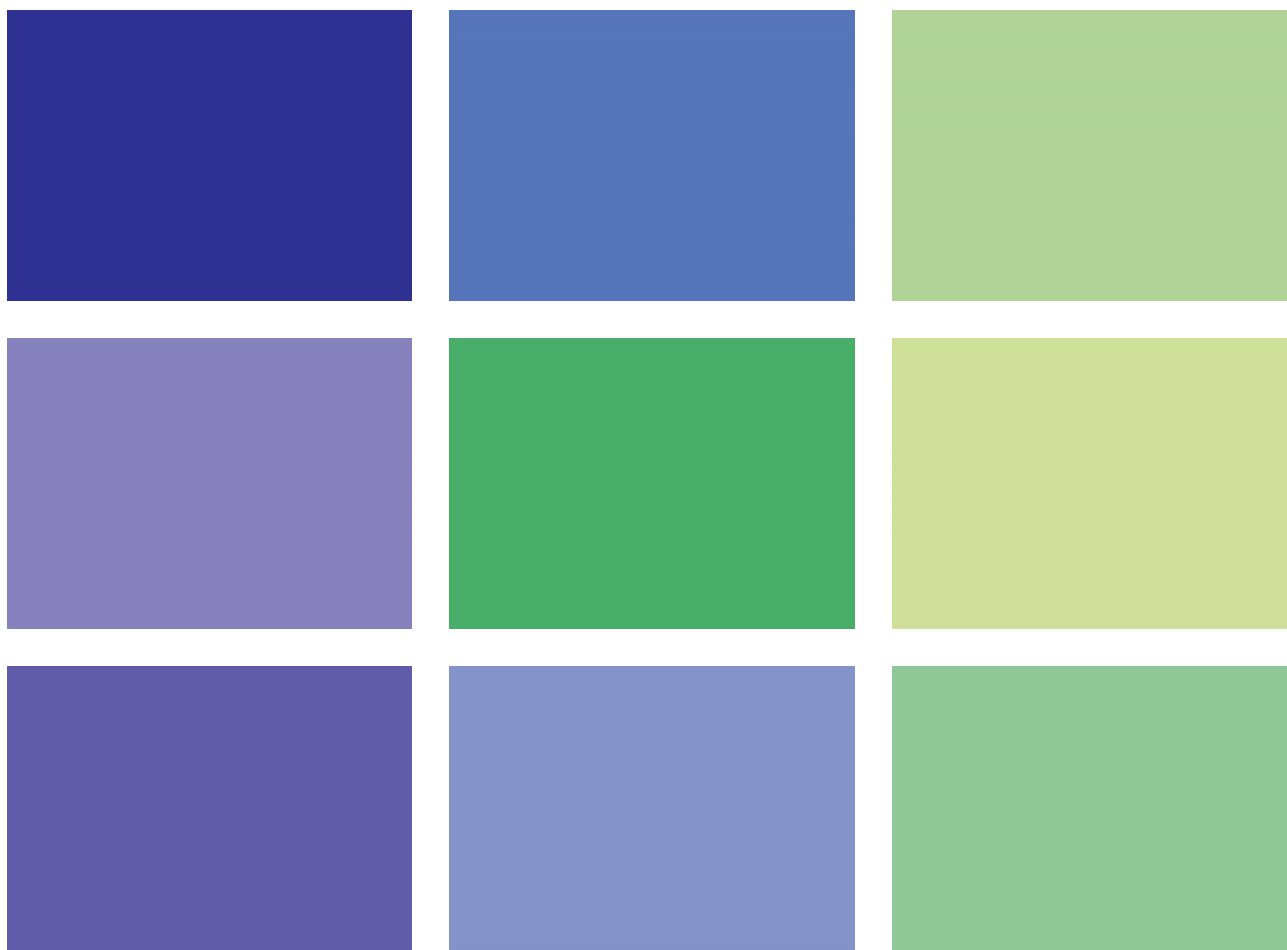


# Wijzigingsplan

## Twee woningen Lagenheuvelstraat, Volkel

Gemeente Uden





# Wijzigingsplan

## Twee woningen Lagenheuvelstraat, Volkel

Gemeente Uden

**Toelichting**

Bijlagen

**Regels**

Bijlage(n)

