

**bestemmingsplan
'Breesstraat, Wisselstraat'
gemeente Uden**

status: vastgesteld
datum: 7 juli 2011
projectnummer: 383033R.2001
adviseur: Rve



**Dhr. W. Vloet
Eeuwsels 39
5408 AJ Volkel**

VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKAALAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



Inhoudsopgave

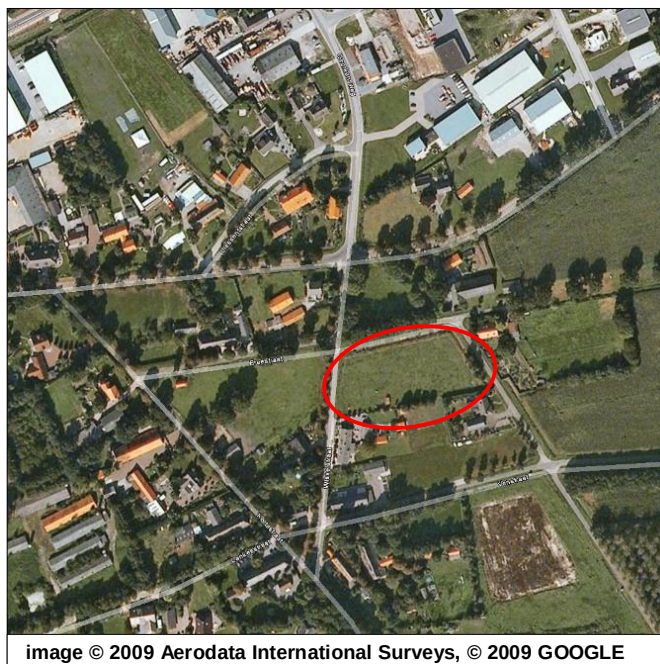
1 Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Geldend bestemmingsplan	2
1.3 Bestemmingsplan	3
2 Beleidskader	4
2.1 Inleiding	4
2.2 Rijksbeleid	4
2.3 Provinciaal beleid	5
2.4 Gemeentelijk beleid	14
3 Planbeschrijving	18
3.1 Uitgangssituatie	18
3.2 Plangebied	20
3.3 Stedenbouwkundig advies gemeente en verkavelingsplan	21
3.4 Verkeer	22
3.5 Duurzaamheid	23
4 Sectorale aspecten	24
4.1 Inleiding	24
4.2 Milieu	24
4.3 Flora en fauna	26
4.4 Archeologie en Cultuurhistorie	28
5 Waterhuishoudkundige aspecten woningbouw	29
5.1 Watertoets	29
5.2 Waterhuishoudkundige situatie	29
5.3 Invloed van het planvoornemen	30
5.4 Algemene conclusie	32
6 Haalbaarheid	33
6.1 Economische haalbaarheid	33
6.2 Maatschappelijke haalbaarheid	33
6.3 Conclusie	33



7 Procedure	34
7.1 De te volgen procedure	34
7.2 Watertoets	34
7.3 Ontwerp	34
7.4 Vastgesteld	35

Bijlage 1: Nota van zienswijzen





1 Inleiding

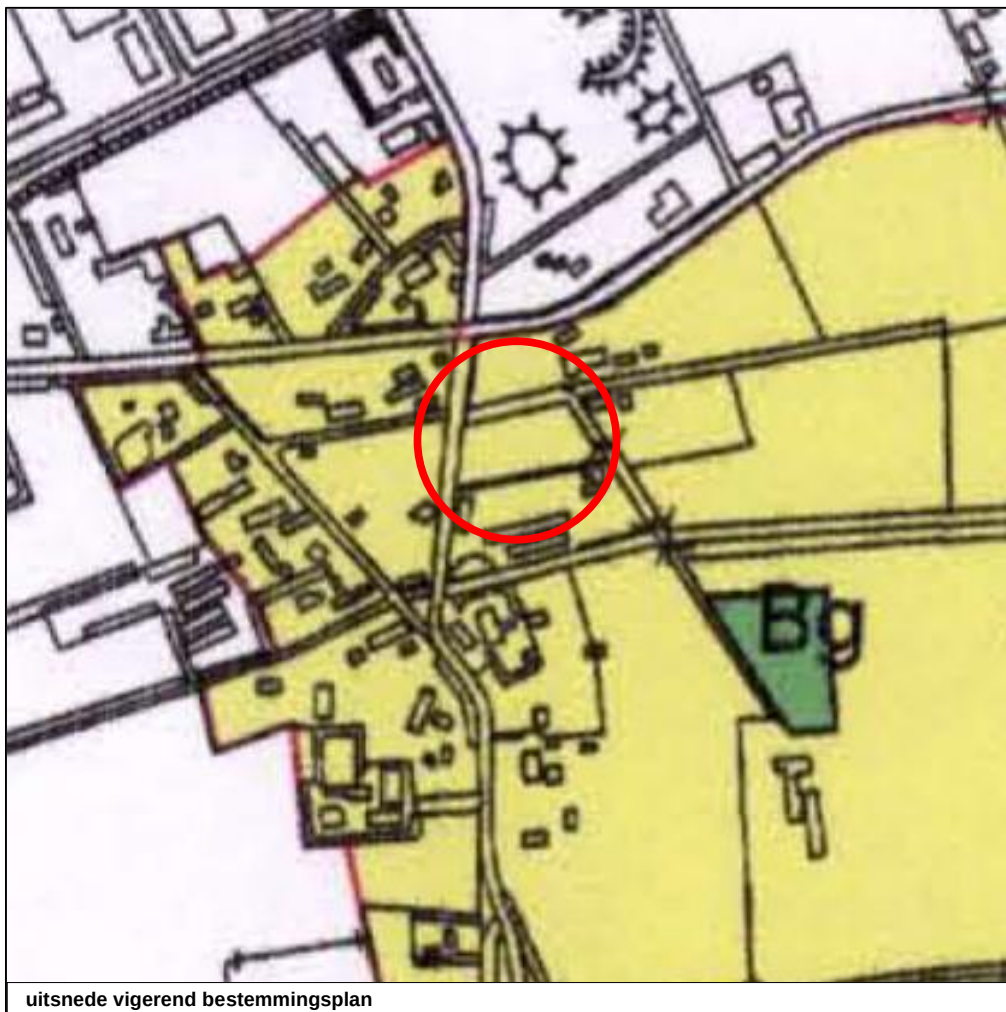
1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de bouw van 4 woningen aan de Breestraat - Wisselstraat in de bebouwingsconcentratie Lankes, gemeente Uden. Het college van burgemeester en wethouders heeft toegezegd in principe medewerking te verlenen. In deze toelichting wordt de meerwaarde van het planvoornemen benadrukt waarbij wordt uitgegaan van het aankopen van in beginsel 1 ruimte-voor-ruimte titel in combinatie met de bouw van 1 BIO-woningen. Op termijn, via de in dit bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid, worden nog eens 1 ruimte-voor-ruimte woningen en 1 BIO-woning (of een opvolgende regeling) mogelijk gemaakt.

In eerste instantie is een procedure ten behoeve van een projectbesluit opgestart. In verband met nieuwe inzichten en de financiële haalbaarheid is echter besloten om in eerste instantie slechts 2 van de 4 woningen te realiseren. De overige 2 woningen worden in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt middels een wijzigingsbevoegdheid. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in een projectbesluit is niet mogelijk, vandaar dat nu een bestemmingsplanprocedure gevolgd gaat worden.

De basis van deze ruimtelijke onderbouwing wordt gevormd door het verkavelingsplan dat in samenspraak met de gemeente Uden en naar aanleiding van het 'stedenbouwkundig voorkeursmodel ontwikkeling Breestraat - Wisselstraat' tot stand is gekomen.





Voor de realisering van twee van de 4 woningen wordt gebruik gemaakt van de Beleidsregel ruimte-voor- ruimte Noord-Brabant. In het kader van deze regeling dient agrarische bebouwing gesloopt te worden en hiervoor in de plaats mogen nieuwe woningen gebouwd worden. De andere 2 woningen worden gerealiseerd als Buitengebied In Ontwikkeling (BIO) woningen (of een opvolgende regeling).

Door het toepassen van de instrumenten uit de ruimte-voor-ruimte-regeling en Buitengebied in Ontwikkeling (of een opvolgende regeling na 1 juli 2011) wordt de kwaliteitsverbetering van het buitengebied bevorderd.

1.2 Geldend bestemmingsplan

Het geldend bestemmingsplan ter plaatse betreft 'Buitengebied 2006' van de gemeente Uden. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad d.d. 15 februari 2007 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 16 oktober 2007. Het plangebied valt buiten de gebieden die van goedkeuring zijn onthouden. Door de Raad van State is het bestemmingsplan grotendeels goedgekeurd d.d. 12 augustus 2009.



Ter plaatse van het plangebied is de gebiedsbestemming 'Agrarisch gebied' van kracht. Deze gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- Agrarische bedrijfsvoering, in de vorm van agrarische bodemexploitatie;
- Instandhouding van (visueel) landschappelijke waarden;
- Watergangen met een waterhuishoudkundige functie in verband met de voornoemde doeleinden;
- Extensief dagrecreatief medegebruik.

Deze gronden mogen dus niet gebruikt worden ten behoeve van wonen. Het planvoornemen is in strijd met het bestemmingsplan, omdat de voorgenomen realisatie van vier woningen op de betreffende kavel in het kader van de uitwerking van het beleid inzake ruimte-voor-ruimte en Buitengebied in Ontwikkeling niet past binnen de huidige bestemming.

Wel is de beoogde locatie in het bestemmingsplan Buitengebied 2006, bijlage 2 bij de toelichting: 'Beleidsnotitie nader begrensde bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Uden', gedeeltelijk aangewezen als zoekgebied woningbouw. De ontwikkeling is daarmee deels wel onder de voorwaarden uit de ruimte-voor-ruimte regeling en/of BIO-regeling toegestaan.

1.3 Bestemmingsplan

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Uden heeft aangegeven medewerking aan het planvoornemen te verlenen indien de provincie Noord-Brabant in kan stemmen. In het kader van het projectbesluit is het planvoornemen reeds voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant. De provincie heeft in het kader van het ontwerp projectbesluit geen zienswijzen ingediend. Onderhavig bestemmingsplan zal opnieuw in procedure worden gebracht. Wanneer overeenstemming tussen de initiatiefnemer, de gemeente Uden en de provincie Noord-Brabant is bereikt zal conform dit bestemmingsplan het bestaande gebruik worden gewijzigd en kunnen 1 ruimte-voor-ruimte woning en 1 BIO-woning gerealiseerd worden en kunnen door middel van de wijzigingsbevoegdheid nog eens 1 ruimte-voor-ruimte woning en 1 BIO-woning (of een opvolgende regeling) worden gerealiseerd.





2 Beleidskader

2.1 Inleiding

Het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente hebben in de loop der jaren diverse beleidsnota's opgesteld die het ruimtelijke beleid bepalen. Deze beleidsnota's bevatten de uitgangspunten voor dit bestemmingsplan.

De voor deze inbreidingslocatie van belang zijnde beleidsuitgangspunten zijn hierna weergegeven.

2.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid is vervat in:

- de Nota Ruimte (januari 2006);
- de Nota Mobiliteit (september 2004);
- Nota Belvedere (juli 1999);
- Wet op de Archeologische Monumentenzorg (december 2006);
- Natura 2000 (september 2009).

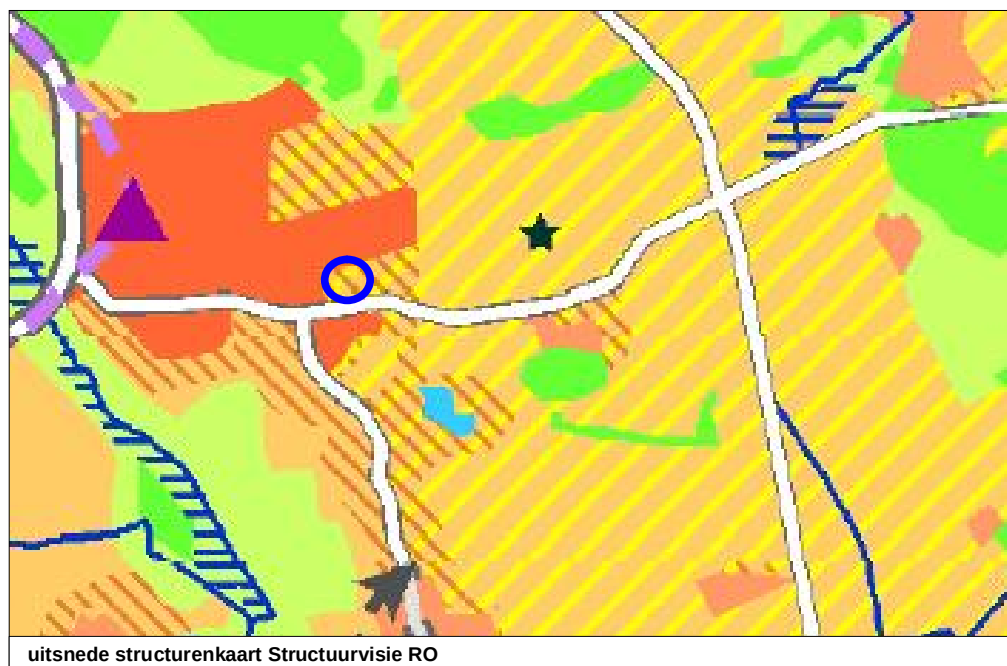
Vanuit deze beleidsdocumenten is het voor Uden van belang dat de mogelijkheid geboden wordt om verstedelijking en economische activiteiten te bundelen. Bundeling betekent in deze dat nieuwe bebouwing grotendeels geconcentreerd moet worden. Geconcentreerd wil in deze zeggen, in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied. Het planvoornemen sluit hierbij aan gezien het feit, dat het hier gaat om een open ruimte binnen een bestaande bebouwingsconcentratie.

