

Gemeente Uden

Bestemmingsplan Hoek Erphoevenweg-Hengstheuvelweg

Toelichting, regels en verbeelding

15 oktober 2020

Kenmerk 0856-33-T01
Projectnummer 0856-33

Toelichting

Inhoudsopgave

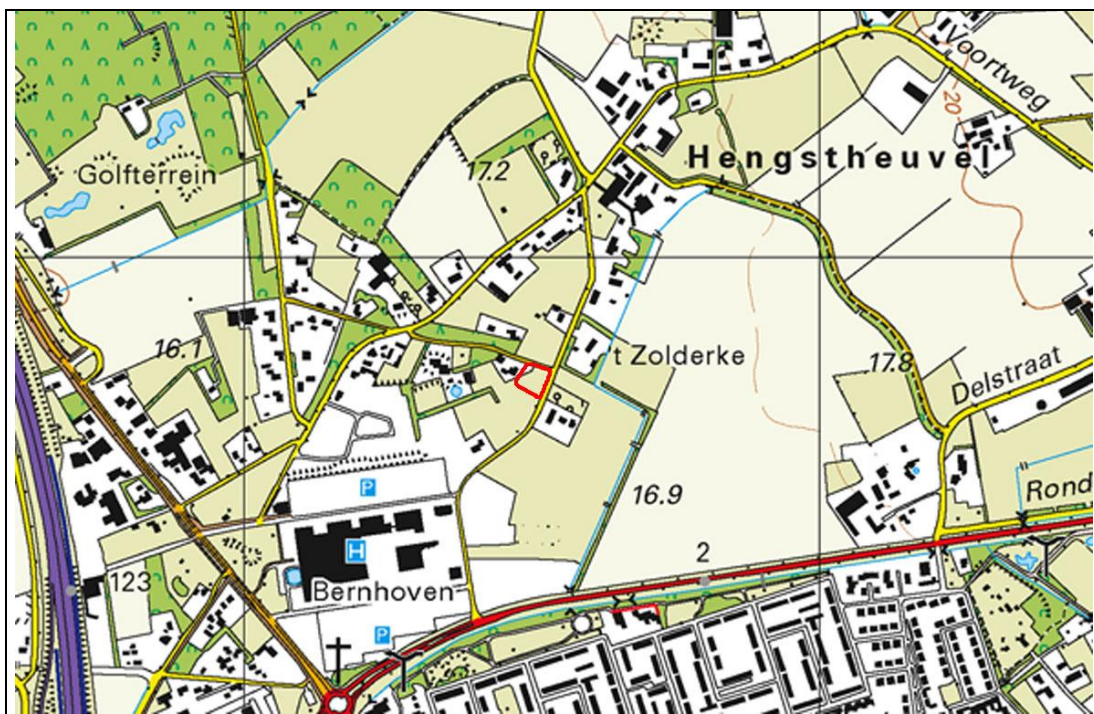
1.	Inleiding	1
2.	Bestaande situatie	3
2.1.	Ligging plangebied	3
2.2.	Bestaande situatie	3
2.3.	Vigerende planologische regelingen	3
2.3.1.	Uitwerkingsplan Park Maashorst kamers 2 en 3	3
2.3.2.	Bestemmingsplan Buitengebied 2014	4
3.	Onderzoek	5
4.	Planbeschrijving	6
4.1.	Stedenbouwkundig plan	6
4.2.	Beeldkwaliteit	6
4.3.	Ladder voor duurzame verstedelijking	6
5.	Planologisch juridische regeling	8
5.1.	Algemeen	8
5.2.	Analoge verbeelding	8
5.3.	Regels	8
6.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	11
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	11
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	11
6.3.	Vooroverleg	11