**Verbeelding**

Schaal 1:1 000

**Datum:**

April 2017

**Projectgegevens:**

TOE02-0253652-01a

REG02-0253652-01a

TEK02-0253652-01a

**Identificatienummer:**

NL.IMR0.0856.BPWLagenheuvelstr-VA01



# Inhoud

|          |                                                                          |          |
|----------|--------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                                                         | <b>1</b> |
| 1.1      | Aanleiding                                                               | 1        |
| 1.2      | Ligging en begrenzing plangebied                                         | 1        |
| 1.3      | Vigerend bestemmingsplan                                                 | 1        |
| 1.4      | Bij het plan behorende stukken                                           | 2        |
| 1.5      | Leeswijzer                                                               | 2        |
| <b>2</b> | <b>Planbeschrijving</b>                                                  | <b>3</b> |
| 2.1      | Bestaande situatie                                                       | 3        |
| 2.2      | Toekomstige situatie                                                     | 3        |
| <b>3</b> | <b>Beleidskader en milieuhygiënische en planologische verantwoording</b> | <b>5</b> |
| 3.1      | Beleid                                                                   | 5        |
| 3.2      | Milieuhygiënische en planologische verantwoording                        | 7        |
| <b>4</b> | <b>Juridische planopzet en haalbaarheid</b>                              | <b>9</b> |
| 4.1      | Juridische planopzet                                                     | 9        |
| 4.2      | Economische haalbaarheid                                                 | 10       |
| 4.3      | Maatschappelijke haalbaarheid                                            | 10       |

## Bijlagen:

1. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Croonen Adviseurs, 24 april 2012



Ligging plangebied binnen Uden (bron: Globespotter, 2015)



Begrenzing plangebied (bron: Globespotter, 2015)

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Op 11 december 2014 heeft de gemeente Uden het bestemmingsplan 'Twee woningen Lagenheuvelstraat, Volkel' te Volkel vastgesteld. In het bestemmingsplan 'Twee woningen Lagenheuvelstraat, Volkel' is de ontwikkeling van twee woningen, waarvan één met een bijgebouw opgenomen. Het onderstaande wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel Lagenheuvelstraat 39 te Volkel. Door gewijzigde bouwplannen is een gedeelte van de geplande woning en het bijgebouw buiten het bouwvlak en de aanduiding komen te liggen. Aangezien bouwen buiten het bouwvlak en de aanduiding niet toegestaan is, is hier sprake van een strijdige situatie met het vigerend bestemmingsplan. Voor beperkte afwijkingen als in dit geval is in artikel 10 c van het vigerende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het afwijken/ wijzigen van het plan.

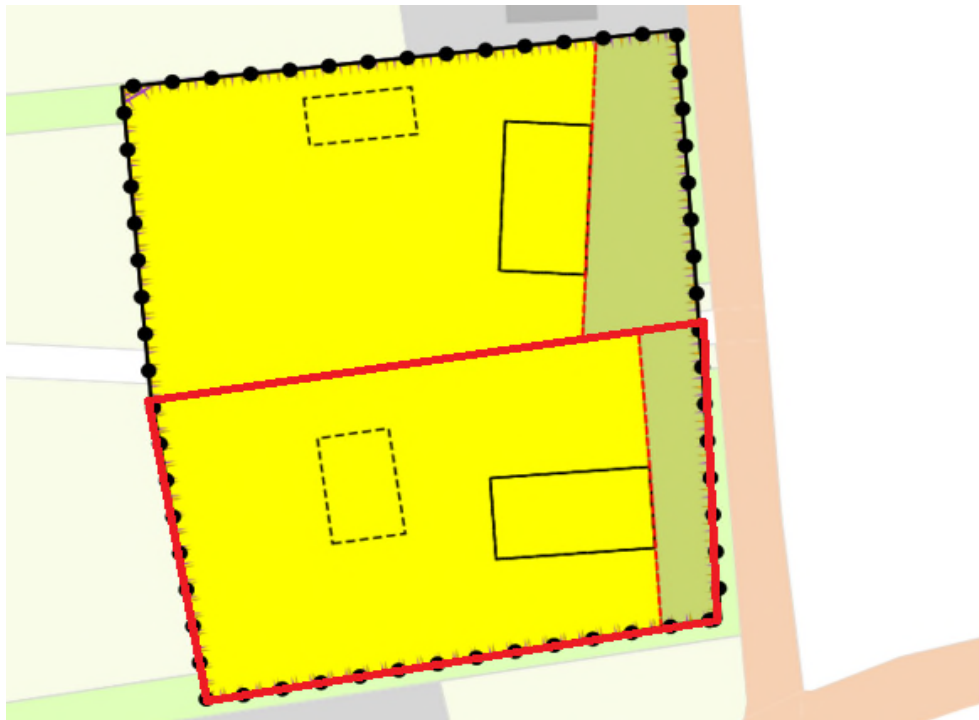
Voorliggend wijzigingsplan heeft tot doel om de gewijzigde situering van het bouwvlak en de aanduiding juridisch-planologisch mogelijk te maken. Voor de afwijking en wijziging is aangesloten bij de mogelijkheden die het bestemmingsplan 'Twee woningen Lagenheuvelstraat, Volkel' biedt.