Ten aanzien van het rijksbeleid voor cultuurhistorie en archeologie wordt in ieder geval rekening gehouden met:

- de archeologisch waardevolle gebieden;
- het historische landschapspatroon: paden, wegen, pleinen, velden, etc.;
- monumenten en beeldbepalende panden;
- de informatie uit lokaal onderzoek (heemkundekring).

Het plangebied valt niet binnen een cultuurhistorisch waardevol gebied en heeft een lage indicatieve archeologische verwachtingswaarde.





Onlangs zijn voor heel Nederland gebieden aangewezen die in het kader van flora en fauna extra aandacht vragen, de zogeheten Natura 2000-gebieden. Het betreft voornamelijk de reeds bekende Vogel- en habitatrichtlijngebieden. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied.

2.3 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is in hoofdzaak vastgelegd in:

- de structuurvisie Ruimtelijke Ordening;
- de Verordening Ruimte;
- beleidsnotitie 'Buitengebied in ontwikkeling'.

2.3.1 Structuurvisie RO

De structuurvisie ruimtelijke ordening (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 1 oktober 2010) geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant weer tot en met 2025. Het beleid is gestoeld op een evenwicht van het milieu (planet), de mens (people) en de markt (profit) in ruimtelijke kwaliteit. Hierbij is het van groot belang om bestaande kwaliteiten te benutten en als uitgangspunt te nemen bij ontwikkelingen.

Noord-Brabant heeft de ambitie om een goede mix van wonen, werken en voorzieningen te creëren. De leefbaarheid in woonmilieus moet van voldoende kwaliteit zijn. Dynamische stadscentra, vitale plattelandskernen, eigen identiteit en regionale afstemming zijn enkele uitgangspunten. Daarnaast dienen er voldoende veilige en goed bereikbare werkplekken te zijn voor de bevolking. Steden moet aantrekkelijk blijven voor diverse bevolkingsgroepen en dienen garant te staan voor het aanbieden van (bovenlokale) voorzieningen.



Voor wat betreft de markt is het van belang dat de gunstige ligging wordt benut. De ligging ten opzichte van andere economische clusters in Europa is uitstekend. Met de (internationale) bereikbaarheid is het echter slechter gesteld. Dit vormt dan ook een belangrijk uitgangspunt in het provinciale beleid. Belangrijk is om netwerken te vormen, tussen de kennisindustrie, regionale economische clusters en Europese clusters. Daarnaast is veiligheid een belangrijk aspect. Goederenvervoer per spoor zal in de toekomst om stedelijke gebieden heen geleid moeten worden.

Het landschap van Noord-Brabant is vrij karakteristiek. Er zijn veel beeldbepalende elementen en natuurlijke waarden in het landschap te vinden. Deze dienen beschermd en ontwikkeld te worden. Met name het watersysteem is erg belangrijk. Het landschap heeft ook een functie als werkterrein, voornamelijk voor de agrarische sector. Schaalvergroting van deze landbouw wordt geconcentreerd in speciaal aangewezen gebieden. De landbouw komt daarnaast steeds vaker in een verbrede vorm voor. Dit wordt gestimuleerd, met name ook het landschapsbeheer.

Duurzaamheid is nog steeds een belangrijk onderwerp binnen de ruimtelijke ordening. Er moet op zoek gegaan worden naar alternatieve mogelijkheden om energie op te wekken. Zo kan gewerkt worden aan een gezondere leefomgeving.

Het plangebied is binnen de structuurvisie RO aangeduid als 'gemengd landelijk gebied' en daarnaast zowel als 'Accentgebied agrarische ontwikkeling' én als 'Zoekgebied verstedelijking'. De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is.

Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. Ontwikkelingen dienen rekening te houden met hun omgeving en dragen bij aan een versterking van de gebiedskwaliteiten.

Vanuit provinciaal perspectief zijn op de structurenkaart gebieden aangegeven waar de provincie ruimte en kansen ziet om de agrarische productiestructuur te verduurzamen en te versterken, de accentgebieden agrarische ontwikkeling. Het plangebied is gelegen in het accentgebied de peelstreek van Mill tot Someren: dit is een jonge ontginning met een modern en grootschalig landschap met een sterke positie voor intensieve veehouderij en glastuinbouw. Het is een open gebied, omgeven door grote natuurgebieden waarvan enkele Natura2000 gebieden. Midden in het gebied liggen enkele grote bosgebieden en landgoederen.

Het gebied wordt gekenmerkt door mogelijkheden voor een meer dominante positie van de hier aanwezige landbouwsectoren. Er is meer ruimte voor schaalvergroting, intensivering en samenwerking op het gebied van energie, mestverwerking en opslag en voorbewerking van producten.



Met het algemene beleid binnen het 'accentgebied agrarische ontwikkeling' wil de provincie optimale ontwikkelingsmogelijkheden bieden voor het verbeteren van de agrarische productiestructuur. De landbouw levert daarbij een bijdrage aan een (vernieuwd) robuust landschap, een verduurzaming van de productie en aan een goede kwaliteit van water, bodem, lucht en natuur. De maat en schaal van de omgeving en de draagkracht van het gebied inclusief aspecten van volksgezondheid, zijn sturend voor de groei van agrarische activiteiten.

De ruimere mogelijkheden gelden alleen in gebieden waar de land- en tuinbouw een voorkeurspositie inneemt, de primair agrarische gebieden. Het plangebied is niet gelegen binnen een dergelijk gebied.

Op de structurenkaart zijn de zoekgebieden verstedelijking aangegeven. Zolang binnen deze gebieden nog geen verstedelijking heeft plaatsgevonden, is daar feitelijk het perspectief van gemengd landelijk gebied aanwezig.

Binnen de zoekgebieden verstedelijking geldt het beleid zoals opgenomen dat geldt voor het gemengd landelijk gebied zoals hiervoor beschreven. Extra aandacht wordt gevraagd voor (het beperken van) de ontwikkelingsmogelijkheden van functies die een toekomstige stedelijke ontwikkeling kunnen bemoeilijken.

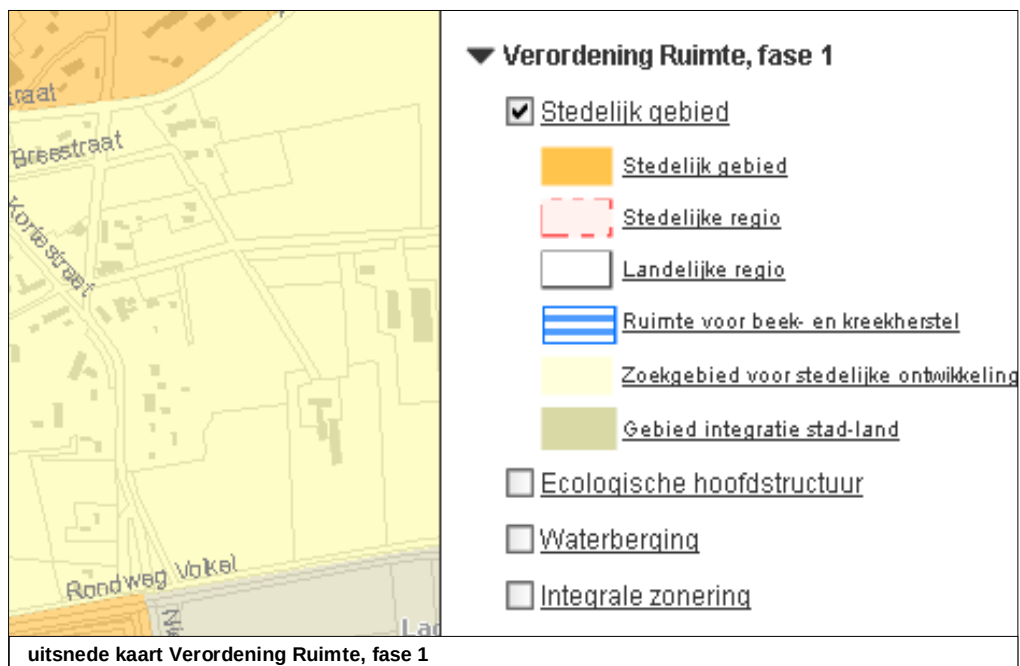
De zoekgebieden voor verstedelijking zijn vastgelegd in de Verordening ruimte Noord-Brabant (paragraaf 2.3.2). De keuze voor de zoekgebieden verstedelijking is tot stand gekomen na een integrale afweging vanuit de gebiedskwaliteiten (hanteren lagenbenadering) samen met gemeenten en waterschappen. Dit proces heeft plaatsgevonden in het kader van de opstelling van de uitwerkingsplannen van het streekplan van 2002. De aanduiding zoekgebied verstedelijking geeft aan 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.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van 2 tot 4 ruimte-voor-ruimtewoningen c.q. BIO-woningen in de bebouwingscluster van Lankes. Het betreft een beperkte verstedelijking en voorziet in de lokale behoefte aan woningen. Bovendien betreft het planvoornemen een inbreiding en wordt zorgvuldig gebruik gemaakt van de beschikbare ruimte binnen de bebouwingsconcentratie van Lankes. Het planvoornemen voldoet dan ook aan het beleid uit de structuurvisie RO.

2.3.2 Verordening Ruimte

Een structuurvisie is niet direct juridisch bindend voor burgers en overheden. Toch kan het in het kader van de ruimtelijke ordening van provinciaal belang zijn om bepaalde aspecten veilig te stellen. De provincie kan derhalve een Verordening Ruimte opstellen.





De provincie Noord-Brabant beschikt over een dergelijke verordening. De verordening is de juridische vertaling van de structuurvisie en bevat derhalve onderwerpen die in de visie naar voren komen. Dit betreft onder andere de belangen die de provincie wil behartigen en de manier waarop dit zal geschieden, alsmede regels waarmee rekening gehouden moet worden bij het opstellen van een bestemmingsplan. Deze regels zijn direct bindend voor overheden. Zo weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

De verordening ruimte is in twee fasen ingevoerd en bevat onder andere regels die specifiek van toepassing zijn op wonen en werken in het landelijk en stedelijk gebied. In de eerste fase worden onder andere regels gesteld omtrent de concentratie van verstedelijking, het doorwerken van de SER-ladder, functiemenging en uitbreiding van grootschalige bedrijvigheid.

Het plangebied valt binnen de Verordening Ruimte, fase 1 binnen het zoekgebied voor stedelijke ontwikkelingen. De hierbij behorende regels houden het volgende in:

- Het bestemmingsplan, gelegen in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, voorziet in een stedelijke ontwikkeling indien de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat (onderhavige toelichting).
- Uit de verantwoording als bedoeld in het eerste lid blijkt dat reële mogelijkheden ontbreken om de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied van een van de kernen van de gemeente te situeren, in het bijzonder door middel van inbreiden, herstructureren, intensiveren, meervoudig ruimtegebruik of enige andere vorm van zorgvuldig ruimtegebruik (Zie hoofdstuk 3).
- Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid strekt ertoe dat:



- o de stedelijke ontwikkeling aansluit bij het bestaande stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing (zie paragraaf 3.3);
- o bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met de bestaande ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen (zie paragraaf 3.3);
- de toelichting als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de stedelijke ontwikkeling gepaard gaat met een wezenlijke en uitvoerbare verbetering van de bestaande of potentiële kwaliteiten van natuur, water, landschap of cultuurhistorie of van de recreatieve mogelijkheden van die omgeving, voor zover gelegen buiten bestaand stedelijk gebied (zie paragraaf 2.3.3 en 2.3.4).
- indien een kwaliteitsverbetering als hiervoor bedoeld niet is verzekerd, wordt het bestemmingsplan slechts vastgesteld indien een adequate financiële bijdrage in een groenfonds is verzekerd (zie paragraaf 2.3.3 en 2.3.4).
- Gedeputeerde Staten kunnen nadere regels stellen met betrekking tot de bedoelde kwaliteitsverbetering en het bedoelde groenfonds, met inbegrip van een regelmatige verslaglegging daaromtrent. Bij de voorbereiding van bedoelde nadere regels betrekken zij het regionaal planningsoverleg van het RPO-gebied wie het aangaat.