1. Inleiding

Op 3 maart 2020 hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Uden het uitwerkingsplan Park Maashorst kamers 2 en 3 vastgesteld. Dit uitwerkingsplan maakt de bouw van 32 vrijstaande woningen mogelijk. Er heeft een grondruil plaatsgevonden met de eigenaar van het perceel aan de Hengstheувelweg 5. Enerzijds om tot een optimale verkaveling te komen, anderzijds om het bestaande woonperceel meer 'lucht' te geven en ruimte te creëren voor het realiseren van een bosstrook als afscheiding op dit bestaande woonperceel en de nieuwe uit te geven kavels aan de Erphoevenweg. Door deze grondruil was het mogelijk om de verkaveling voor twee kavels in kamer 2 in het plangebied van het uitwerkingsplan te optimaliseren. Voordeel voor de eigenaar van het perceel Hengstheувelweg 5 is dat een afschermende bosstrook tussen zijn perceel en de beide kavels in kamer 2 aan te leggen, zodat zijn privacy beter kan worden gewaarborgd.

De gronden die met de grondruil zijn verkregen behoorden niet tot het plangebied van het bestemmingsplan Uden-Noord I en konden daarom niet in het uitwerkingsplan Park Maashorst kamers 2 en 3 worden opgenomen.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Om aan de toe te voegen perceelsgedeelten dezelfde bebouwingsmogelijkheden toe te kennen als aan de perceelsgedeelten die zijn opgenomen in het uitwerkingsplan is het onderhavige bestemmingsplan vervaardigd. In dit bestemmingsplan zijn beide percelen integraal opgenomen, zodat bij het aanvragen van omgevingsvergunningen één planologisch regime van toepassing

is. De van toepassing zijnde planregels zijn één-op-één worden overgenomen uit het uitwerkingsplan.

De gronden die door grondruil zijn verkregen hebben al de bestemming "Wonen". Deze gronden behouden voor een deel die bestemming, maar krijgen voor een ander deel de bestemming "Bos". De bebouwingsmogelijkheden en de gebruiksintensiteit van deze gronden veranderen door onderhavig bestemmingsplan marginaal.

2. Bestaande situatie

2.1. Ligging plangebied

Het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan Hoek Erphoevenweg-Hengstheuvelweg (zie rode lijn in afbeelding 1) ligt op de hoek van de Erphoevenweg en de Hengstheuvelweg.

2.2. Bestaande situatie

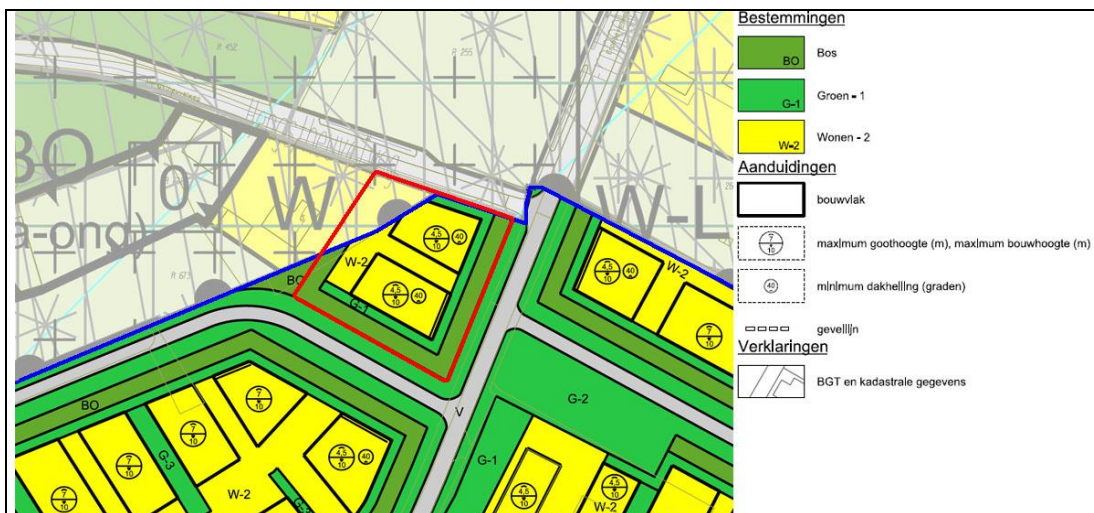
Het plangebied waar het uitwerkingsplan van toepassing is bestaat uit agrarische gronden (grasland). De gronden die door grondruil zijn verkregen zijn ingericht als tuin bij de vrijstaande woning op het perceel Hengstheuvelweg 5.