## 1.2 Ligging en begrenzing 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, nummer 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 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Twee woningen Lagenheuvelstraat, Volkel' dat op 11 december 2014 is vastgesteld door de gemeenteraad. Het plangebied is bestemd als 'Wonen - 2' en 'Tuin'. Voor het bijgebouw is de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouw 2' opgenomen. Daarnaast liggen er over het plangebied diverse gebiedsaanduiding die betrekking hebben op Vliegbasis Volkel. Deze gebiedsaanduidingen zijn als volgt: 'luchtvaartverkeerzone - funnel 8', 'luchtvaartverkeerzone - IIs-zone 4', 'vrijwaringszone - radar', geluidzone - luchtvaart 45-65 Ke'.



Vigerend bestemmings 'Twee woningen Lagenheuvelstraat, Volkel' plus grens plangebied

|                                                                                     |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|  | Wonen - 2        |
|  | Tuin             |
|  | Grens plangebied |

De wijziging van de situering past binnen de wijzigingsvoorwaarden van het vigerend bestemmingsplan. Dit wordt in de volgende hoofdstukken nader onderbouwd. De beoogde ontwikkeling kan daarom mogelijk worden gemaakt door middel van een wijzigingsplan.

#### 1.4 Bij het plan behorende stukken

Het onderhavige wijzigingsplan 'Lagenheuvelstraat, Volkel' bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de regels behorende bij dit wijzigingsplan worden de regels van het 'moederplan' van toepassing verklaard. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt.

#### 1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader en de milieuhygiënische en planologische verantwoording. In het laatste hoofdstuk wordt de juridische planopzet en de haalbaarheid van het plan beschreven.

## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Bestaande situatie

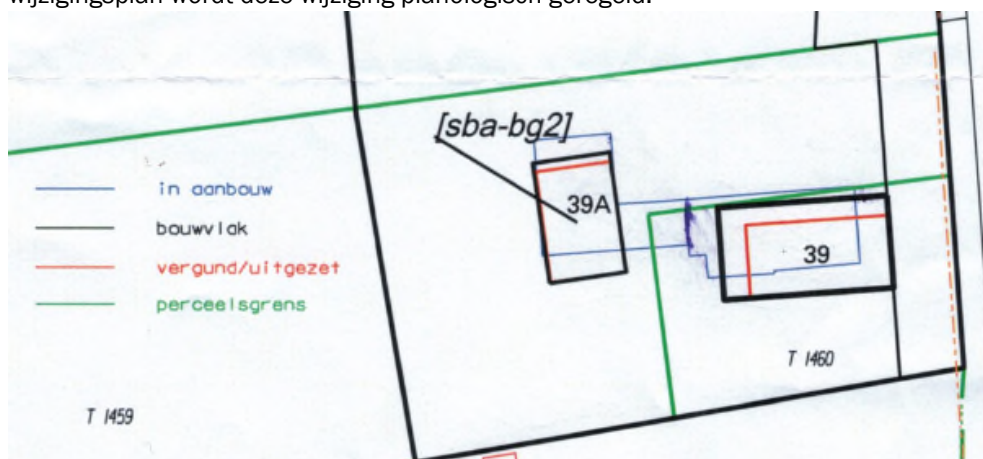
Het perceel Lagenheuvelstraat 39 ligt aan de rand van de kern Volkel in de gemeente Uden. De ligging en de begrenzing van het plangebied is opgenomen in paragraaf 1.2. Het plangebied is voorheen in gebruik geweest voor (illegale) opslag en is nu een weiland waarop zich enige opneembare verharding bevindt. In 2014 is het vigerende bestemmingsplan vastgesteld, waarin op het perceel de bouw van een woning en een bijgebouw mogelijk is gemaakt.

