

Gemeente Maashorst
Bestemmingsplan
“Vlier 5-9 Uden”

TOELICHTING

COLOFON:

Opdrachtnemer:	RO Connect Mr. Onno Truschel
Projectnummer:	ROC.B.2021.545
IMRO/Plan ID:	NL.IMRO.1991.BPVlier5-9U.OW01
Versie:	Concept 1: 20 december 2021 Concept 2: 7 juli 2023 Ontwerp: 28 november 2023 Vastgesteld:

Inhoud

HOOFDSTUK 1. INLEIDING	4
1.1 Doel	4
1.2 Plangebied	5
1.3 Geldend bestemmingsplan.....	6
HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE.....	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Bestaande situatie/ambitie	7
2.3 Functionele structuur	8
HOOFDSTUK 3 HET PROJECT	9
3.1 Het plan	9
3.2 Verkeer	10
3.3 Parkeren	10
3.4 Kadastrale situatie.....	11
3.5 Landschappelijke inpassing	12
HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER.....	13
4.1 Rijksbeleid.....	13
4.2 Provinciaal beleid	14
4.2.1 Omgevingsvisie Noord Brabant.....	14
4.2.2. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.....	15
4.2.2.1 Landschappelijke inpassing	20
4.3 Gemeentelijk beleid	25
4.3.1 Omgevingsvisie Uden 2015	25
4.3.2 Woonvisie gemeente Uden 2020-2025.....	26
4.3.3 Nota Parkeernormen Uden 2018	27
4.3.4 Archeologische Beleidskaart Uden.....	27
4.3.5 Cultuurhistorische waardenkaart.....	29
HOOFDSTUK 5 RUIMTELIJKE EN MILIEUHYGIENISCHE ASPECTEN	31
5.1 Milieuaspecten	31
HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	32
6.1 Inleiding	32

6.2 Toelichting verbeelding	32
6.3 Toelichting regels	32
6.4 Toelichting bestemmingen	33
6.4.1 Wonen -2	33
6.4.2 Groen -1.....	33
6.4.3 Groen - 3.....	33
6.4.4 Bos	33
6.4.5 Archeologie.....	33
6.4.6 Gebiedsaanduiding Landschappelijke inpassing	34
HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID	35
7.1 Economische uitvoerbaarheid.....	35
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35

BIJLAGEN:

1. Haalbaarheidstoets (milieu-onderbouwing), Vlier 5-9 Uden: Amitec, kenmerk 21.412-WRO.02, d.d. 2 november 2023
2. Landschappelijk inpassingsplan: Langenhuizen Hoveniers, kenmerk SO.1447-03, d.d. 23 november 2023 inclusief berekening (2a)
3. Notitie omgevingsdialoog, d.d. 20 december 2021, kenmerk 21.412-001
4. Quickscan soortenbescherming: Agrifirm NWE, d.d. 3 oktober 2023, kenmerk E.00005399
5. Verkennend bodemonderzoek: Amitec, d.d. 2 november 2023, kenmerk 23.736-NEN.01

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

1.1 Doel

Door initiatiefnemer is aan **RO Connect** opdracht verleend voor het opstellen van een bestemmingsplan voor de planologische motivering van de realisatie van 3 woningen op een perceel, gelegen aan de Vlier (nummers 5-9) in Uden.

In het geldende bestemmingsplan “Partiele herziening buitengebied 2017” heeft het perceel de bestemming “Agrarisch met waarden - Landschapswaarden”. Op deze locatie is de realisatie van woningen niet toegestaan.

Bij schrijven van 9 november 2020 heeft de toenmalige gemeente Uden laten weten in beginsel positief te staan tegenover het initiatief. In de brief van de gemeente is aangegeven aan welke voorwaarden moet zijn voldaan.

Deze toelichting is de motivering voor de wijziging van het bestemmingsplan.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan “Partiële herziening buitengebied 2017” het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is op 22 juni 2017 vastgesteld.

Op basis van dit bestemmingsplan heeft het onderhavige perceel – voor zover relevant - de enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden - Landschapswaarden’, dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ en ‘overige zone – bebouwingsconcentratie’.

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weer.