2.3. Vigerende planologische regelingen

2.3.1. Uitwerkingsplan Park Maashorst kamers 2 en 3

Voor het grootste deel van het plangebied vigeert het uitwerkingsplan Park Maashorst kamer 2 en 3 dat op 3 maart 2020 door Burgmeester en Wethouders van de gemeente Uden is vastgesteld. Aan de naar de weg toe gekeerde zijde heeft een strook grond van 5 meter de bestemming "Bos". Daarachter ligt een strook van 3 meter met de bestemming "Groen – 1". De perceelsgedeelten waar de woningen en de bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd hebben de bestemming "Wonen – 2". Door middel van een bouwvlak is aangegeven waar de woningen mogen worden gebouwd. Bijbehorende bouwwerken zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan. Ook een strook grond achter de bestemming "Wonen" heeft de bestemming "Bos". Deze dient als visuele afscherming tussen de nieuwe percelen en het bestaande perceel aan de Hengstheuvelweg 5.

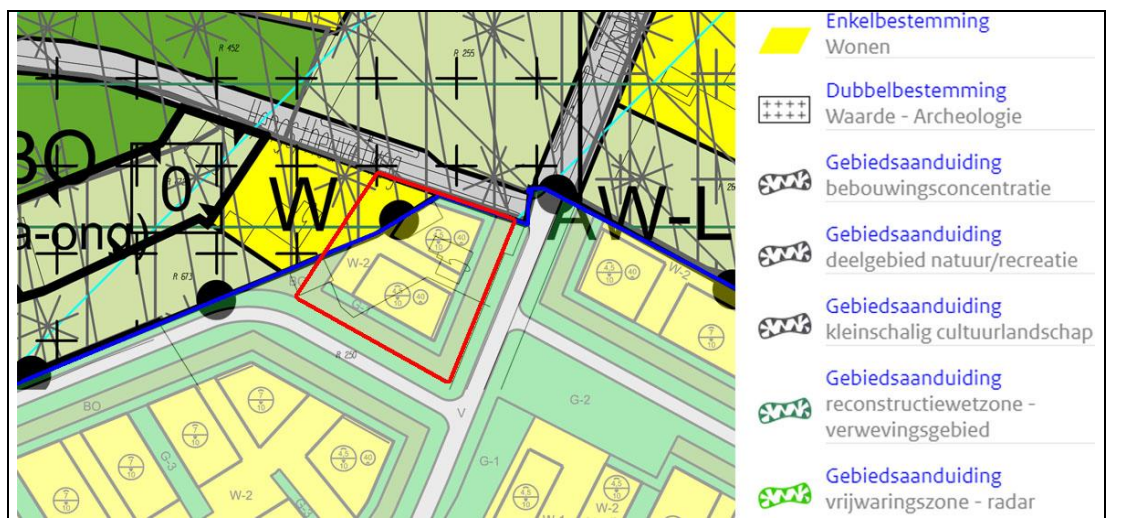
Afbeelding 2: Fragment uitwerkingsplan Park Maashorst kamers 2 en 3.



Bestemmingsplan Buitengebied 2014

Voor het plandeel dat door grondruil wordt toegevoegd vigeert het bestemmingsplan Buitengebied 2014, vastgesteld door de gemeenteraad van Uden op 20 februari 2014. Alle gronden hebben hierin de bestemming "Wonen". Op deze gronden mogen woningen en bijgebouwen worden gebouwd. De gronden hebben daarnaast de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie". Op grond van die dubbelbestemming is archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 30 centimeter.

Afbeelding 3: Fragment bestemmingsplan Buitengebied 2014.



