

Gemeente Uden

Wijzigingsplan

Erfstraat, vestiging

Van den Bosch Tuin & Terras

Toelichting, regels en analoge verbeelding

29 april 2014

Kenmerk 0856-17-T01

Projectnummer 0856-17

Toelichting

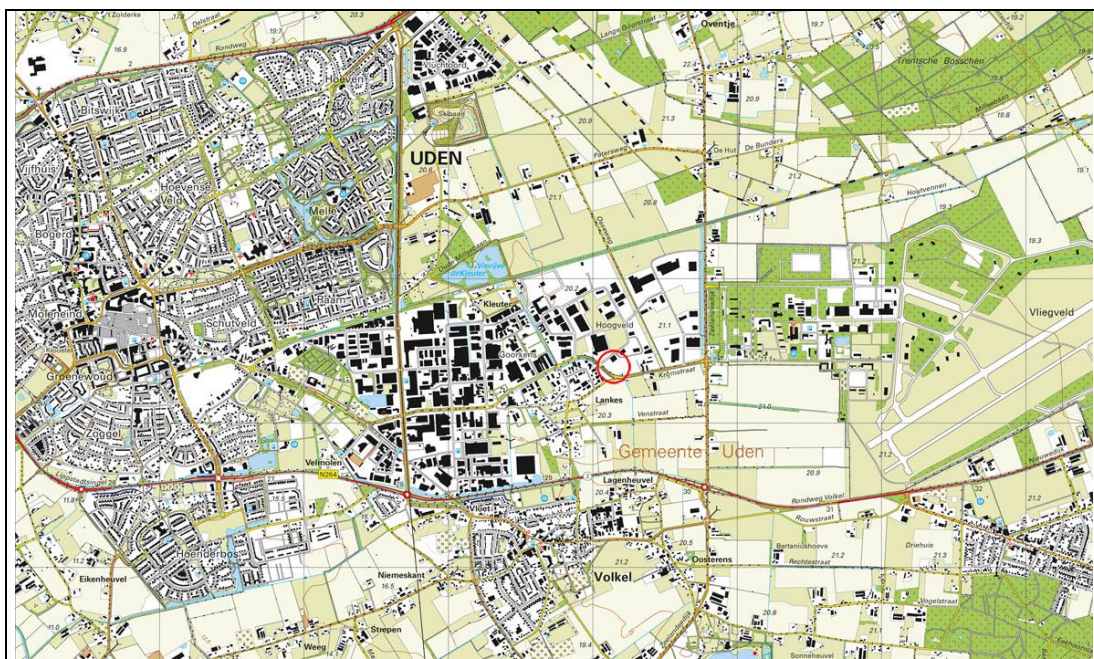
Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Planontwikkeling	2
3.	Bestemmingsplan	3
4.	Planopzet	5
	4.1. Algemeen	5
	4.2. Wijzigingsplan	5
5.	Uitvoerbaarheid	6
	5.1. Economische uitvoerbaarheid	6
	5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	6
	5.3. Wettelijke procedure	6

1. Inleiding

De gemeenteraad van Uden heeft op 3 oktober 2013 het bestemmingsplan "Erfstraat, vestiging Van den Bosch Tuin & Terras" vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt de vestiging van Van de Bosch Tuin & Terras mogelijk aan de Erfstraat. Bij de uitwerking van de kavelinrichting blijkt het bedrijf behoefte te hebben aan een ruimer bouwvlak dan het bouwvlak dat op de verbeelding van het bestemmingsplan is aangegeven. Daarom heeft de ondernemer verzocht om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 9, lid 9.1, sub c die een enigszins andere situering en/of begrenzing van de bestemmings- en/of bouwgrenzen mogelijk maakt, indien bij de uitvoering van het plan blijkt 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. Van deze wijzigingsbevoegdheid wordt in het onderhavige wijzigingsplan gebruik gemaakt.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



