangegeven en zijn de maximale hoogtes op de verbeelding weergegeven. Binnen deze bestemming is ook een maximale inhoud voor de woning opgenomen. In de specifieke gebruiksregels zijn bepalingen opgenomen over wat in ieder geval wordt gezien als een gebruik in strijd met de bestemming.

In de regels zijn tenslotte bevoegdheden opgenomen voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van onder andere bedrijfsmatige activiteiten/kapsalons, beroepsmatige activiteiten ondergronds, mantelzorg en nevenactiviteiten.

Gebiedsaanduidingen (binnen meerdere bestemmingen)

Binnen het plangebied komen, verspreid over meerdere bestemmingen, nog verschillende gebiedsaanduidingen voor waaronder Ke-zones, een ILS-zone, funnels en een radarverstoringgebied.

7 Haalbaarheid

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

7.1 Financieel

Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Deels komen de kosten van de uitvoering van de ontwikkeling, overeenkomstig aspecten uit de opgestelde vaststellingsovereenkomst c.q. de anterieure overeenkomst voor rekening van de gemeente Uden. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

Kostenverhaal

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst, d.d. 22 januari 2014, tussen gemeente en initiatiefnemer, kan de vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven.

7.2 Maatschappelijk

7.2.1 Vooroverleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg gepleegd te worden met het waterschap en met die diensten van de provincie en het Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke bij het plan in geding zijn. De binnengekomen vooroverlegreacties zijn inhoudelijk beoordeeld en, indien van toepassing, verwerkt in het onderhavig bestemmingsplan.

7.2.2 Ter inzage legging

Naar aanleiding van de reacties vanuit de vooroverleginstanties en enkele ambtshalve wijzigingen is het bestemmingsplan aangepast en is de status veranderd naar 'ontwerp'. Het ontwerpbestemmingsplan 'Twee woningen Lagenheuvelstraat, Volkel' heeft de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen.

Het bestemmingsplan heeft hierbij vanaf 8 mei 2014 voor 6 weken ter inzage gelegen. Hierbij is aan een ieder de gelegenheid geboden om binnen deze termijn zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. De ambtshalve wijzigingen vanuit de gemeente Uden zijn samengevat in het 'Rapport van wijzigingen', die als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen.

7.2.3 Vaststelling

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan 'Twee woningen Lagenheuvelstraat, Volkel' in haar vergadering van 11 december 2014 gewijzigd vastgesteld.