Verder is een aantal aanduidingen op de verbeelding aangegeven. De gebiedsaanduiding 'bebouwingsconcentratie' geeft binnen de bestemming "Wonen" bij toepassing van wijzigingsbevoegdheden een aantal extra mogelijkheden. Voor het onderhavige bestemmingsplan is dat verder niet relevant. De aanduidingen 'deelgebied natuur/recreatie', 'kleinschalig cultuurlandschap' en 'reconstructiewetzone – verweingsgebied' hebben geen betrekking op de bestemming "Wonen". De aanduiding 'vrijwaringszone -radar'. Ter plaatse van die aanduiding mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 49 m + NAP oplopend met 4,3 meter per kilometer vanaf de radarantenne.

3. Onderzoek

In het kader van het bestemmingsplan Uden-Noord I en voor het uitwerkingsplan Park Maas-horst kamers 2 en 3 is voor de gebruikelijke onderwerpen onderzoek uitgevoerd. In aanvulling daarop is door de Omgevingsdienst Brabant Noord een notitie vervaardigd waarin de overige relevante aspecten aan de orde komen. De onderzoeksresultaten hiervan zijn nog steeds bruikbaar voor het onderhavige bestemmingsplan. Hieruit zijn geen belemmeringen voor de planontwikkeling naar voren gekomen voor de gronden die in het uitwerkingsplan zijn opgenomen. De gronden die door grondruil zijn verkregen hebben al de bestemming "Wonen". Deze gronden behouden voor een deel die bestemming, maar krijgen voor een ander deel de bestemming "Bos". De bebouwingsmogelijkheden en de gebruiksintensiteit van deze gronden veranderen door onderhavig bestemmingsplan marginaal. Daarom is geen extra onderzoek noodzakelijk.

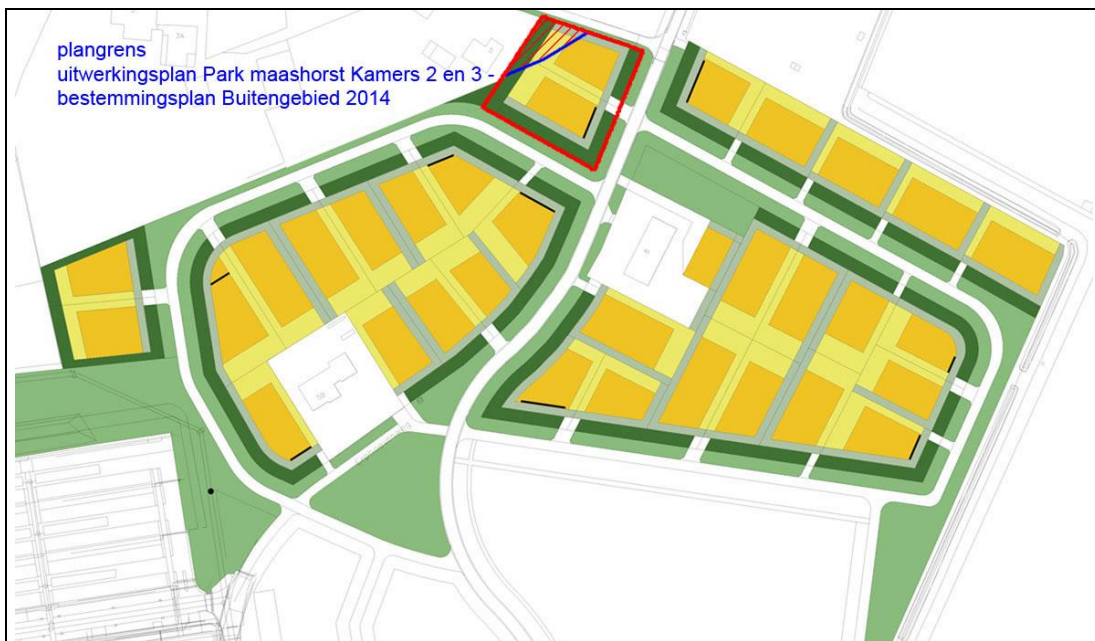
4. Planbeschrijving

4.1. Stedenbouwkundig plan

De stedenbouwkundige structuur voor de kamers 2 en 3 voegt zich in de historische structuur van de omgeving. De Erphoevenweg is de hoofdstructuur en drager van het ontwikkelingsgebied met een organische belijning vanaf de Rondweg het natuurgebied in van de Maashorst.