Voor betreffend perceel is een bouwplan gemaakt, waarin rekening is gehouden met de nabije omgeving. Concreet betreft het een hoofgebouw in de vorm van een boerderij met een bijgebouw dat refereert naar een traditionele kapschuur. Het hoofgebouw is vormgegeven in de kenmerkende boerderijmaten van circa 9 tot 12 meter diep en 15 tot 22 meter lang, met een maximum oppervlakte van 200 m<sup>2</sup>. In het bijgebouw zal zich een kantoor aan huis vestigen.

Echter door een wijziging van het bouwplan valt zowel de woning als het bijgebouw voor een klein gedeelte buiten het bouwvlak. Doordat er aan de bouwplannen op de situatie na niets veranderd, blijven de plannen zoals voorheen leidend. Echter dient deze wijziging juridisch-planologisch mogelijk gemaakt te worden.

### 2.2 Toekomstige situatie

De plannen zoals ze bedacht zijn ten tijde van het bestemmingsplan 'Twee woningen Lagenheuvelstraat, Volkel' zijn nog steeds leidend. Het verschil met het vigerende plan is, zoals eerder naar voren is gekomen een verschuiving van 4 meter van het bouwvlak richting het westen en 2,4 meter naar het noordoosten. De aanduiding wordt 2,7 meter richting het noorden gesitueerd en wordt daarnaast een klein stukje verdraaid. Met dit wijzigingsplan wordt deze wijziging planologisch geregeld.



De gewijzigd situering van het bouwvlak en de aanduiding (weergegeven in het blauw)



## 3 Beleidskader en milieuhygiënische en planologische verantwoording

### 3.1 Beleid

#### 3.1.1 Beleidskader

Voorliggend wijzigingsplan heeft betrekking op de gewijzigde situering van één woning en een bijgebouw. Voor deze beperkte wijziging zijn in het vigerende bestemmingsplan 'Twee woningen Lagenheuvelstraat, Volkel' algemene wijzigingsregels opgenomen. In het kader van dat bestemmingsplan, dat is vastgesteld in december 2014, is reeds een beleidsmatige afweging gemaakt. De wijziging is van een dusdanig kleine omvang dat een heroverweging van het beleid niet aan de orde is.

#### 3.1.2 Bestemmingsplan 'Twee woningen Lagenheuvelstraat, Volkel'

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Twee woningen Lagenheuvelstraat, Volkel', dat op 11 december 2014 is vastgesteld door de gemeenteraad. Het bestemmingsplan 'Twee woningen Lagenheuvelstraat, Volkel' voorziet in een actuele regeling voor het perceel aan de Lagenheuvelstraat, dat voldoet aan de eisen van de huidige tijd waarin wijzigingen van zowel gemeentelijk als provinciaal beleid zijn doorvertaald. In het bestemmingsplan is het plangebied bestemd als 'Wonen - 2' met een bouwvlak en een aanduiding voor het realiseren van een bijgebouw. Daarnaast ligt in het plangebied ook de bestemming 'Tuin'. Bouwwerken zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. De nieuwe situering van de woning en het bijgebouw vindt deels plaats buiten het bouwvlak en de aanduiding, waardoor een strijdige situatie ontstaat. In het vigerende bestemmingsplan zijn diverse algemene wijzigingsregels opgenomen. In één van deze wijzigingsregels staat omschreven dat het plan gewijzigd kan worden bij een enigszins andere situering.

Burgemeester en Wethouder zijn bevoegd, overeenkomstig artikel 3.6 van de Wro, het plan te wijzigen. Dit kan onder andere als er sprake is van de volgende situatie:

*Artikel 10 a:*

*een enigszins andere situering en/of begrenzing van de bestemmings- en/of bouwgrenzen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen in verband met de uitvoering van een bouwplan waarvan realisering wenselijk of noodzakelijk wordt geacht, nodig zijn, mits de oppervlakte van een bestemmings- en/of bouwvlak met niet meer dan 20% wordt gewijzigd.*