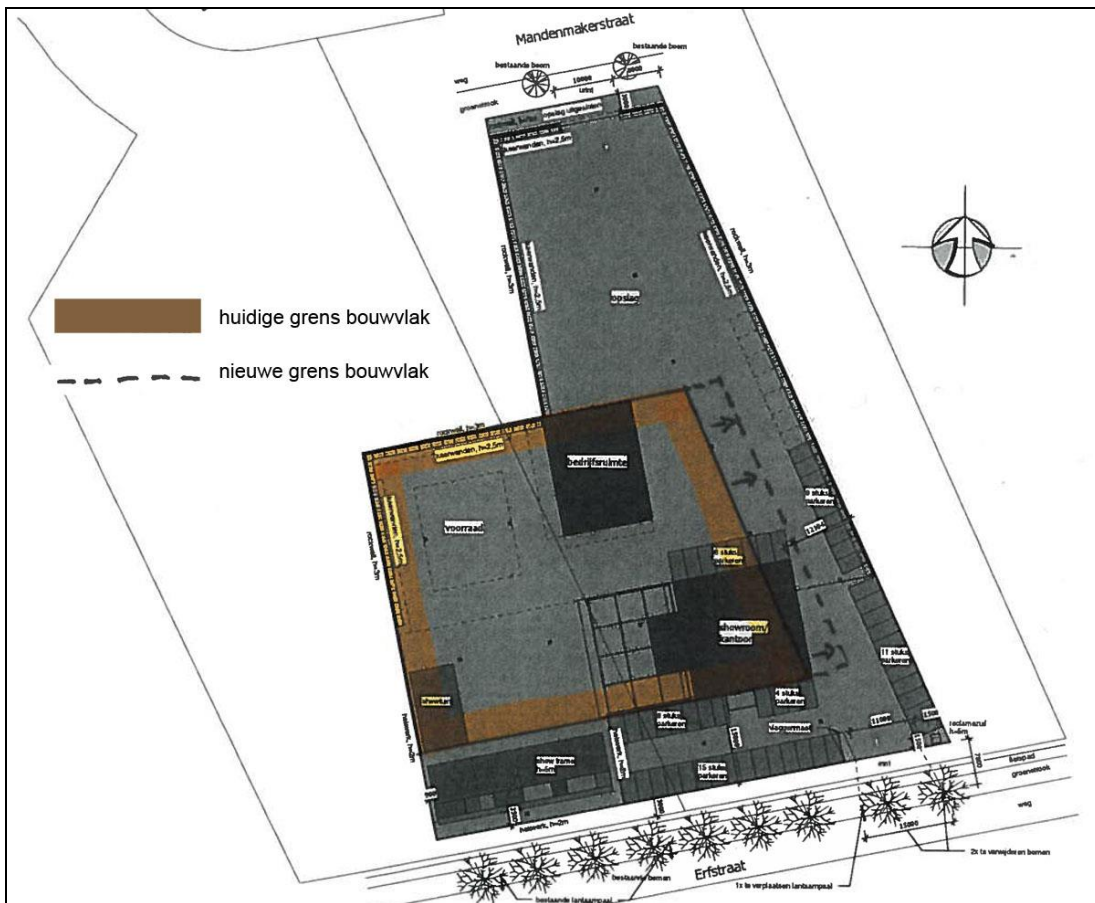
De ruimtelijke gevolgen van deze wijziging zijn beperkt. Daarom heeft het onderhavige wijzigingsplan een beknopte toelichting. Aangezien het bestemmingsplan recent is vastgesteld wordt voor een samenvatting van het beleid en de onderzoeken verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan. Ook het beeldkwaliteitsplan blijft onverkort van toepassing.

2. Planontwikkeling

In het bestemmingsplan is een afgeschuind bouwvlak aangegeven dat aan de oostzijde op ruim 17 meter vanaf de plangrens is gesitueerd. Door de hoofdbebouwing c.q. winkel en kantoor zo ver mogelijk naar de oostkant op te schuiven, dichtbij de inrit en de doorlopende routing voor bevoorradend verkeer, kan de ondernemer zijn perceel doelmatiger inrichten. Hiervoor dient de bouwgrens 5 meter in oostelijke richting te worden opgeschoven.

In stedenbouwkundig opzicht wordt het mogelijk om als gevolg van de verbreding van het bouwvlak de meer naar achter gelegen de buitenopslag aan het zicht te onttrekken. Dit komt ten goede aan de ruimtelijke kwaliteit aan de Erfstraat.