In het stedenbouwkundig plan was al rekening gehouden met de grondruil (zie het gearceerde deel in afbeelding 4). De onderhavige ontwikkeling past daarom binnen de stedenbouwkundige opzet voor Park Maashorst kamers 2 en 3.

Afbeelding 4: Stedenbouwkundige hoofdropzet kamers 2 en 3.



4.2. Beeldkwaliteit

Gelijktijdig met het uitwerkingsplan Park Maashorst kamers 2 en 3 is het Beeldkwaliteitplan Park Maashorst kamers 2 en 3 vervaardigd. Dit is een beeldkwaliteitplan dat sturing geeft aan de architectonische uitwerking van de woningbouwontwikkeling en aan de uitwerking van de openbare ruimte in inrichtingsplannen en is van toepassing op onderhavig plangebied.

4.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Met ingang van 1 juli 2017 is een wijziging in werking getreden. Deze wijziging betekent dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het be-

stemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. In dit bestemmingsplan worden geen extra woningen mogelijk gemaakt. Dat betekent dat de ladder niet hoeft worden te doorlopen.

5. Planologisch juridische regeling

5.1. Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een analoge verbeelding schaal 1:1.000.

Vanaf 1 januari 2010 is het toepassen van de digitale standaarden verplicht. Sinds 1 juli 2013 dient daarvoor het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) te worden toegepast. Deze standaard is gebruikt voor het onderhavige bestemmingsplan.

5.2. Analoge verbeelding

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Dit uitwerkingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende uitwerkingsplan) is getekend op schaal 1:1.000 en omvat één kaartblad (genummerd 0856-33-P01). Op deze ondergrond is de omliggende bebouwing ook aangegeven.

De verbeelding geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard. De verbeelding bevat tezamen met de regels het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de aanwezige en/of op te richten bebouwing.

5.3. Regels

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1).

In artikel 2 worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden.

De voor dit bestemmingsplan van toepassing zijnde bestemmingsregels zijn integraal overgenomen uit het uitwerkingsplan Park Maashorst kamers 2 en 3. In het bestemmingsplan komen drie bestemmingen voor, te weten:

- Bos (artikel 3)
- Groen - 1 (artikel 4);
- Wonen - 2 (artikel 5).