In artikel 11.1 is het algemeen toetsingskader omschreven voor de afwijking en wijziging. Bij de toetsing van het verlenen van de omgevingsvergunning voor het afwijken en wijzigen van het plan, dienen de onderstaande criteria mede als toetsingskader te worden gebruikt:

- a. Ten aanzien van de stedenbouwkundige en beeldkwaliteit kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
  1. de verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
  2. de verhouding tussen de hoogte en de breedte van de gebouwen;
  3. de samenhang van de bouwvorm, bouwmassa, hoogte en breedte van gebouwen met de directe omgeving;
  4. de situering van de gebouwen op het bouwperceel.
- b. Ten aanzien van de milieukwaliteit kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
  1. de mate van hinder voor de omliggende functies;
  2. de gevolgen voor de externe veiligheid; hieronder wordt verstaan het overlijdensrisico als gevolg van activiteiten met gevaarlijk stoffen;
  3. de gevolgen van de aanwezigheid van gevoelige functies voor de hinderlijke functies;
  4. de gevolgen voor flora en fauna in relatie met de omgeving;
  5. de gevolgen voor de bodem- en grondwaterkwaliteit.
- c. Ten aanzien van de verkeersveiligheid kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
  1. de mate van toename van de verkeersintensiteit als gevolg van het gebruik van de gronden;
  2. de aansluiting van in- en uitritten op de openbare weg;
  3. de gevolgen voor het zicht op de openbare weg c.q. fiets- en voetpaden;
  4. de aanwezigheid van voldoende laad- en losruimte;
  5. de aanwezigheid van voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein.
- d. Ten aanzien van de sociale veiligheid kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
  1. de mogelijkheden voor de verbetering van toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een sociaal onveilige plek;
  2. de mate waarin de toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een openbare ruimte wordt ingeperkt.
- e. Ten aanzien van de brandveiligheid en rampenbestrijding kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
  1. de aanwezigheid van vluchtwegen;
  2. de bereikbaarheid van de bouwwerken;
  3. de beschikbaarheid en bereikbaarheid van adequate blusmiddelen.

- f. Ten aanzien van het woon- en leefklimaat kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
1. de toename van het verkeer en de parkeerbehoefte;
  2. overlast door lawaai, stank en/of trillingen;
  3. de bezonning;
  4. het uitzicht;
  5. privacy.

Ten opzichte van het vigerende plan verandert er niks aan de verhouding tussen de bouwmassa en de openbare ruimte. Het betreft hier een wijziging in de situering van het bouwvlak. De verhouding tussen de gebouwen blijft identiek. De samenhang van de bouwvorm, bouwmassa, hoogte en breedte van de gebouwen met de directe omgeving blijkt eveneens identiek. De situering van de woning verandert echter wel. Deze verandering in de situering is vrij beperkt en betreft minder dan de 20% die is toegestaan, zoals omschreven staat in artikel 10a van het vigerend bestemmingsplan.

Ten aanzien van de milieukwaliteit, verkeersveiligheid en sociale veiligheid zijn er geen belemmeringen voor nieuwe situatie. Hetzelfde kan gesteld worden voor de brandveiligheid en rampenbestrijding.

Doordat er slechts sprake is van een wijziging in de situering, kan gesteld worden dat er geen sprake is van een toename van de verkeer- en parkeerbehoefte. Ook kan logischerwijs gesteld worden dat er geen overlast door lawaai, stank en/of trillingen zal plaatsvinden door deze aanpassing. Aangezien het een vrijstaande woning betreft die op een relatief grote afstand staat van de dichtstbijzijnde woning, zal bezonning, het uitzicht en de privacy geen belemmering vormen.

De beoogde wijziging kan daarom mogelijk worden gemaakt door middel van een wijzigingsplan.

### **3.2 Milieuhygiënische en planologische verantwoording**

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een wijzigingsplan 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 gewijzigde situatie worden op basis van de relevante planologische aspecten geen onoverkomelijke belemmeringen verwacht en is derhalve de haalbaarheid en aanvaardbaarheid alleszins verantwoord te achten.

In het vigerend plan 'Twee woningen Lagenheuvelstraat, Volkel' zijn alle relevante milieuhygiënische en planologische aspecten onderzocht en beoordeeld. Er is aangetoond dat bij alle aspecten sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Onderhavig wijzi-

gingsplan maakt 'slechts' een wijziging in de situering mogelijk. Door deze beperkte wijziging is er uitgezonderd op het aspect 'Geluid' geen verandering in de milieuhygiënische en planologische verantwoording te verwachten.