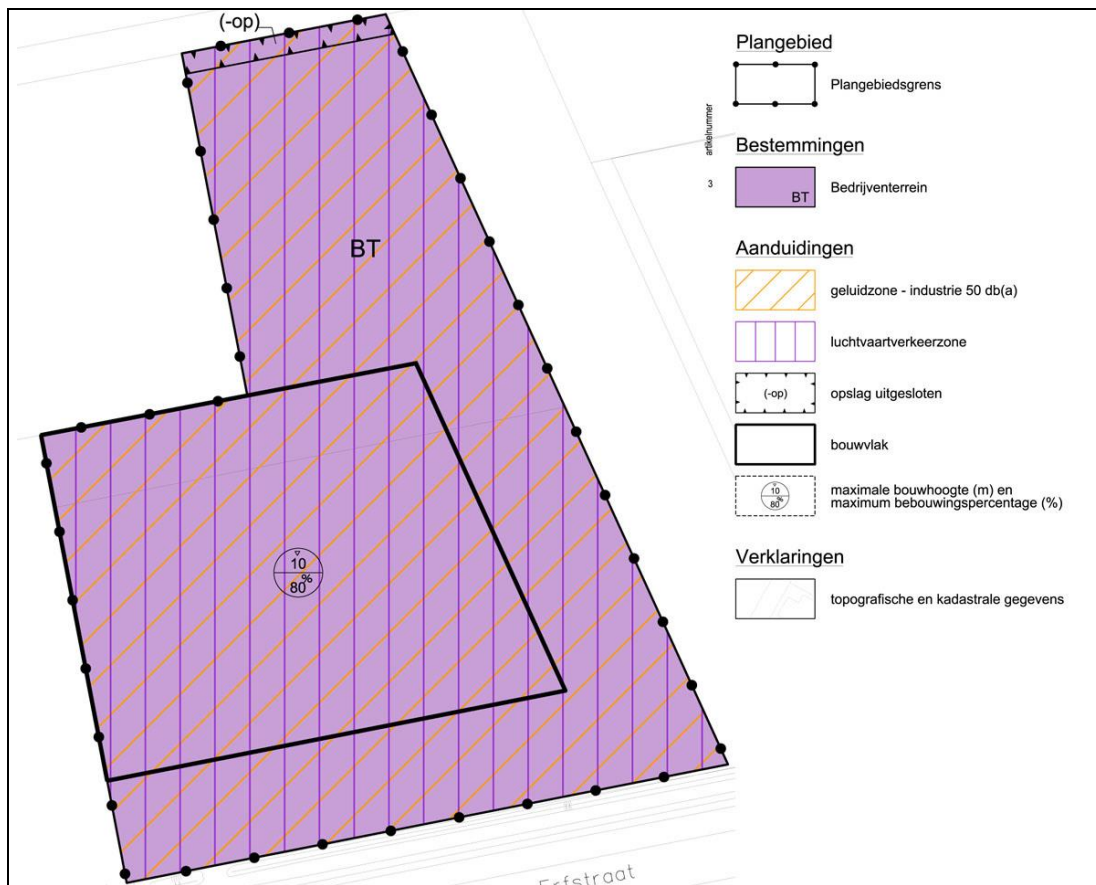
Afbeelding 2: Aanpassing bouwvlak.



3. Bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan "Erfstraat, vestiging Van den Bosch Tuin & Terras" dat op 3 oktober 2013 door de gemeenteraad van Uden is vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Bedrijventerrein". Door middel van een bouwvlak op de verbeelding is aangegeven waar gebouwen mogen worden gebouwd.

Afbeelding 3: Vigerend bestemmingsplan.



Artikel 9, lid 9.1, sub c bevat een wijzigingsbevoegdheid die een enigszins andere situering en/of begrenzing van de bestemmings- en/of bouwgrenzen mogelijk maakt, indien bij de uitvoering van het plan blijkt dat verschuivingen in verband met de uitvoering van een bouwplan waarvan realisering wenselijk of noodzakelijk wordt geacht, nodig zijn, mits de oppervlakte van en bestemmings- en/of bouwvlak met niet meer dan 20% wordt gewijzigd. Van deze wijzigingsbevoegdheid wordt in het onderhavige wijzigingsplan gebruik gemaakt.