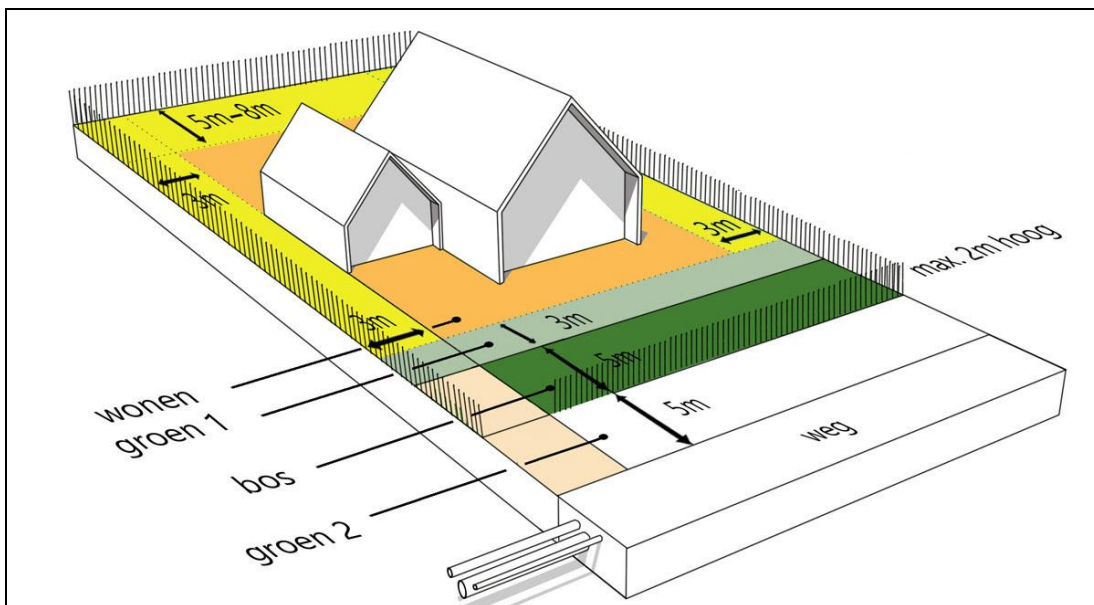
De nog te realiseren woningen hebben de bestemming "Wonen - 2". Deze gronden zijn niet alleen bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met uitoefening van beroepsmatige activiteiten, maar ook voor groen, verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, waterhuishouding, waterberging en waterinfiltratie en voor voorzieningen van openbaar nut. Door middel van een ruim bouwvlak is aangegeven waar de woningen mogen worden gerealiseerd. De maximaal te realiseren omvang van de bebouwing van 250 m² en maximaal 40% per bouwperceel, inclusief bijgebouwen, geldt in dit plangebied per kavel. Voor de woningen is op de verbeelding de maximum goothoogte bepaald op 4,5 meter.

Om privacy in de achtertuinten te waarborgen wordt in het bestemmingsplan opgenomen dat de afstand van de hoofdbebouwing en de achterste perceelgrens minimaal 8 meter dient te bedragen. Hoekpercelen zijn aan twee zijden op het openbaar gebied gericht. Om met het oog op de privacy van belendende percelen sturing te geven aan de ligging van het achtererfgebied van die percelen, is daar een gevellijn op de verbeelding aangegeven. Ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dient de voorgevel van het hoofdgebouw op die gevellijn gericht te zijn. Dat betekent dus niet dat in de gevellijn gebouwd hoeft te worden.

In de gebruiksregels is bepaald dat per bouwperceel minimaal 40% als bos en/of groen dient te worden ingeplant en instandgehouden. Daarnaast is een instandhoudingsverplichting van 2 parkeerplaatsen op eigen erf opgenomen, die onafhankelijk van elkaar bereikbaar zijn.

Bij de wegen door het plangebied Park Maashorst kamers 2 en 3 wordt daarom aan beide zijden van de rijbaan een boszone gerealiseerd van 10 meter breed. Deze zone wordt door de gemeente Uden aangelegd en aangeplant met een mix van inheemse bomen en struiken. De boszone oogt ruimtelijk als een geheel maar qua eigendom is 5 meter aansluitend aan de kavels in eigendom van de bewoners (bestemming "Bos"). De instandhouding van dit gedeelte van de boszone is door middel van een voorwaardelijke verplichting geborgd. Het overige deel van de boszone is openbaar gebied en valt buiten het plangebied van onderhavig bestemmingsplan.

Afbeelding 5: Principe kavelpaspoort.



Op de kavels zelf ligt achter de boszone een bebouwingsvrije groenzone van 3 meter zowel aan de voorzijde van de kavel als aan weerszijden van de kavel. Een zonering aan de voorzijde van

de kavel om een robuuste bosstructuur te kunnen realiseren en instandhouden en zijdelings van de kavel om 'lucht' te houden tussen de bebouwing. Deze zone heeft de bestemming "Groen - 1". Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen als carport/garages of extra verhardingen toegestaan. Daaromheen ligt een strook grond van 5 meter met de bestemming "Bos". Kappen van de houtwallen is hier gekoppeld aan een omgevingsvergunning. In totaal wordt hiermee voldaan aan de uitwerkingsregel in het bestemmingsplan Uden-Noord I dat minimaal 20% van de uit te geven percelen hiervoor bestemd dient te worden.