Het planvoornemen voldoet aan de regels uit de Verordening Ruimte. Onderhavige toelichting bevat de noodzakelijke onderdelen ter verantwoording van de verstedelijking. De regels van onderhavig bestemmingsplan hebben een directe verwijzing naar de regels uit de Verordening Ruimte met betrekking tot (nadere) regels inzake ruimte-voor-ruimtekavels en kwaliteitsverbetering in het buitengebied. Het betreft de volgende regels:

Artikel 11.2 Regels voor ruimte-voor-ruimtekavels

1. In afwijking van artikel 11.1, eerste lid, kan een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel of agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen waarbij er geen sprake hoeft te zijn van het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat.
2. Uit de verantwoording, bedoeld in het eerste lid, blijkt dat:
 - a. het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren waarbij de bepaling inzake de kwaliteitsverbetering van het landschap, bedoeld in artikel 2.2, niet van toepassing is;
 - b. is verzekerd dat is voldaan aan de op grond van artikel 11.3 gestelde nadere regels;
 - c. er geen sprake is van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in hoofdstuk 3.



Artikel 11.3 Nadere regels inzake ruimte-voor-ruimtekavels

1. Gedeputeerde Staten stellen nadere regels ten aanzien van bestemmingsplannen, als bedoeld in artikel 11.2, in verband met het beleid om ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij in combinatie met realisering van milieuwinst ter plaatse de bouw van woningen op passende locaties toe te staan.
2. Zolang nadere regels, als bedoeld in het eerste lid, nog niet zijn vastgesteld en in werking zijn getreden, wordt de Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006 aangemerkt als nadere regels, als bedoeld in het eerste lid.

Artikel 11.4 Kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties

1. In afwijking van artikel 11.1, eerste lid, kan een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling of binnen een gebied integratie stad-land, voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen waarbij er geen sprake behoeft te zijn van het gebruik van een voormalige bedrijfswooning als burgerwoning, mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat.
2. Uit de verantwoording, bedoeld in het eerste lid, blijkt dat:
 - a. het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren, onverlet artikel 2.2 in verband met de kwaliteitsverbetering van het landschap;
 - b. er geen sprake is van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in hoofdstuk 3;
 - c. geen inbreuk wordt gedaan aan de toepassing van de regeling, bedoeld in artikel 11.2.

2.3.3 Ruimte-voor-ruimte regeling

De ruimte-voor-ruimte regeling is een toepassing van rood voor groen-ontwikkelingen en heeft tot doel de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij in combinatie met realisering van milieuwinst ter plaatse, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan, dit in afwijking van de regel dat geen nieuwe burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied. Voor de toepassing van de Ruimte voor ruimteregeling hebben Gedeputeerde Staten in 2006 een beleidsregel vastgesteld. Hierin zijn de voorwaarden neergelegd waaronder aan de regeling deel genomen kan worden. In de Verordening ruimte is bepaald dat de Beleidsregel ruimte voor ruimte 2006 vooralsnog beschouwd wordt als nadere regels ten aanzien van bestemmingsplannen die voorzien in een ruimte voor ruimte kavel.

De regeling 'ruimte-voor-ruimte' heeft tot doel dat de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in afwijking van de programmering voor de woningbouw of, indien nodig, in afwijking van de beleidslijnen voor zuinig ruimtegebruik of de regel dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied.



De regeling 'ruimte-voor-ruimte' luidt als volgt:

- 1 In ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van ten minste 1.000 m² mag een woning worden gebouwd in afwijking van de programmering voor de woningbouw of, indien nodig, in afwijking van de beleidslijnen voor zuinig ruimtegebruik of de beleidslijn dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied; er geldt een ondergrens van ten minste 200 m² voor saldering.
- 2 De afwijking van de programmering voor de woningbouw mag alleen plaatsvinden als de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen plaatsvindt in een van de reconstructiegebieden Midden- en Oost-Brabant.
- 3 De afwijking van de programmering voor de woningbouw mag hoogstens 3.000 woningen omvatten, of zoveel meer als voortvloeit uit de nadere invulling van het zogeheten 'Pact van Brakkenstein' (maart 2000).
- 4 De bouw van de woning mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient bovendien zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing. Tevens kan een locatie worden benut die in het kader van een structuurvisiePlus door Gedeputeerde Staten als geschikt voor woningbouw is aanvaard.
- 5 De bouw van de woning dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente.
- 6 Bouw van een woning in de groene hoofdstructuur is niet toegestaan.
- 7 Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten behouden dan wel versterkt worden. De milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse moet zoveel mogelijk verbeterd worden.
- 8 De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woning worden niet beknot.
- 9 Een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woning in de omgeving dient gewaarborgd te zijn door middel van een beeldkwaliteitsplan dan wel een vergelijkbaar instrument.
- 10 De te slopen bedrijfsgebouwen mogen geen bijzondere cultuurhistorische waarde hebben.
- 11 Zeker gesteld moet zijn dat de realisering van de woning plaatsvindt in samenhang met de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteit ter plaatse. Per woning dient te worden aangetoond dat ten minste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en milieuwinst op de desbetreffende locatie is bereikt.
- 12 Zeker gesteld moet zijn dat de te slopen bedrijfsgebouwen niet worden vervangen door nieuwe bebouwing en dat aan de voormalige agrarische bedrijfslocatie een passende andere bestemming wordt toegekend. Van deze vereisten kan worden afgeweken in het belang van de revitalisering van het buitengebied.
- 13 Planologische medewerking wordt niet verleend als in redelijkheid langs andere wijze tot sanering van de bedrijfsgebouwen kan worden gekomen.



14 Gedeputeerde Staten kunnen de hierboven vermelde regels in een beleidsbrief nader invullen en verduidelijken. Zo nodig kunnen zij nadere regels opnemen om te waarborgen dat voldaan wordt aan het uitgangspunt van het 'Pact van Brakkenstein', dat uit de opbrengst van de uitgifte van extra woningbouwkavels aanvullende middelen worden gegenereerd ten behoeve van de sloop van stallen.

De eerste benodigde ruimte-voor-ruimte bouwtitel wordt door de initiatiefnemer gekocht van de provincie. Op termijn zal een tweede ruimte-voor-ruimte bouwtitel worden gekocht na het doorlopen van de wijzigingsbevoegdheid. Deze bouwtitels zijn vrijgekomen (komen vrij) door de sloop van agrarische bedrijfsbebouwing en voldoen aan de hierboven genoemde regels 1, 2, 3, 10, 11, 12, 13 en 14. Met betrekking tot de overige regels kan het volgende worden geconcludeerd:

- 4 Het plangebied is gelegen binnen de bestaande bebouwingsconcentratie van het buurtschap Lankes. Het nieuwe verkavelingsplan d.d. juli 2010 voorziet in de aansluiting op de bestaande bebouwing.
- 5 Het planvoornemen past in de ruimtelijke structuur van de gemeente en met name in de structuur van het buurtschap Lankes.
- 6 Het plangebied is niet gelegen binnen de groene hoofdstructuur.
- 7 In het stedenbouwkundig voorkeursmodel is aangetoond dat het planvoornemen de historische structuur niet aantast en dat de verdichting langs de hoofdstructuur mogelijk is en de historische groei van Lankes volgt. Het nieuwe verkavelingsplan (d.d. juli 2010) voorziet in slechts 4 woningen (in plaats van de 5 woningen van het voorkeursmodel) en voldoet daarmee ook aan de historische structuur en de verdichting langs de hoofdstructuur.
- 8 Het plangebied is gelegen binnen de bestaande bebouwingsconcentratie van Lankes. In de bestaande situatie zijn woningen dichterbij agrarische bebouwing gelegen dan de beoogde bebouwing. Het planvoornemen staat agrarische ontwikkelingsmogelijkheden dan ook niet in de weg.
- 9 Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet waarborging van de inpassing van het planvoornemen in de omgeving en voldoet hiermee aan deze regel.

2.3.4 Beleidsnota Brabant in ontwikkeling

De beleidsnota Brabant in ontwikkeling is vastgesteld d.d. 20 juli 2004. Het Brabantse platteland is in ontwikkeling. Vanwege economische omstandigheden zijn er veel agrariërs die stoppen, maar gelukkig ook agrariërs die verder willen en toekomstmogelijkheden verkennen of die inmiddels een nieuwe weg hebben ingeslagen.

In de nota hebben de bebouwingsconcentraties (zoals Lankes) een bijzondere plek gekregen. Gedeputeerde Staten vinden het belangrijk dat het platteland en het overgangsgebied tussen het buitengebied en de bebouwde kom aantrekkelijk blijven, de landbouw maar zeker ook de natuur en recreatie hebben daarin een belangrijke plaats. Het zoeken naar nieuwe mogelijkheden in de bebouwingsconcentraties zal dan ook vooral gaan over het



zoeken naar een balans tussen de functie en de omgeving. Het behouden en waar mogelijk verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit staat voorop.

In bebouwingsconcentraties is hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties voor niet-agrarische functies alsmede (beperkte) toevoeging van nieuw bouwvolume mogelijk, indien dit past danwel (in)direct bijdraagt aan leidende principes van het Streekplan en de doelstellingen van de revitalisering van het landelijk gebied en/of de leefbaarheid van het platteland. Belangrijke randvoorwaarde voor de verruimde mogelijkheden is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin.

Voor de toepassing van dit beleid, is het noodzakelijk dat de gemeente vooraf een integrale visie voor het gebied met zijn omgeving opstelt, voorzien van een gedegen ruimtelijke onderbouwing, en waarin wordt aangegeven hoe een verbetering van de kwaliteit van de omgeving zal worden bereikt.

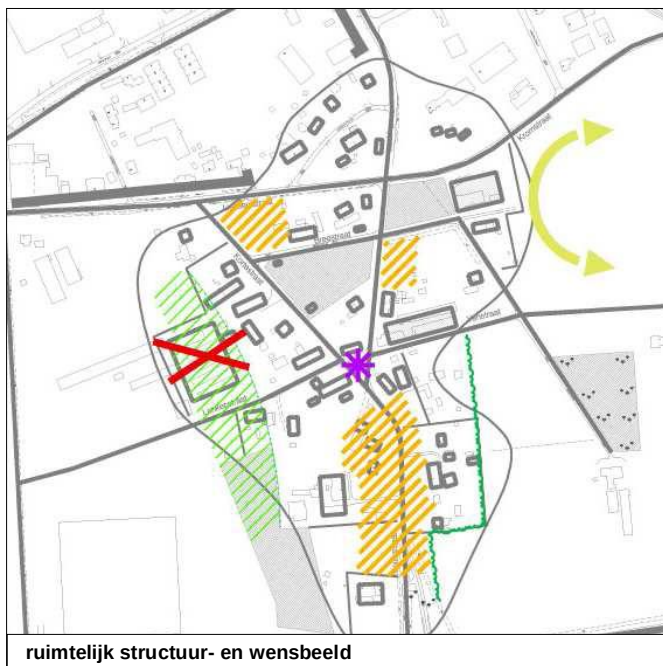
De provincie vraagt van de gemeenten dan ook de bebouwingsconcentraties nader te begrenzen en de (on)mogelijkheden vast te leggen die zij vanuit de gemeentelijke expertise en eigen beleid als aanvaardbaar en passend beoordelen en voor zover de nieuwe ontwikkelingen passen binnen de leidende principes zoals opgenomen in het streekplan. De gemeente Uden heeft hieraan gehoor gegeven in de 'beleidsnotitie bebouwde concentratie' die in de volgende paragraaf aan bod zal komen.

De provincie vraagt uitdrukkelijk dat nieuwe ontwikkelingen (zowel in de vorm van verruimde hergebruiksmogelijkheden als bij het toevoegen van bouwvolume) door middel van een rood-voor-groen-constructie een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De gemeentelijke visie zal hiervoor beleid moeten formuleren. Het door de gemeente op te stellen beleid zal maatwerkoplossingen voor aanvaardbare initiatieven mogelijk moeten maken maar daarnaast dus ook bepaalde garanties moeten bieden hoe het bereiken van ruimtelijke kwaliteitswinst wordt gewaarborgd.

De beleidsnotitie bebouwde concentraties van de gemeente Uden voorziet in rood voor groen constructies door de sanering van de bebouwing van het voormalige agrarische bedrijf aan de westzijde en het agrarisch bedrijf ten oosten van het cluster waardoor het karakter van de bebouwingsconcentratie versterkt wordt.