### **3.2.1 Geluid**

#### **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. Voor het plangebied geldt deze uitzondering niet vanwege de aanwezigheid van de Lagenheuvelstraat, Antoniusstraat en Lagedijk, deze wegen zijn aangemerkt als 50 km wegen. Voor de locatie Lagenheuvelstraat wordt een wijziging in de situering van de bebouwing mogelijk gemaakt. Woningen zijn geluidgevoelige gebouwen en zijn gelegen binnen de onderzoekszone van de genoemde wegen.

Voor de oude situatie is tot dit doel door Croonen Adviseurs een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Het onderzoeksrapport, d.d. 24 april 2012, 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.

Aangezien bovenstaand onderzoek is uitgevoerd voor de oude situatie, dient onderzocht te worden wat de nieuwe situering tot gevolg heeft. Gesteld kan worden dat de nieuwe situering van de woning en het bijgebouw verder van de weg gelegen zijn. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er ten opzichte van de huidig vigerende situatie er sprake is van een gunstiger uitgangspunt.

Er zijn dus geen akoestische belemmeringen voor de wijziging in situering van de woning en het bijgebouw.

## 4 Juridische planopzet en haalbaarheid

### 4.1 Juridische planopzet

#### 4.1.1 Plansystematiek

Het onderhavige wijzigingsplan 'Twee woningen Lagenheuvelstraat, Volkel' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de gewijzigde situering op de gronden in het plangebied. In de voorgaande hoofdstukken is het initiatief getoetst aan de wijzigingsvoorwaarden en is geconcludeerd dat aan alle voorwaarden is voldaan. Het wijzigingsplan sluit qua plansystematiek aan op het 'moederplan': het bestemmingsplan 'Twee woningen Lagenheuvelstraat, Volkel'.

#### 4.1.2 Opzet van de verbeelding en regels

Op de verbeelding is voor het plangebied een gewijzigde situering van het bouwvlak opgenomen, zodat het (nieuwe) bouwplan past binnen het bouwvlak.

De regels van het wijzigingsplan bestaan uit drie hoofdstukken:

- In hoofdstuk 1 (inleidende regels) zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor dit wijzigingsplan. Het betreft twee begrippen waarin de naam van het plan en het identificatienummer zijn opgenomen.
- In hoofdstuk 2 (algemene regels) is één artikel opgenomen. In dit artikel is aangegeven dat de verbeelding van het bestemmingsplan 'Twee woningen Lagenheuvelstraat, Volkel' wordt gewijzigd zoals weergegeven op de verbeelding behorende bij het wijzigingsplan. Daarnaast is aangegeven dat de regels van het bestemmingsplan 'Twee woningen Lagenheuvelstraat, Volkel' van toepassing zijn.
- In hoofdstuk 3 (slotregels) is aangegeven hoe de regels van het wijzigingsplan kunnen worden aangehaald.

#### 4.1.3 De bestemmingen

Door de opzet van de regels wordt voor de bestemmingsregeling verwezen naar de regels van het bestemmingsplan 'Twee woningen Lagenheuvelstraat, Volkel'. Deze blijven onverkort van toepassing. De verbeelding wijzigt als volgt: het bouwvlak wordt 4 meter richting het westen en 2,4 meter naar het noordoosten gesitueerd, terwijl de aanduiding 2,7 meter in noordelijke richting wordt geschoven.

## **4.2 Economische haalbaarheid**

Wanneer voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal aan de andere kant is verzekerd.

Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, kan het opstellen van een exploitatieplan achterwege blijven.

## **4.3 Maatschappelijke haalbaarheid**

Het ontwerpwijzigingsplan 'Twee woningen Lagenheuvelstraat, Volkel' is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken overheidsdiensten en instanties. Waterschap Aa en Maas, Defensie en Provincie Noord-Brabant hebben te kennen gegeven geen bezwaar tegen het plan te hebben.

Daarnaast heeft het wijzigingsplan de procedure van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Het ontwerpwijzigingsplan heeft gedurende zes weken ter visie gelegen, waarbij belanghebbenden de mogelijkheid hebben gekregen om zienswijzen in te dienen. Tegen het onderhavige plan zijn gedurende deze periode geen zienswijzen ingediend.