Uitsnede vigerende bestemmingsplan Partiële herziening buitengebied 2017

Realisatie van woningen is niet toegestaan binnen de mogelijkheden van het vigerend bestemmingsplan: binnen de agrarische bestemming is bouw van woningen niet toegestaan. De gemeente Maashorst wil meewerken aan het initiatief via een wijziging van het bestemmingsplan.

Een bestemmingsplan moet gebaseerd zijn op een goede ruimtelijke onderbouwing, waarin alle relevante ruimtelijke, milieukundige en economische aspecten worden behandeld. Deze Ruimtelijke Onderbouwing voorziet hierin.

HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Inleiding

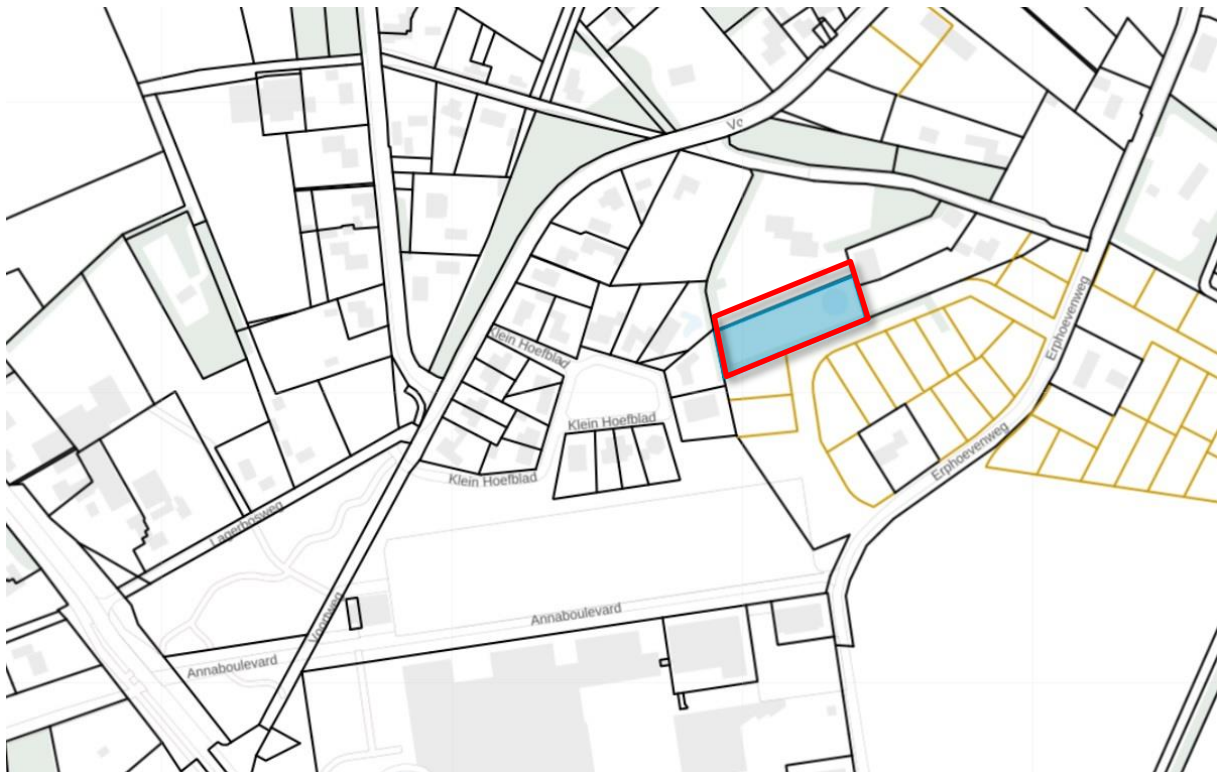
In dit hoofdstuk is een beschrijving gegeven van de huidige situatie van de omgeving van het plangebied en de ambitie van de gemeente voor de omgeving.

2.2 Bestaande situatie/ambitie

De initiatieflocatie aan de Vlier is gelegen aan de noordzijde van de kom van Uden, ten zuiden van het natuurgebied de Maashorst, in de directe nabijheid van Ziekenhuis Bernhoven.

De gemeente heeft de ambitie om aan de noordzijde van Uden, waar het gebied overgaat in het landschap van De Maashorst, een duurzame woonomgeving te ontwikkelen.