De ontwikkelingsmogelijkheden van bebouwingsconcentraties zijn gekoppeld aan het opstellen van een gebiedsgerichte visie. Het is van belang dat de gemeente in de visie een ontwikkelingsgerichte strategie formuleert waarbij nieuwe ontwikkelingen gepaard gaan met effectieve en consistente verbeteringsmaatregelen. Een voorbeeld hiervan is sloop van bebouwing als compensatie voor verruimde mogelijkheden al dan niet in combinatie met het inzetten van fondsen en instrumenten als rood-voor-groen. De beleidsnotitie bebouwde concentraties van de gemeente Uden voorziet hierin.





2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Beleidsnotitie nader begrensde bebouwingsconcentratie in het buitengebied van Uden

De beleidsnotitie nader begrensde bebouwingsconcentratie in het buitengebied is een bijlage bij het bestemmingsplan Buitengebied 2006 van de gemeente Uden. De notitie is dan ook samen met het bestemmingsplan vastgesteld d.d. 15 februari 2007. In deze notitie komen de 13 door de gemeente Uden onderscheiden bebouwingsclusters in het buitengebied aan de orde. Ook de bebouwingsconcentratie Lankes wordt hierin onderscheiden. Naast een ruimtelijk structuur- en wensbeeld van Lankes komen in de beschrijving tevens de ontwikkelingsmogelijkheden aan bod.

Eventuele ontwikkelingen moeten voor Lankes volgens de notitie gezocht worden in woningbouw (rood). Hierbij zal de open ruimte in het hart van de bebouwingsconcentratie (driehoek van Lankes) niet verloren mogen gaan. De groene overgang naar het bedrijventerrein zal eveneens behouden moeten blijven danwel versterkt moeten worden (groen).

Het plangebied is gedeeltelijke gelegen in het zoekgebied voor de toevoeging van woningen. Bij strikte toepassing van de zoekgebieden zou dat inhouden dat er slechts sprake zou kunnen zijn van de bouw van 2 woningen aan de Wisselstraat en niet aan de Breesstraat. In het volgende hoofdstuk wordt onder andere het stedenbouwkundige advies van de gemeente Uden beschreven. Uit dit stedenbouwkundige advies blijkt dat het perceel voldoende ruimte biedt om, zonder dat de structuur van de bebouwingsconcentratie wordt aangetast, meer dan 2 woningen te realiseren. Hieruit blijkt zelfs dat er 5 woningen zouden kunnen worden gerealiseerd. Onderhavig planvoornemen voorziet in de realisering van (slechts) 4 woningen.



Voor de realisatie van woningen dient volgens het beleid echter wel gecompenseerd te worden ten behoeve van de rood-voor-groen-constructie. Compensatie wordt voor de kern Lankes, en meer specifiek voor het planvoornemen, als volgt gezien:

Rood

Sanering van de bebouwing van het voormalige agrarische bedrijf aan de westzijde en het agrarische bedrijf ten oosten van het cluster, kan het karakter van deze bebouwingsconcentratie versterken. Langs de Nieuwstraat bestaat de mogelijkheid tot ontwikkeling van woningbouw op kleine schaal.

Groen

Met name de landschappelijke inpassing aan de westzijde vormt een aandachtspunt. De hier te realiseren landschappelijke inpassing dient ter afscherming van het (uitbreidende) bedrijventerrein ten westen van het cluster. Aan de oostzijde van het cluster dient de openheid behouden te blijven.

Het is mogelijk om de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing binnen bebouwingsclusters te gebruiken voor opslag of het vestigen van een nieuw ambachtelijk bedrijf. Een agrarisch technisch hulpbedrijf van bescheiden formaat zou zich eveneens kunnen vestigen. Overige functies dienen ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie en geen grote verkeersaantrekkende werking te hebben.

2.4.4 Uitwerking beleid inzake Ruimte-voor-ruimte en Buitengebied in ontwikkeling

Door de gemeente Uden is een nota geschreven waarin wordt aangegeven hoe binnen de gemeente omgegaan moet worden met ruimte-voor-ruimte en BIO. Deze uitwerking is door de raad van de gemeente Uden vastgesteld d.d. 22 oktober 2009.

De ruimte-voor-ruimte-verbreed-regeling verbindt aan de realisatie van BIO-woningen een aantal eisen. Een van de eisen is dat er een evenwicht moet zijn tussen ruimte-voor-ruimte en BIO (of een opvolgende regeling). Voordat de gemeente medewerking kan verlenen aan de bouw van zogenoemde BIO-woningen dienen er eerst tenminste net zoveel ruimte-voor-ruimte-kavels ontwikkeld te zijn.

Een plan waarin een combinatie van gelijktijdig te ontwikkelen ruimte-voor-ruimte-kavels en BIO-woningen is opgenomen is een andere mogelijkheid om aan deze (provinciale) eis tegemoet te komen. Het planvoornemen voorziet in eerste instantie in de combinatie van 1 BIO-woning en 1 ruimte-voor-ruimte woningen en voldoet daarmee aan deze eis. Ook de wijzigingsbevoegdheid voorziet in de realisatie van 1 BIO-woning (of een opvolgende regeling) en 1 ruimte-voor-ruimte woningen, uitsluitend in combinatie met elkaar.



Uitgangspunten voor de toepassing van ruimte-voor-ruimte en Buitengebied in Ontwikkeling:

1. Er wordt aan de Raad voorgesteld een Bijdrageregeling Woningbouw en sloopvergoeding in het kader van Buitengebied in Ontwikkeling vast te stellen met de volgende inhoud:
 - a. een bijdrage van € 150.000,00 voor een BIO-woning;
 - b. de aftrek wegens sloop bedraagt bij bouw van een woning ten hoogste € 75,00 per m², met een maximum van € 150.000,00;
 - c. de aftrek wegens het zelf ontwikkelen van natuur is maatwerk.
2. Om te voldoen aan het vereiste aantal ruimte-voor-ruimte-woningen zullen 8 kavels in de locatie Tarwestraat ter beschikking worden gesteld aan de provinciale Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-ruimte.
3. Er zal een 'Beleidsregel Subsidie Sloop ongewenste bebouwing in het buitengebied' worden opgesteld, naar analogie van het provinciale model.
4. Er wordt aan de Raad voorgesteld een 'Bestemmingsreserve uitvoering Buitengebied in Ontwikkeling' (BIO-fonds) in te stellen voor de financiering van de subsidie voor de sloop van ongewenste bebouwing.

Het planvoornemen zal, voor zover van toepassing, aan deze uitgangspunten voldoen.

Door het toepassen van de instrumenten uit de ruimte-voor-ruimte-regeling en BIO wordt de kwaliteitsverbetering van het buitengebied bevorderd. Deze instrumenten zijn:

- bijdrageregeling woningbouw en sloopvergoeding in het kader van Buitengebied in Ontwikkeling;
- beleidsregel Subsidie Sloop ongewenste bebouwing in het Buitengebied;
- bestemmingsreserve BIO (BIO-fonds).

Aangezien het planvoornemen voldoet aan de instrumenten uit de ruimte-voor-ruimte-regeling en BIO (of een gelijke regeling), draagt het plan bij aan de kwaliteitsverbetering van het buitengebied.

2.4.3 Besluit Geluidsbelasting Grote luchtvaartterreinen / Besluit militaire luchthavens

Het militaire luchtvaartterrein Volkel is sinds 1960 een aangewezen militair luchtvaartterrein op basis van de Luchtvaartwet (LVW). In het Structuurschema Militaire Terreinen (SMT) van 1985 is de 35 Ke-zone indicatief vastgelegd. In 1988 werd een aanvang gemaakt met de procedure op basis van de Luchtvaartwet tot het vaststellen van de geluidszone. Dit resulteerde in een besluit van 30 mei 1997 waarmee de geluidszone is vastgesteld. De tegen dat besluit gevoerde bezwaar- en beroepsprocedure leidde er toe dat de Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 8 december 1998 de uitspraak deed om het besluit te schorsen. De Voorzitter betwijfelde of de Luchtvaartwet na een wetswijziging in 1994 de grondslag kan bieden voor een besluit waarin een geluidszone wordt vastgesteld zonder dat bij dat besluit tevens de aanwijzing van het luchtvaartterrein van de Luchtvaartwet wordt gegeven of zonder dat deze aanwijzing wordt gewijzigd. Hierop is besloten de bodemprocedure niet af te wachten en voor Vliegbasis Volkel alsnog en vanaf het eerste begin een aanwijzings- en zoneringsprocedure te vol-



gen, voorafgegaan door een m.e.r.-procedure. De uitspraak van de Raad van State is bevestigd in januari 2000. In deze situatie verkeren we op dit moment feitelijk nog steeds.

Wetgeving

Inmiddels is de wetgeving gewijzigd. De Luchtvaartwet heeft plaatsgemaakt voor de Wet luchtvaart en het Besluit militaire luchthavens is verschenen. Er hoeft geen aanwijzingsbesluit meer te worden genomen op grond van de Luchtvaartwet maar uiteindelijk zal voor elke luchthaven in Nederland een apart luchthavenbesluit worden genomen op grond van de Wet luchtvaart waarin alle gevolgen voor de omgeving worden vastgelegd. Voor Volkel is nu een Luchthavenbesluit Volkel in de maak. Hierin worden alle ruimtelijke beperkingen vanwege de luchthaven voor de omgeving opgenomen met directe doorwerking naar het bestemmingsplan. In de nieuwe regelgeving is de MER-plicht in stand gehouden. Deze geldt voor het te nemen luchthavenbesluit. Echter de beperkingen vanwege vliegtuiglawaai uit het Besluit Geluidbelasting Grote Luchtvaartterreinen (BGGL) blijven van kracht totdat het Luchthavenbesluit Volkel in werking is getreden. Er moet dus nog steeds worden getoetst aan het BGGL. Het plangebied van BP Breestraat-Wisselstraat ligt tussen de 35- en de 40 Ke-contour. In principe kan er dus geen nieuwe woning worden gerealiseerd tenzij er een uitzondering geldt. Het BGGL stelt dat er voor nieuwe woningen een maximale hogere waarde toelaatbaar is van 40 Ke als er sprake is van het opvullen van een open plek in bestaande te handhaven bebouwing. Voor een dergelijke situatie is geen ontheffing nodig in het kader van de BGGL.

Normstelling

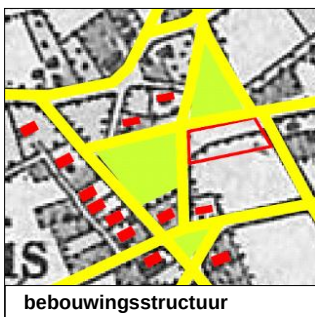
De normstelling in wet- en regelgeving is het resultaat van een afweging tussen belangen van gezondheid (incl. hinder) en vliegverkeer. De normstelling voor militair vliegverkeer wordt (op dit moment nog) uitgedrukt in de Kosteneenheid, ooit ontwikkeld door ene heer Kosten op basis van hinderbeleving rondom Schiphol. De Kosteneenheid is een eenheid om geluidsbelasting te kwantificeren.

Het plangebied is gelegen binnen de 35-40 Ke-zone luchtvaartlawaai Vliegbasis Volkel en buiten de zonegrens industriellawaai Vliegbasis Volkel. Het planvoornemen betreft de opvulling van een open plek in de bestaande, te handhaven bebouwingscluster. De maximaal toelaatbare geluidsbelasting ter plaatse komt daarmee op 45 Ke. Omdat de geluidsbelasting ter plaatse van het plangebied 35-40 Ke is voldoet het planvoornemen aan de bepalingen uit het BGGL en hoeft er geen ontheffing te worden aangevraagd. De 35-40 Ke-zone is opgenomen in de regels en op de verbeelding bij onderhavig bestemmingsplan.





hoofdstructuur en locatie in huidige situatie



bebouwingsstructuur



impressie omgeving



impressie plangebied

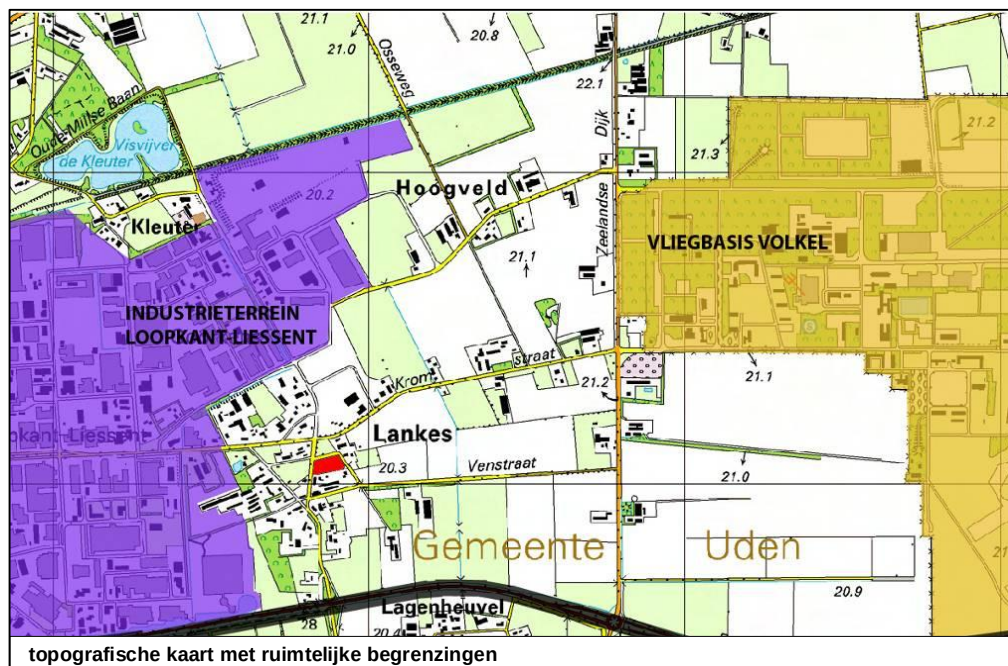
3 Planbeschrijving

3.1 Uitgangssituatie

Het plangebied is gelegen aan de rand van de bebouwingsconcentratie van Lankes, ten zuidoosten van Uden. De bebouwingsconcentratie wordt ook als zodanig benoemd in de 'beleidsnotitie bebouwings-concentraties'. De bebouwingsconcentratie met overwegend een woonfunctie is een relict van een vroegere agrarisch gebied temidden van de bedrijfsontwikkeling tussen Uden en Volkel.