Bij toepassing van die wijzigingsbevoegdheid moet worden voldaan aan het toetsingskader uit artikel 10, lid 10.1. Hierin staan eisen aangegeven ten aanzien van stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit, milieukwaliteit, verkeersveiligheid, sociale veiligheid, brandveiligheid en

rampenbestrijding, brandveiligheid en rampenbestrijding en parkeren. Zoals in hoofdstuk 2 is aangegeven is er in stedenbouwkundig opzicht sprake van een verbetering. De mogelijkheid om voldoende parkeergelegenheid te realiseren verandert door de andere situering van de bebouwing niet. Op de overige aspecten die in artikel 10, lid 10.1 worden genoemd heeft het onderhavige wijzigingsplan geen invloed. Derhalve voldoet het wijzigingsplan aan het toetsingskader.

4. Planopzet

4.1. Algemeen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. In artikel 1.2.5 van het Bro is onder meer bepaald dat bestemmingsplannen en wijzigingen daarvan digitaal beschikbaar gesteld dienen te worden. Vanaf 1 juli 2013 is daarbij toepassing van de (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) verplicht. Bij het opstellen van deze standaard is overigens ook rekening gehouden met het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2008 (IMRO-2012) en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2012 (PRBP-2012). Deze wijziging past binnen die standaard.

4.2. Wijzigingsplan

Het digitale Wijzigingsplan Erfstraat, vestiging Van den Bosch Tuin & Terras is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (GML-bestand NL.IMRO.0856.WPerfstraat-ON01) met bijbehorende regels. Dit wijzigingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaartblad (genummerd 0856-17-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

Regels

In artikel 1 is een aantal begrippen opgenomen, zodat duidelijk wordt wat onder het bestemmingsplan en het wijzigingsplan wordt verstaan.

In artikel 2 is de verhouding tussen het wijzigingsplan en het bestemmingsplan vastgelegd. De regels behorende bij het bestemmingsplan zijn onverminderd van toepassing voor het onderhavige wijzigingsplan, tenzij in dit wijzigingsplan anders wordt bepaald. De maatvoeringsaanduiding 'maximale bouwhoogte' uit de SVBP2008 is door de inwerkingtreding van SVBP2012 veranderd in 'maximum bouwhoogte (m)'. Derhalve is artikel 2 ook bepaald dat waar de oude naam van die aanduiding staat, de nieuwe naam gelezen moet worden.

In de regels van het wijzigingsplan is voorts een aantal algemene regels opgenomen. Er is een eigen antidubbeltelbepaling (artikel 3) opgenomen en eigen overgangsrecht (artikel 4). Het opnemen van deze bepalingen is volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor elk bestemmingsplan verplicht. Omdat in artikel 1.1.1 van het Bro een wijzigingsplan wordt gelijkgesteld aan een bestemmingsplan geldt dit dus ook voor een wijzigingsplan. Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 5).

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

De betrokken gronden zijn nog in eigendom van de gemeente. Op basis van een inmiddels gesloten overeenkomst met de initiatiefnemer zal de gemeente de gronden verkopen, respectievelijk in erfpacht uitgeven, waarna de initiatiefnemer de locatie voor eigen rekening en risico tot ontwikkeling brengt. De opbrengsten dekken de kosten, waarmee het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar moet worden geacht en het plankostenverhaal voldoende zeker is gesteld.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Over het wijzigingsplan heeft beperkt vooroverleg plaatsgevonden. Het ontwerp van het wijzigingsplan is in dat kader toegezonden aan:

- Waterschap De Aa;
- Provincie Noord-Brabant;
- Veiligheidsregio Brabant-Noord.

5.3. Wettelijke procedure

Voor het plan is de gemeentelijke coördinatieverordening toegepast, zodat ontwerpbestemmingsplan en ontwerp omgevingsvergunning gelijktijdig zijn gepubliceerd. De plannen hebben vanaf 6 maart 2014 gedurende 6 weken ter visie gelegen. Er zijn tijdens die periode geen zienswijzen ingediend.