Per woning mag er één oprit gerealiseerd worden. De locatie daarvan wordt in het stedenbouwkundig plan, in het beeldkwaliteitplan en in de koopovereenkomst (met kettingbeding) vastgelegd. In een aantal gevallen betreft dit een enkele oprit en in andere gevallen een gezamenlijke oprit voor twee percelen.

Bij een enkele oprit bedraagt de breedte daarvan maximaal 3 meter, met dien verstande dat deze bij de aansluiting op de weg in verband met het in- en uitdraaien van de auto's mag worden verbreed naar 5 meter breed. Na de zone met de bestemmingen "Bos" en "Groen - 1" kan de oprit zich verbreden om 2 auto's naast elkaar te kunnen parkeren (parkeerbeleid). De oprit / verharding mag wel aangelegd worden binnen de bestemming "Groen - 1".

Voor de toelaatbaarheid van erfscheidingen is aangesloten bij het Besluit omgevingsrecht. In aanvulling daarop mag de hoogte van erfscheidingen achter de voorgevel, op perceelsgedeelten die grenzen aan het openbaar toegankelijk gebied als bedoeld in het Besluit omgevingsrecht, maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat deze voor 100% een open constructie dienen te hebben.

Erfscheidingen van de kavels zullen zo veel mogelijk groen worden. Erfafscheidingen mogen een hoogte hebben van 2 meter. Waar erfafscheidingen grenzen aan het openbaar toegankelijk gebied zijn deze alleen toegestaan als ze voor 100% een open constructie hebben of bestaan uit levend groen.

In het hoofdstuk Algemene regels zijn verschillende algemene regels opgenomen. Het betreft onder meer een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, waarin voor een aantal onderdelen de uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening opgenomen. Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. De algemene gebruiksregels omvatten daarom alleen een verbod om gronden en bouwwerken voor seksinrichtingen en/of prostitutie te gebruiken. Het plangebied is een woongebied. Het gemeentebestuur is van mening dat in een woongebied seksinrichtingen ongewenst zijn vanwege de uitstraling die dit gebruik heeft. De kwaliteit van de woon- en leefomgeving wordt hierdoor negatief beïnvloed.

De algemene afwijkingsregels hebben betrekking op ondergeschikte afwijkingen en zijn gebaseerd op de vrijstellingsmogelijkheden uit het bestemmingsplan Uden-Noord I.

6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Het plangebied is een toevoeging aan het plangebied van het bestemmingsplan Uden-Noord I en valt daarmee ook onder de bij dat bestemmingsplan behorende grondexploitatie. Het kostenverhaal is verzekerd via gronduitgifte omdat alle gronden door de gemeente zijn aangekocht. Jaarlijks wordt de grondexploitatie voor het bestemmingsplangebied Uden-Noord I herzien.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Gelet op de zeer geringe impact van het plan, dat alleen consequenties heeft voor de eigenaar van het perceel Hengstheuveldweg 5, is de omgevingsdialoog beperkt tot overleg met deze eigenaar. Het ontwerpbestemmingsplan is vooraf aan hem voorgelegd en toegelicht. Hij gaat akkoord met het plan. Gevolg van het plan is wel dat zijn woonbestemming deels wordt omgezet in een bosbestemming. Dit zou hij graag gecompenseerd zien op een ander deel van zijn perceel. Gelet hierop is met hem afgesproken dat dit wordt meegenomen bij de eerstvolgende partiële herziening van het bestemmingsplan buitengebied, waarin zijn woonperceel is gelegen.

Het ontwerpbestemmingsplan Hoek Erphoevenweg-Hengstheuveldweg is ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende een periode van zes weken vanaf 2 juli 2020 ter visie worden gelegd. Tijdens die periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Van die mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

6.3. Vooroverleg

Gelet op de aard en omvang van de planologische wijziging is er geen sprake van een provinciaal belang of belangen die het waterschap raken. Daarom is geen vooroverleg gevoerd met de provincie en het waterschap.