Het buurtschap Lankes kenmerkt zich als een groene, dorpse woonenclave met enkele waardevolle boerderijen. De bebouwingsconcentratie ligt in een "groene mantel" van opgaand groen. Hierdoor is de aanwezigheid van de bedrijven in de directe omgeving nauwelijks merkbaar.



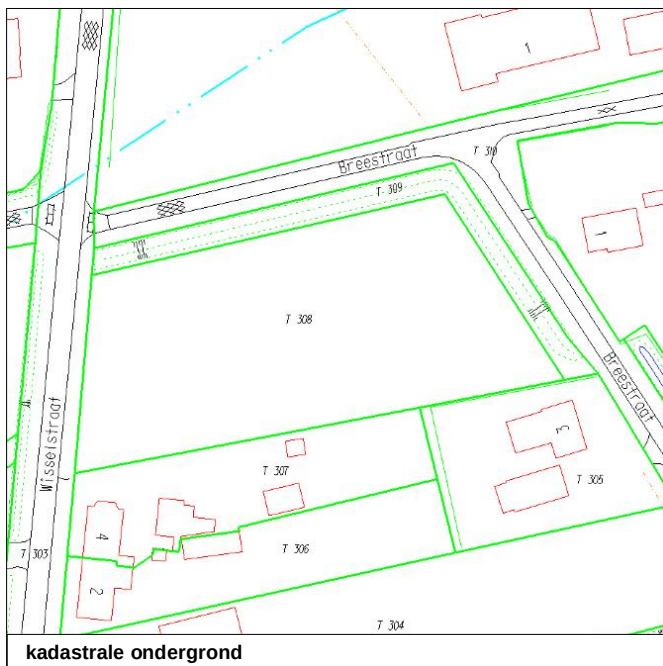


Lankes wordt gekenmerkt door de aanwezige vorkstructuur met het ten dele open groene karakter. Verder is het kenmerkend voor Lankes dat de bebouwing langs de wegen is gelegen waarbij de hoekpunten veelal open of groen zijn. De bebouwing in Lankes bestaat uit woonbebouwing en (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing, in overwegend 1 bouwlaag met kap. Daarnaast zijn de aanwezige langgevelboerderijen typerend voor Lankes.

De bebouwingsconcentratie Lankes wordt aan de west en noordzijde omgeven door industrieterrein Loopkant-Liessent. Dit industrieterrein is samen met de Rondweg zuid en de vliegbasis Volkel sterk structurerend voor Lankes. Door deze structuren en bijbehorende veiligheidszones en afstandsnormen wordt uitbreiding van het buurtschap niet direct mogelijk geacht.

De nabijheid van het stedelijk gebied kan enerzijds als een kwaliteit worden gezien, anderzijds wordt hierdoor het woongenot in de bebouwingsconcentratie bedreigd. Lankes manifesteert zich als een groene enclave temidden van de bedrijvigheid. Door de groene inpassing is het een eilandje geworden dat los gezien kan worden van de rationele bedrijfsverkaveling eromheen. De bestaande authentieke bebouwing in Lankes is ook een belangrijke kwaliteit die behouden dient te blijven.



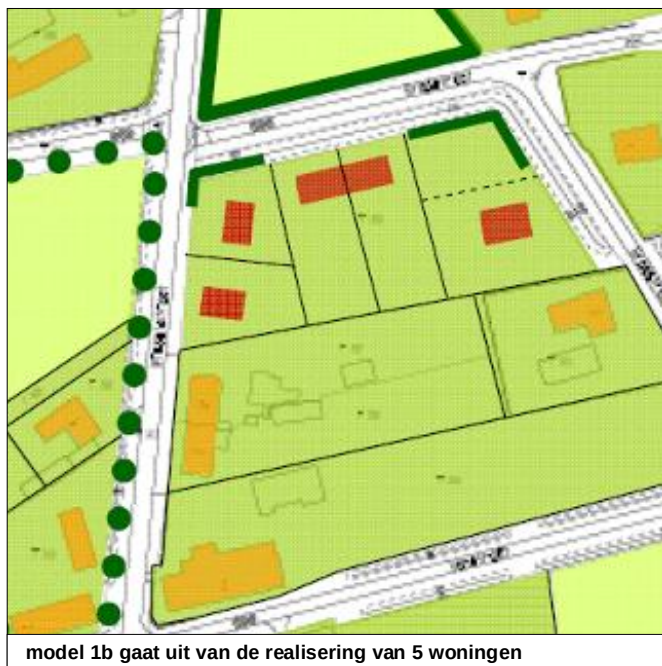


3.2 Plangebied

Het plangebied zelf is één van de open en groene gebieden die kenmerkend zijn voor Lankes en bestaat uit een weide met cultuurgras. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Uden, sectie T met perceelsnummer 308.

De begrenzing van het plangebied bestaat ten westen uit de Wisselstraat en ten noorden en oosten uit de Breestraat. Aan de noord en oostzijde wordt het plangebied tevens begrensd door een sloot. Ten westen is de driehoek van Lankes gelegen. Aan de zuidzijde bestaat de begrenzing uit de bestaande en bebouwde percelen aan de Wisselstraat 4, kadastraal sectie T nummer 307, en de Breestraat 3, kadastraal sectie T, nummer 305.





3.3 Stedenbouwkundig advies gemeente en verkavelingsplan

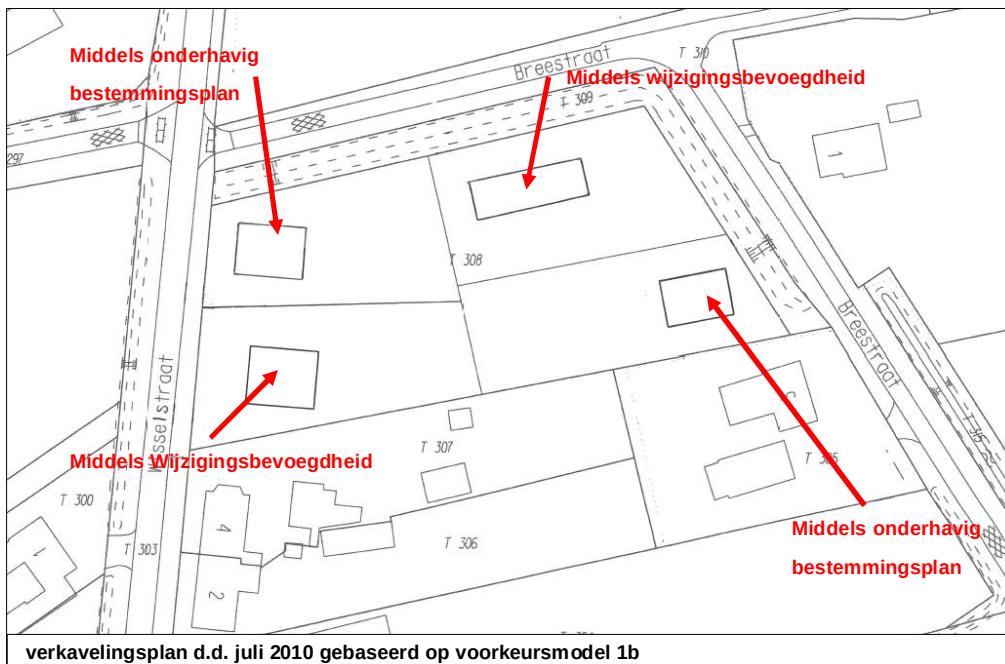
Om een oordeel te kunnen geven over de bebouwingsmogelijkheden binnen het plangebied heeft de gemeente Uden een studie uitgevoerd. Uit deze studie is naar voren gekomen dat de ontwikkeling met woningen geen aantasting vormt voor de cultuurhistorische waarde.

De structuur van Lankes wordt gevormd door het wegenpatroon, de typerende bebouwing en de open/groene ruimtes. De bestaande bebouwing van Lankes volgt de door wegen gevormde hoofdstructuur met uitzondering van het plangebied waar geen bebouwing langs de hoofdstructuur is gelegen.

Naast de hoofdwegenstructuur wordt Lankes verder gevormd door de zogenoemde 'driehoek van Lankes', gelegen aan de westzijde van het plangebied. Dit betreft een cultuurhistorisch waardevol gebied bestaande uit een weiland met enkele schuilgelegen-heden voor de daar grazende dieren.

Het nieuwe verkavelingsplan is gebaseerd op voorkeursmodel 1b dat door de gemeente Uden is opgesteld. Het verkavelingsplan voorziet echter in de realisatie van 4 woningen in plaats van de 5 woningen die op basis van het voorkeursmodel mogelijk waren. Met het verkavelingsplan wordt de driehoek van Lankes versterkt. Bovendien heeft het planvoornemen een informele uitstraling en past het bij de wijze waarop Lankes zich vanuit de westzijde en vanuit knooppunten en linten ontwikkeld heeft. Het verkavelingsplan laat zien dat het mogelijk is de oude lijn Lankes – Peel te versterken middels bebouwing.





Een losse verkavelingsstructuur met verschillende woningtypes, een wisselende rooilijn en het open of groen houden van de hoekpunten geeft de nieuwe invulling een dorps karakter passend bij de bestaande karakteristiek van Lankes.

2 van de woningen worden op basis van onderhavig bestemmingsplan mogelijk gemaakt. De andere 2 woningen zullen middels een wijzigingsbevoegdheid op termijn worden gerealiseerd.

3.4 Verkeer

3.4.1 Verkeersveiligheid

Het planvoornemen betreft een geringe uitbreiding van Lankes (4 woningen). Het is niet te verwachten dat de verkeersveiligheid hierdoor onder druk komt te staan. Er dient rekening gehouden te worden met veilig in te richten erf aansluitingen zodat bij het verlaten van het perceel goed overzicht is op de rijbaan.

3.4.2 Parkeren

De nieuwe woningen kunnen worden gecategoriseerd als "dure sector". De percelen dienen daarom zo ingericht worden dat er minimaal 2 voertuigen op eigen terrein kunnen parkeren. Bezoekers van de woningen kunnen ook van deze plaatsen gebruik maken. Incidenteel kan op openbaar terrein geparkeerd worden voor meer bezoekers. De Parkeernota van 24 oktober 2006 is op het planvoornemen van toepassing. Binnen het plangebied is voldoende ruimte om 8 parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren.



3.4.3 Toegankelijkheid

Ervan uitgaande dat er daadwerkelijk 2 auto's per toekomstig huishouden in gebruik zullen komen houden we rekening met circa 50 motorvoertuigen per werkdagemaal (zie CROW-publicatie 256 tabel 4). Zowel de Breestraat als de Wisselstraat zijn ingericht om deze intensiteiten te kunnen verwerken. Hierbij moet ten alle tijde rekening gehouden worden dat hulpdiensten van een onbelemmerde doorgang verzekerd zijn.

3.5 Duurzaamheid

Bij nieuwbouw van woningen en utiliteitsgebouwen moet voldaan worden aan het convenant duurzaam bouwen regio Noord-Oost Brabant 2009-2012. De ambities van het convenant duurzaam bouwen zijn gebaseerd op het programma GPR-gebouw versie 4. De nieuwe woningen zullen voldoen aan de prestatienormen, zoals die zijn opgenomen in het convenant. De te realiseren woningen moeten minimaal voldoen aan de eisen op grond van de Bouwverordening en het Bouwbesluit. Bij afgifte van de bouwvergunning zal hieraan worden getoetst.