De directe omgeving kenmerkt zich door veel bebouwing. Aan de zuidzijde van het plangebied is zijn de afgelopen jaren diverse woningen gerealiseerd via uitwerkingsplannen Park Maashorst. Onderstaand een afbeelding ter illustratie van de aanwezige bebouwing/verkaveling in de omgeving als gevolg van deze uitwerkingsplannen. Het voorliggende plan sluit hier aan de noordzijde op aan.



De noordoostzijde van het plangebied wordt begrensd door zware bosstructuren van buurtschap Hengstheuvel en de kavels langs de Erphoevenweg. De boscouliessen vormen het landschappelijke kader voor Park Maashorst. De bosstructuren hebben naast een landschappelijk kwaliteit (flora en fauna), ook een grote belevingswaarde voor de bewoners en gebruikers van Park Maashorst. Met het voorliggende plan wordt aansluiting gezocht bij deze structuur

2.3 Functionele structuur

De omgeving van het perceel Vlier (nummers 5-9) in Uden laat zich het best omschrijven als een gebied met hoofdzakelijk woningen.

In de directe omgeving is naast de in de afgelopen jaren gerealiseerde woningen ook een kookstudio gelegen. In Hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de consequenties van deze functie op het initiatief en andersom op de consequentie van het initiatief op deze functies.

HOOFDSTUK 3 HET PROJECT

3.1 Het plan

De initiatieflocatie is gelegen aan de Vlier (nummers 5-9) in Uden. Momenteel is deze locatie onbebouwd. De wens van initiatiefnemers is hier 3 woningen te realiseren. Op onderstaande afbeeldingen is de indicatieve indeling van het perceel weergegeven.