4 Sectorale aspecten

4.1 Inleiding

Milieuaspecten spelen een rol in de ruimtelijke planvorming wanneer aan een gebied functies worden toegekend die een milieubelasting doen ontstaan of doen toenemen. Door middel van een goede ruimtelijke ordening kan een milieubelasting ook worden beperkt of worden voorkomen, zodat wordt bijgedragen aan de duurzame ontwikkeling. Milieuaspecten worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces betrokken. Hierdoor wordt het milieubelang volwaardig afgewogen tegen andere belangen die evenzeer claims kunnen leggen op de schaars beschikbare ruimte.

4.2 Milieu

4.2.1 Geluidhinder

De nieuw te bouwen woningen bevinden zich aan de Breestraat en de Wisselstraat in de bebouwingsconcentratie Lankes. Het betreft een 30-km weg. Een dergelijke weg is geen gezoneerde weg in het kader van de Wet geluidhinder. De wegen zijn bestemd voor bestemmingsverkeer. De verkeersintensiteit is dan ook niet dermate hoog dat er sprake is van een zonering. Een akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk om aan te tonen dat de geluidbelasting op de ruimte-voor-ruimte en BIO-woningen niet hoger is dan 48 dB ter hoogte van de gevels.

Verder is het plangebied gelegen binnen de 35-40 Ke-zone luchtvaartlawaai Vliegbasis Volkel en buiten de zonegrens industrielawaai Vliegbasis Volkel. Het planvoornemen betreft de opvulling van een open plek in de bestaande, te handhaven bebouwingscluster. De maximaal toelaatbare geluidsbelasting ter plaatse komt daarmee op 45 Ke. Omdat de geluidsbelasting ter plaatse van het plangebied 35-40 Ke is voldoet het planvoornemen aan de bepalingen uit het Besluit militaire luchthavens en hoeft er geen ontheffing te worden aangevraagd.

4.2.2 Bodemkwaliteit

De locatie voor de 4 woningen is momenteel in gebruik als weide. De bestemming wordt gewijzigd van 'Agrarisch gebied' naar 'Wonen' ten behoeve van de bouw van 4 nieuwe woningen. Gelet op bestemmingswijziging is onderzoek naar mogelijke verontreinigingen van de bodem noodzakelijk.

4.2.3 Luchtkwaliteit

Conform de Wet Luchtkwaliteit zijn er meer mogelijkheden om kleine bouwprojecten door te laten gaan. Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 1% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Binnen het plangebied is sprake van de bouw van 4 woningen. Uitgaande van het 1% criterium is binnen het plangebied geen sprake van een project dat in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. De grens van 1% wordt overschreden als sprake zou



zijn van de nieuwbouw van meer dan 500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg en de nieuwbouw van meer dan 1000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (Ministerie van VROM, Handreiking luchtkwaliteit: niet in betekendende mate bijdragen, d.d. mei 2008). Geconcludeerd wordt dat voor het plangebied geen onderzoek luchtkwaliteit behoeft te worden uitgevoerd.

4.2.4 Hinder van (agrarische) bedrijfsactiviteiten

In de directe omgeving van het plangebied zijn een tweetal agrarische bedrijven gelegen. Het betreffen een varkenshouderij aan de Venstraat 1 en een melkrundveehouderij aan de Venstraat 3. Voor een agrarisch bedrijf met diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld (Venstraat 3) gelden vaste afstanden. Deze afstanden bedragen buiten de bebouwde kom minimaal 50 meter tussen een veehouderij en een geurgevoelig object conform artikel 4 van de Wet geurhinder en veehouderij. Middels de gemeentelijke geurverordening is deze afstand van 50 meter verkleind tot 25 meter.

Voor agrarische bedrijven met diercategorieën met een geuremissiefactor (Venstraat 1) dient de geurbelasting inzichtelijk te worden gemaakt en te worden getoetst aan de normstelling zoals vastgesteld in de gemeentelijke geurverordening. De afstand van het plangebied tot de varkenshouderij aan de Venstraat 1 is ruim 250 meter. Aangezien er reeds bestaande woningen zijn gevestigd op kortere afstand, kan geconcludeerd worden dat de varkenshouderij niet van invloed is op het planvoornemen om woningen te bouwen.

Met de vaststelling van de Geurverordening op 21 februari 2008 zijn de afstandsnormen behorende bij de geurbelasting op geurgevoelige objecten gereduceerd van 100 naar 50 m voor bedrijven buiten de rode contour (de bebouwde kom). Er bestaat daardoor geen bezwaar tegen dit plan vanuit de Wet geurhinder.

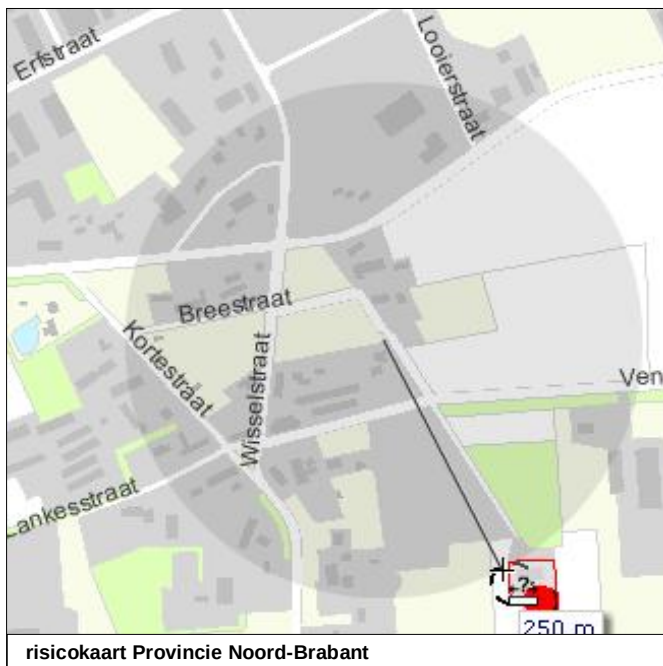
Omgekeerd geldt tevens dat de realisering van de woningen geen beperkingen oplegt aan bedrijven in de omgeving. Door de afstanden tot geurproducerende bedrijven te respecteren wordt het woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Het plangebied is gelegen in de nabijheid van industrieterrein Loopkant-Liessent en industrieterrein Goorkens. Hier zijn bedrijven gevestigd van categorie 1 t/m 4 waarbij volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) een bepaalde afstand tot zogenoemde 'gevoelige objecten', zoals woningen, aangehouden dient te worden. Deze afstanden zullen worden gerespecteerd en de rechten van de bestaande bedrijven zullen worden beschermd. Er zijn woningen gerealiseerd op kortere afstand van de industrieterreinen. Hieruit mag worden geconcludeerd dat de afstand van de nieuwe woningen tot de bedrijven, voldoende groot is.

4.2.5 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied liggen geen kabels of leidingen, die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische bescherming behoeven, en daarmee een belemmering voor het planvoornemen betekenen.





4.2.6 Externe veiligheid

Het planvoornemen betreft de bouw van 4 nieuwe woningen binnen de bestaande bebouwingsconcentratie van Lankes. Op het nabij gelegen bedrijventerrein is een Bevi inrichting (besluit externe veiligheid inrichtingen) gevestigd. Er zijn echter woningen gevestigd op kortere afstand tot deze inrichting. Er mag dan ook worden geconcludeerd dat het planvoornemen niet wordt beïnvloed door de aanwezige Bevi inrichting.

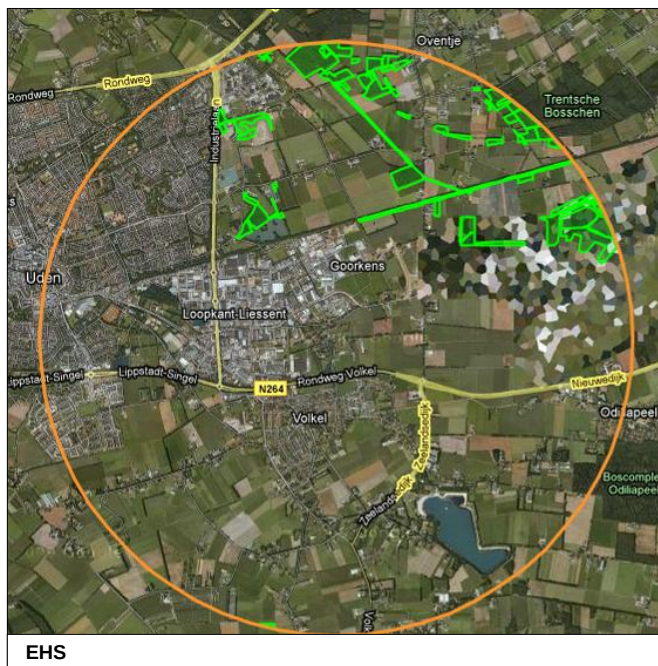
Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van de Rondweg Noord waar transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Derhalve is dit geen belemmering voor de planontwikkeling. In deze situatie zijn geen veranderingen voorzien.

4.3 Flora en fauna

Op basis van de flora en faunawet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten. De AMvB art. 75 van de Flora en faunawet, in werking getreden in februari 2005, introduceert een vrijstellingsregeling en een gedragscode. Voor ruimtelijke ontwikkeling en inrichting geldt in twee gevallen een vrijstelling wanneer sprake is van beschermde diersoorten in het plangebied:

- een algemene vrijstelling voor algemene beschermde soorten;
- een vrijstelling bij zeldzamer soorten, op voorwaarde dat gehandeld wordt conform een goedgekeurde gedragscode.



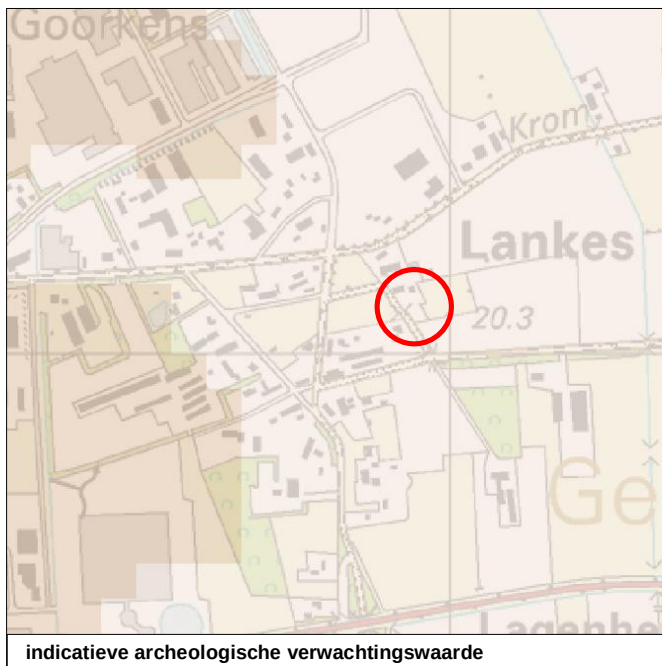


Voor de soorten, genoemd in bijlage IV van de Habitatrichtlijn en in bijlage 1 van de AMvB, is altijd een ontheffing nodig. In artikel 2 van de Flora en faunawet is de zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat iedereen “voldoende zorg” in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en planten (en dus niet alleen de beschermde) en hun leefomgeving.

Nabij het plangebied zijn geen Natura 2000 gebieden of andere beschermde natuurgebieden gelegen. De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) ligt op een afstand van meer dan 1 kilometer en is niet van invloed op het planvoornemen.

Binnen het plangebied is sprake van de nieuwbouw van 4 woningen ter plaatse van een weide. Om er zeker van te zijn dat geen natuurlijke waarden in het geding zijn dient een quickscan natuurwaarden te worden uitgevoerd waarmee tevens wordt aangetoond dat de ontwikkeling geen overtreding van verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet met zich mee brengt. Voor aanvang van de werkzaamheden zal een dergelijke quickscan worden uitgevoerd om uit te sluiten dat er beschermde soorten in het plangebied aanwezig zijn. Mochten er wel dergelijke soorten aanwezig zijn worden hiervoor de noodzakelijke maatregelen getroffen.

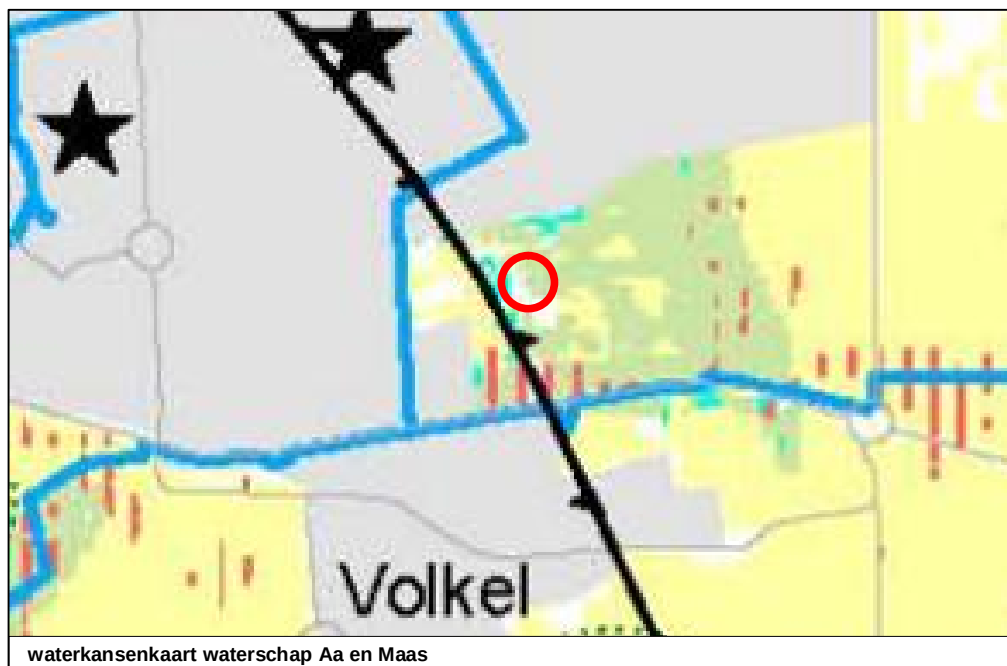




4.4 Archeologie en Cultuurhistorie

De aanwezigheid van archeologische waarden is verkend door middel van de indicatieve kaart Archeologische verwachtingswaarde van de provincie Brabant. Op deze kaart is terug te vinden dat de archeologische verwachtingswaarde binnen het plangebied laag is. Een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.





5 Waterhuishoudkundige aspecten woningbouw

5.1 Watertoets

Het planvoornemen wordt in het kader van de Watertoets door de gemeente voorgelegd aan het watertoetsloket van het Waterschap Aa en Maas. De reactie van het Waterschap is in dit ontwerp projectbesluit verwerkt.

5.2 Waterhuishoudkundige situatie

Het plangebied is gelegen binnen het district "Beneden Aa" en betreft een gebied waar de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) zich tussen de 50 en 70 cm onder maaiveld bevindt. Voor deze terreinen geldt naast de extra maatregelen die nodig zijn om hydrologisch neutraal te bouwen, vaak ook dat waterhuishoudkundig onderzoek nodig is om de maatregelen te kunnen vaststellen.

Het planvoornemen voorziet in de bouw van 4 nieuwe woningen op een locatie die op het moment in gebruik is als weiland. Het verhard oppervlak zal als gevolg van deze ontwikkeling dus toenemen.

Het totaal verhard oppervlak is berekend aan de hand van voorkeursmodel 1b. Dit model gaat uit van een maximale bebouwingsoppervlakte van 400 m². De terrassen en opritten bij de 4 woningen zullen naar verwachting maximaal 500 m² bedragen. Het totaal verhard oppervlak komt daarmee op 900 m². Bij de berekening van de infiltratiecapaciteit is voor de zekerheid uitgegaan van 1000 m² totaal extra verhard oppervlak. Zeker is dat het totaal verhard oppervlak niet boven 2000 m² komt.



Voor de berekening van de eventuele benodigde bufferopgave is uitgegaan van een hevige regenbui die eens in de 10 jaar valt ($T=10+10\%$). De bufferopgave voor onderhavig planvoornemen bedraagt 43 m³.

5.3 Invloed van het planvoornemen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, zoals onderhavig project, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Bij nieuwe ontwikkelingen dient de initiatiefnemer hier invulling aan te geven.

Uitgangspunten:

- Wateroverlastvrij bestemmen.
- Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater.
- Doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik - infiltratie - buffering – afvoer'.
- Hydrologisch neutraal bouwen.
- Water als kans.
- Meervoudig ruimtegebruik.
- Voorkomen van vervuiling.
- Waterschapbelangen.

Wateroverlastvrij bestemmen

Bij locatiekeuze van nieuwe ontwikkelingen moet worden gezocht naar plekken die 'hoog en droog genoeg' zijn. Onderhavig plangebied is circa 20 meter boven NAP gelegen. Het waterschap heeft aangegeven dat de GHG ongeveer 60 cm –mv is. Het betreft een relatief droog gebied. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat onderhavig planvoornemen 'hoog en droog genoeg' is om aan het Nationaal Bestuursakkoord Water te voldoen.

Gescheiden houden van vuil water en schoon regenwater

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en binnen het plangebied verwerken van het schone regenwater. Binnen het plangebied vindt een strikte scheiding plaats. Het vuile water wordt gekoppeld aan de bestaande riolering in het omliggende gebied. Het schone regenwater blijft binnen het plangebied.

Doorlopen van afwegingsstappen

De volgende afwegingsstappen worden doorlopen:

1. Hergebruik;
2. Infiltratie;
3. Buffering naar watergang waterschap;
4. Afvoer via gescheiden rioolstelsel.



Ad 1. Hergebruik van het regenwater ter plaatse is alleen aan de orde in het geval van bedrijfsmatig hergebruik van het regenwater. Dit is hier niet het geval.

Ad 2. De tweede stap in de afweging is het afkoppelen en infiltratie en/of berging van schoon hemelwater binnen het plangebied. De bufferopgave bedraagt 43 m³. Aangezien het totaal verhard oppervlak niet met meer dan 2000 m² toeneemt, is het conform het beleid van Waterschap Aa en Maas, niet noodzakelijk om infiltratie- en/of buffervoorzieningen aan te leggen. In overleg met het Waterschap is dan ook besloten dat de afwegingsstap 3 (zie hieronder) meer mogelijkheden biedt in het kader van dit planvoornemen.

Ad 3. Indien een watergang aanwezig is komt deze als derde stap in aanmerking voor opvang. In overleg met Waterschap Aa en Maas is besloten om het schone hemelwater direct op de watergang te lozen. De initiatiefnemer dient hiervoor een vergunning voor een uitstroomvoorziening aan te vragen.

Ad 4. Mocht infiltratie niet (geheel) mogelijk of anderszins onwenselijk zijn, dan wordt op de locatie een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Tot de gemeente overgaat op gescheiden inzamelen, kan op het bestaande gemengde stelsel worden geloosd. Deze werkwijze voorkomt extra kosten en biedt in ieder geval de mogelijkheid van een toekomstige afkoppeling.

Hydrologisch neutraal bouwen

In het beleid van het waterschap is opgenomen dat moet worden gestreefd naar een hydrologisch neutrale situatie. Hiermee wordt bedoeld dat het regenwater het gebied niet sneller mag verlaten dan dat het geval is vóór aanvang van de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen. Gezien de hiervoor beschreven geringe toename van het verhard oppervlak en de afvoer naar het oppervlaktewater is er sprake van hydrologisch neutraal bouwen.

Water als kans en meervoudig ruimtegebruik

Er worden geen ondergrondse waterbergingsvoorzieningen gerealiseerd. Met betrekking tot het planvoornemen is er geen sprake van meervoudig ruimtegebruik.

Voorkomen van vervuiling

Hiervoor zijn geen bijzondere maatregelen genomen. Overeenkomstig de eis van het waterschap worden in principe geen uitlogende materialen toegepast.

Rekening houden met waterschapsbelangen

Het gebied is niet als inundatiegebied aangewezen. Onderhavig planvoornemen betekent derhalve geen belemmering van waterschapsbelangen.



5.4 Algemene conclusie

Aan alle beleiduitgangspunten van het waterschap wordt voldaan.

1. Het vuil water wordt op het gemeentelijke rioolstelsel geloosd.
2. Doordat het schone regenwater via een uitstroomvoorziening wordt afgevoerd richting de naastgelegen waterloop, verlaat het water na realisatie van het planvoornemen het projectgebied niet sneller dan in de huidige situatie het geval is. Hiermee is sprake van hydrologisch neutraal bouwen.
3. Er worden geen uitlogende materialen toegepast.



6 Haalbaarheid

6.1 Economische haalbaarheid

Door de gemeente Uden zal middels een anterieure overeenkomst vastgelegd worden dat de initiatiefnemer in het plangebied 1 ruimte-voor-ruimte woning en 1 BIO-woning mag realiseren. Middels de wijzigingsbevoegdheid mag nog 1 ruimte-voor-ruimte woning en nog 1 BIO-woning (of een opvolgende regeling) worden gerealiseerd. In totaal zullen op termijn 4 woningen binnen het plangebied mogelijk zijn. De met de realisering van het planvoornemen gepaard gaande kosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Tevens zullen de eventuele gevolgen met betrekking tot de grondexploitatiewet en met betrekking tot plan-schade privaatrechtelijk overeen worden gekomen.

Bijkomende kosten, zoals voor de aansluiting op de nutsvoorzieningen en de aanleg van de parkeervoorzieningen, komen eveneens voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente Uden zijn er, buiten advieskosten, geen kosten aan het plan verbonden.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

In het kader van de procedure van het projectbesluit zijn er enkele zienswijzen ingediend tegen het planvoornemen. De gemeente Uden heeft deze zienswijzen beantwoord en weerlegd. Aangenomen mag worden dat tegen het planvoornemen verder geen overwegende maatschappelijke bezwaren zullen bestaan, gelet op de omgevingsverbetering en de ruimtelijke en functionele aansluiting op de bestaande structuren in Lankes.

Het bestemmingsplan wordt echter wel conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan eenieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

6.3 Conclusie

De bouw van de nieuwe woningen is in principe planologisch en stedenbouwkundig inpasbaar. Realisering betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.

Ten behoeve van voornoemde nieuwbouw is een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin.



7 Procedure

7.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

- a. Voorbereiding:
 - Vooroverleg met diensten van rijk en provincie
 - Watertoets
- b. Ontwerp:
 - 1^e ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
- c. Vaststelling:
 - Vaststelling door de Raad
 - 2^e ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)
- d. Beroep:
 - (Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan
 - Reactieve aanwijzing
 - Beroep bij Raad van State

In het kader van deze procedure is het voor eenieder mogelijk zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) kenbaar te maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Wanneer beroep wordt ingesteld, beslist uiteindelijk in hoogste instantie de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan.

7.2 Watertoets

In het kader van de watertoets is het bestemmingsplan ingediend worden bij het watertoetsloket van Waterschap Aa en Maas. Tevens heeft er overleg plaatsgevonden en is het Waterschap ter plaatse komen kijken. De adviezen van het waterschap zijn in dit plan verwerkt.

7.3 Ontwerp

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 31 maart 2011 tot 11 mei 2011. Tijdens deze ter inzage termijn zijn er enkele zienswijzen ingediend. De reactie van de gemeente Uden op de zienswijzen is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

In het kader van het wettelijk vooroverleg is door het ministerie van defensie opgemerkt dat enkele passages in de toelichting met betrekking tot de Ke-zonering niet correct was. De passages zijn in de toelichting aangepast. Daarnaast is ook artikel 9.3 van de regels op basis van het BGGL aangepast.

Tevens is er een ambtshalve wijziging doorgevoerd in de vorm van de aanpassing van de bouwvlakken op de verbeelding.



7.4 Vastgesteld

Dit bestemmingsplan is behandeld in de raadsvergadering van 7 juli 2011 en door de raad van de gemeente Uden vastgesteld.



Bestemmingsplan Breestraat - Wisselstraat

Datum en periode ter inzage legging ontwerp bestemmingsplan : 31 maart – 11 mei 2011

Tijdig ingekomen zienswijzen: 4

Belanghebbenden: ja, direct omwonenden met zicht op locatie

Samengevatte inhoud zienswijzen

1. M.W.P.M. Sauvé, Wisselstraat 1 te Volkel.

De heer Sauvé is van mening dat 7 nieuwbouwwoningen in het buurtschap niet in verhouding zijn tot het buurtschap zelf. Verder is hij van mening, dat de nieuwe bebouwing leidt tot een aantasting van het cultuurhistorisch landschap, met name door de aantasting van de openheid van het landschap.

2. Familie Smits, Breestraat 1 te Volkel.

Het plan valt binnen cultuurhistorisch waardevol gebied en het bebouwen van dit gebied is een aanslag op de historische eigenschappen van het gebied. Dit is in strijd met de Ruimte voor Ruimte regels. Bovendien is het plangebied maar gedeeltelijk gelegen binnen het zoekgebied voor woningbouw, waardoor alleen woningen aan de Wisselstraat gebouwd zouden mogen worden. De uitbreiding is te fors voor het buurtschap. Het vrije uitzicht vanuit de woning Breestraat 1 wordt beperkt, hetgeen niet acceptabel is.

3. De heer J.T.M. van den Akker en mevrouw Van den Akker, Breestraat 3 te Volkel.

De familie is iets meer dan een jaar geleden aan de Breestraat komen wonen vanwege de rust en de wens om 'buiten' te wonen. De bouw van de nieuwe woningen verstoort deze rust. Zij hebben bij de aankoop van hun woning geen kennis gehad van de mogelijke nieuwe ontwikkelingen. Het bestemmingsplan bevat geen goede verantwoording van de kwaliteitsverbetering van het buitengebied en is daarom in strijd met de Verordening Ruimte. Het plangebied voor de geplande woningen valt gedeeltelijk buiten het zoekgebied voor woningbouw, zodat niet alle vier de woningen gebouwd kunnen worden. Het verkavelingsplan bevat onvoldoende aanknopingspunten voor een compensatie van de rood-voor-groen-constructie. De familie Van den Akker acht de locatie niet passend voor woningbouw.

4. A.C. van Dijk en L. van Dijk, Wisselstraat 4 te Volkel.

Op grond van de beleidsnotitie "Nader begrensde bebouwingsconcentratie in het buitengebied van Uden" (nader te noemen de beleidsnotitie) zou de open groene ruimte van Lankes onbebouwd moeten blijven. Het plangebied is gedeeltelijk gelegen buiten het zoekgebied voor woningbouw, zodat niet alle vier de geplande woningen gebouwd kunnen worden, maar slechts twee woningen

gebouwd kunnen worden. De ruimtelijke kwaliteitsverbetering in de omgeving van het plangebied ontbreekt en een goede landschappelijke inpassing ontbreekt. Hierdoor ontstaat strijdigheid met de Verordening Ruimte. De toegestane bebouwing (maximale goothoogte 5,5 m. en nokhoogte 10 m.) is hoger dan de bebouwing van de omgeving (goothoogte 3 – 4 m. en nokhoogte ca. 7 m.). Er is nog geen exploitatie-overeenkomst gesloten. De wijzigingsbevoegdheid leidt tot rechtsonzekerheid en moet daarom worden geschrapt. Er is een stankcirkel in de buurt, waarmee onvoldoende rekening is gehouden. De Ke-zonering van de vliegbasis Volkel laat de bebouwing niet toe.

Beantwoording zienswijzen

1. Zienswijze M.W.P.M. Sauvé.

In het plangebied worden geen 7 woningen gebouwd, maar twee en mogelijk later nog maximaal 2. In het geheel van de bebouwingsconcentratie Lankes is dit niet buiten proportie. Ook de enkele woningen die in de buurt van het plangebied worden gebouwd, maken niet dat het aantal woningen buiten proportie is. Het betreft bovendien vrijstaande woningen op ruime kavels, die de openheid van de omgeving niet onevenredig aantasten.

De stedenbouwkundige studie van de gemeente Uden, die ten grondslag heeft gelegen aan de beleidsnotitie bebouwingsconcentraties, geeft aan dat de ontwikkeling met woningen geen aantasting vormt voor de cultuurhistorische waarde. De structuur van Lankes wordt gevormd door het wegenpatroon, de typerende bebouwing en de open/groene ruimtes. De bestaande bebouwing van Lankes volgt de door wegen gevormde hoofdstructuur met uitzondering van het plangebied, waar geen bebouwing langs de hoofdstructuur is gelegen. Het plan versterkt de driehoek van Lankes, heeft een informele uitstraling en past bij de wijze waarop Lankes zich vanuit de westzijde en vanuit knooppunten en linten ontwikkeld heeft. Dit model laat zien dat het mogelijk is om de oude lijn Lankes Peel te versterken middels bebouwing.

2. Zienswijze familie Smits.

Het plan bevat vrijstaande woningen op ruime kavels, die de openheid van de omgeving niet onevenredig aantasten. Het vrije uitzicht vanuit Breestraat 1 wordt hierdoor niet onevenredig belemmerd. De stedenbouwkundige studie van de gemeente Uden, die ten grondslag heeft gelegen aan de beleidsnotitie bebouwingsconcentraties, geeft aan dat de ontwikkeling met woningen geen aantasting vormt voor de cultuurhistorische waarde. De structuur van Lankes wordt gevormd door het wegenpatroon, de typerende bebouwing en de open/groene ruimtes. De bestaande bebouwing van Lankes volgt de door wegen gevormde hoofdstructuur met uitzondering van het plangebied, waar geen bebouwing langs de hoofdstructuur is gelegen. Het plan versterkt de driehoek van Lankes, heeft een informele uitstraling en past bij de wijze waarop Lankes zich vanuit de westzijde en vanuit knooppunten en linten ontwikkeld heeft. Dit model laat zien dat het mogelijk is om de oude lijn Lankes Peel te versterken middels bebouwing.

Het perceel is overwegend gelegen binnen zoekgebied voor woningbouw en de verkaveling en het aantal woningen van rechtstreeks twee en later nog maximaal twee is op de grootte van het plangebied afgestemd. Gezien het feit, dat het gehele plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie en de structuur van deze bebouwingsconcentratie de woningbouw toelaat, ontstaat geen strijdigheid met de Ruimte-voor-Ruimte regels en daarmee ook niet met de Verordening Ruimte.

3. Zienswijze familie Van den Akker.

De mogelijkheden voor woningbouw in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte en BIO-regeling, was al vóór de vestiging van de familie opgenomen in de beleidsnotitie "Nader begrensde bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Uden". Deze beleidsnotitie maakt deel uit van het bestemmingsplan Buitengebied en is voor eenieder kenbaar gepubliceerd en ter inzage gelegd. De stukken zijn op te vragen bij de gemeente. Derhalve kan de onbekendheid hiermee niet worden tegenworpen aan de gemeente.

Het plan bevat vrijstaande woningen op ruime kavels, die de openheid van de omgeving niet onevenredig aantasten. Het vrije uitzicht vanuit Breestraat 1 wordt hierdoor niet onevenredig belemmerd. De stedenbouwkundige studie van de gemeente Uden, die ten grondslag heeft gelegen aan de beleidsnotitie bebouwingsconcentraties, geeft aan dat de ontwikkeling met woningen geen aantasting vormt voor de cultuurhistorische waarde. De structuur van Lankes wordt gevormd door het wegenpatroon, de typerende bebouwing en de open/groene ruimtes.

De bestaande bebouwing van Lankes volgt de door wegen gevormde hoofdstructuur met uitzondering van het plangebied, waar geen bebouwing langs de hoofdstructuur is gelegen. Het plan versterkt de driehoek van Lankes, heeft een informele uitstraling en past bij de wijze waarop Lankes zich vanuit de westzijde en vanuit knooppunten en linten ontwikkeld heeft. Dit model laat zien dat het mogelijk is om de oude lijn Lankes Peel te versterken middels bebouwing.

Het perceel is overwegend gelegen binnen zoekgebied voor woningbouw en de verkaveling en het aantal woningen van rechtstreeks twee en later nog maximaal twee is op de grootte van het plangebied afgestemd. Gezien het feit, dat het gehele plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie en de structuur van deze bebouwingsconcentratie de woningbouw toelaat, ontstaat geen strijdigheid met de uitgangspunten van de Ruimte-voor-Ruimte regels en daarmee ook niet met de Verordening Ruimte.

4. Het plan bevat twee rechtstreekse woonbestemmingen voor twee woningen en een wijzigingsbevoegdheid voor nog maximaal twee woningen. Deze woningen zijn vrijstaand, zijn gemaximeerd in maatvoering en worden geprojecteerd op ruime kavels. Er is voldaan aan de uitgangspunten van het waterschap. De woningen worden ingepast op een te doen gebruikelijke wijze, waarbij om de woningen heen een tuin zal gelegen. Bovendien is voor de kwaliteitsverbetering van het landschap uitdrukkelijk gekozen voor een BIO-woning in beide fases. Bij de rechtstreekse woonbestemmingen wordt 1 BIO-titel verschaft en bij de binnenplanse wijziging wordt 1 BIO-titel verschaft. Dit houdt in, dat voor beide fases de bij de BIO-titel behorende gelden in het gemeentelijk BIO-groenfonds worden gestort. Deze gelden zullen zoveel mogelijk op de locatie en in de nabije omgeving worden ingezet. Derhalve zal via de BIO-regeling extra worden geïnvesteerd in de bebouwingsconcentratie Lankes.

Het plan bevat vrijstaande woningen op ruime kavels, die de openheid van de omgeving niet onevenredig aantasten. Het vrije uitzicht vanuit Breestraat 1 wordt hierdoor niet onevenredig belemmerd. De stedenbouwkundige studie van de gemeente Uden, die ten grondslag heeft gelegen aan de beleidsnotitie bebouwingsconcentraties, geeft aan dat de ontwikkeling met woningen geen aantasting vormt voor de cultuurhistorische waarde. De structuur van Lankes wordt gevormd door het wegenpatroon, de typerende bebouwing en de open/groene ruimtes. De bestaande bebouwing van Lankes volgt de door wegen gevormde hoofdstructuur met uitzondering van het plangebied, waar

geen bebouwing langs de hoofdstructuur is gelegen. Het plan versterkt de driehoek van Lankes, heeft een informele uitstraling en past bij de wijze waarop Lankes zich vanuit de westzijde en vanuit knooppunten en linten ontwikkeld heeft. Dit model laat zien dat het mogelijk is om de oude lijn Lankes Peel te versterken middels bebouwing.

Het perceel is overwegend gelegen binnen zoekgebied voor woningbouw en de verkaveling en het aantal woningen van rechtstreeks twee en later nog maximaal twee is op de grootte van het plangebied afgestemd. Gezien het feit, dat het gehele plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie en de structuur van deze bebouwingsconcentratie de woningbouw toelaat, ontstaat geen strijdigheid met de uitgangspunten van de Ruimte-voor-Ruimte regels en daarmee ook niet met de Verordening Ruimte.

Het plan bevat twee rechtstreekse woonbestemmingen voor twee woningen en een wijzigingsbevoegdheid voor nog maximaal twee woningen. Deze woningen zijn vrijstaand, zijn gemaximeerd in maatvoering en worden geprojecteerd op ruime kavels. Er is voldaan aan de uitgangspunten van het waterschap. De woningen worden ingepast op een te doen gebruikelijke wijze, waarbij om de woningen heen een tuin zal gelegen.

Bovendien is voor de kwaliteitsverbetering van het landschap uitdrukkelijk gekozen voor een BIO-woning in beide fases. Bij de rechtstreekse woonbestemmingen wordt 1 BIO-titel verschaft en bij de binnenplanse wijziging wordt 1 BIO-titel verschaft. Dit houdt in, dat voor beide fases de bij de BIO-titel behorende gelden in het gemeentelijk BIO-groenfonds worden gestort. Deze gelden zullen zoveel mogelijk op de locatie en in de nabije omgeving worden ingezet. Derhalve zal via de BIO-regeling extra worden geïnvesteerd in de bebouwingsconcentratie Lankes.

De maximale bebouwingshoogte is volledig in overeenstemming met de bebouwingsregels van het gehele buitengebied, inclusief de percelen van de omwonenden en de bebouwingsconcentratie Lankes. Wanneer de burens hun huizen hoger willen maken, dan kan dat (mits het bouwplan voldoet aan de hiervoor gestelde eisen). Wanneer een woning in de nabijheid van het plangebied bijvoorbeeld door brand verloren zou gaan, dan mag de woning ook hoger worden teruggebouwd. Het opnemen van lagere maxima met betrekking tot de bouwhoogte, zou juist leiden tot rechtsongelijkheid. Bovendien zullen de nieuwe woningen moeten worden getoetst aan het welstandsbeleid en zullen deze in overeenstemming moeten zijn met het straatbeeld, hetgeen voldoende waarborg ten aanzien van de omgeving.

Er is op vrijdag 27 mei 2011 een exploitatie-overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer, waarbij de planvormingskosten, planbegeleidingskosten en eventuele planschadekosten voor rekening komen van de initiatiefnemer. De financiële en economische haalbaarheid van het plan is aangetoond.

De in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid biedt een duidelijk kader voor eventuele extra woningbouw van maximaal twee woningen. De aanvaardbaarheid van deze woningen is reeds aangegeven, de fasering ervan biedt enkel de mogelijkheid dat de twee kavels onbebouwd blijven. Wanneer de regels voor specifieke buitengebied woningen vervallen, dan zal woningbouw hier niet mogelijk zijn. Van een onduidelijkheid over de investeringen in kwaliteit van het buitengebied is hier dan ook geen sprake.

Het plangebied valt binnen de 35 – 40 Ke-zonering. Op grond van het Besluit Geluidbelasting Grote Luchtvaartterreinen (BGGL) is van kracht, totdat het nieuwe Luchthavenbesluit Volkel in werking is getreden. Op grond van het BGGL is het toegestaan, dat open plekken in de bebouwing worden opgevuld wanneer de zonering niet hoger is dan 40 Ke. Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Defensie heeft geen bezwaren tegen de ontwikkeling. Hierbij zij opgemerkt, dat Defensie ook geen bezwaren heeft gehad tegen de opnemings van de zoekgebieden voor woningbouw bij de vaststelling van de beleidsnotitie nader begrensde bebouwingsconcentraties. De woningbouw is daarmee niet in strijd met de regelgeving voor de Ke-zoneringen.