Bron: Amitec



Bron: Amitec



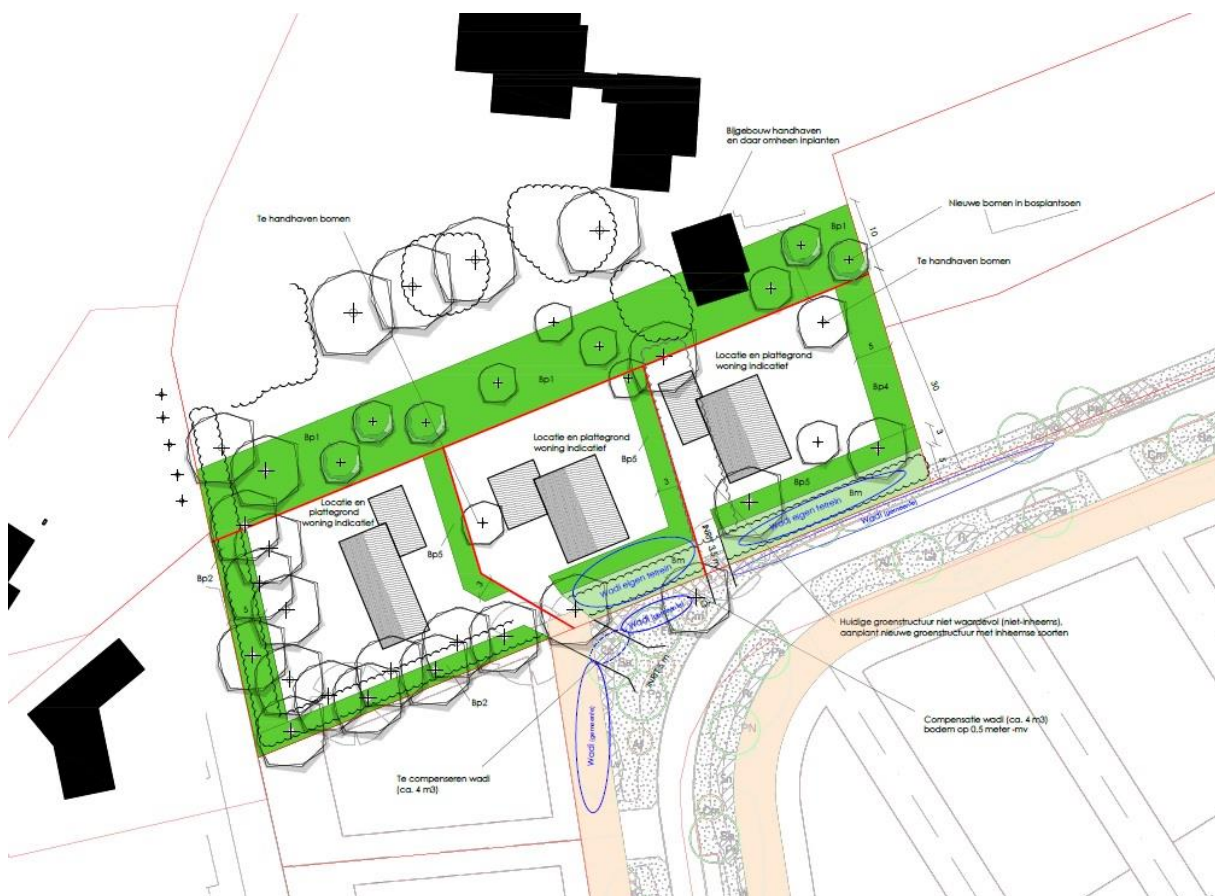
3.4 Kadastrale situatie

Het perceel is kadastraal bekend gemeente Uden, sectie R, nummer 1060. Tevens wordt een strook van circa 10 m¹ gebruikt van het perceel gemeente Uden, sectie R, nummer 1061.



3.5 Landschappelijke inpassing

Het plangebied maakt onderdeel uit van de gemeentelijke visie ten aanzien van de omgeving Hengstheувelweg. De nieuw te bouwen woningen zorgen voor een afbakening van Park Maashorst kamer 2. Tegelijkertijd wordt met het onderhavige initiatief de groene structuur van het gebied versterkt, waarbij wordt aangesloten op en uitvoering gegeven wordt aan de visie omgeving Hengstheувelweg. De nieuwe woningen worden landschappelijk ingepast. Hiertoe is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Onderstaande afbeelding geeft een beeld van de landschappelijke inpassing:



In hoofdstuk 4.2.2.1 wordt hier nader op ingegaan. In bijlage 2 van deze toelichting is het landschappelijk inpassingsplan opgenomen.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 zijn de Nationale Omgevingsvisie en bijbehorende Uitvoeringsagenda vastgesteld door de Tweede Kamer. Deze geven richting aan een duurzaam perspectief voor onze fysieke leefomgeving met een perspectief tot 2050. Er zijn 21 nationale belangen vermeld. Daarbij gelden deze vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijke gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties

Conclusie

De beoogde wijziging van het bedrijfstype heeft door omvang en aard van de ontwikkeling geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Het onderhavige initiatief raakt derhalve geen nationale belangen, c.q. is niet in strijd met nationale belangen.

Ladder Duurzame Verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor

efficiënt ruimtegebruik. Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

De ladder is kaderstellend voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden. Hieronder vallen dus ook de bestemmingsplannen. Toepassing van de ladder is verplicht voor opgaven, die nieuwe stedelijke ontwikkelingen, gebaseerd op een regionale behoefte, mogelijk maken.

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat wanneer een ruimtelijk besluit voorziet in meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie is aan te merken, deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt.

Het onderhavige wijzigingsplan maakt ter plaatse van het plangebied aan de Vlier een drietal woningen mogelijk. Gelet hierop voorziet onderhavig wijzigingsplan niet in een 'stedelijke ontwikkeling'. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet te worden doorlopen.

Conclusie

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Het rijksbeleid vormt geen belemmering voor het onderhavige initiatief. Onderhavig initiatief heeft geen betrekking op een stedelijke ontwikkeling. Toepassing van de ladder is om die reden dan ook niet nodig.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Noord Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De omgevingsvisie vindt zijn legitimatie in de Omgevingswet. Vanzelfsprekend staan de achterliggende doelen van de Omgevingswet dan ook centraal in de positiebepaling van de Brabantse Omgevingsvisie. Onder het motto 'eenvoudig beter', doelt de Omgevingswet op meer inzichtelijkheid, en een grotere voorspelbaarheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. Het doel van de omgevingsvisie is om de kwaliteit van de leefomgeving voor alle Brabanders te verbeteren.

In de visie is voor verschillende programma's de ambitie geformuleerd hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Daarbij zijn mobiliserende tussendoelen gesteld voor 2030 om het einddoel te kunnen bereiken. De uitwerking in programma's is een opgave die de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen.

Het belangrijkste programma dat hier een rol speelt is 'omgevingskwaliteit'. Het Brabantse doel voor 2050 in dit programma is: 'Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal.'

Het tussendoel voor 2030 in dit programma is: 'Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaat adaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak.'

Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten zoals een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan.

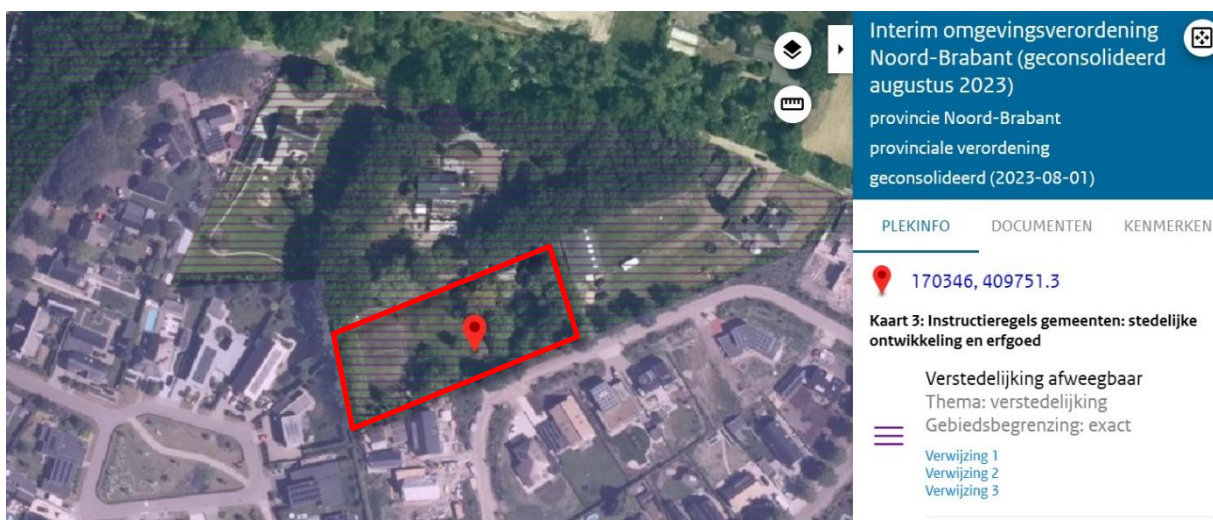
Het initiatief voldoet aan het tussendoel voor 2030 omdat aan alle milieu wet- en regelgeving wordt voldaan.

4.2.2. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening (lov) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De lov is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de op handen zijnde Omgevingswet moet worden vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De wijziging Interim omgevingsverordening – actualisatie april 2022- is op 15 april 2022 in werking getreden.

De lov is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet, en de daaronder liggende wetgeving, hanteert. Dit betekent dat de regels in de lov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde normadressaat, leidend is. Regels waar gemeenten bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening mee moeten houden zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Deze regels zijn in de vorm van instructieregels opgenomen waarbij de verschillende niveaus zijn opgedeeld in meerdere afdelingen.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar een plangebied in is gelegen. In dit geval is het plangebied – voor zover relevant - gelegen binnen de aanduidingen ‘Gemengd landelijk gebied’ en ‘Verstedelijking afweegbaar’. Zie onderstaande afbeelding.



Visie gemeente omgeving Hengstheувелweg

De gemeente heeft voor het gebied een visie opgesteld: “Gebiedsvisie Vlier/Hengstheувелweg”. De provincie heeft met deze gebiedsvisie ingestemd, als gevolg waarvan op termijn dit gebied provinciaal de aanduiding ‘Stedelijk gebied’ zal gaan krijgen. Uit overleg met de provincie is een aantal conclusies te trekken:

- De verstedelijking vanuit Park Maashorst zou afgebakend moeten worden met een groene structuur;
- De Hengstheувелweg is onderdeel van die groene structuur;
- Het toevoegen van woningen aan de noordzijde van de Hengstheувелweg is niet toegestaan;
- De nieuw te realiseren 3 woningen zorgen voor een afbakening van Park Maashorst kamer 2 en sluiten daarmee aan op de stedelijke ontwikkeling in dit gebied;
- Hierbij worden voorwaarden gesteld om de groene structuur te versterken (ook binnen het voorliggende plangebied);
- De onderhavige drie woningen kunnen gecompenseerd worden vanuit de Landschapsinvesteringsregeling.

De Interimverordening kent een aantal basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2). Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving.

Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaardecreatie
- kwaliteitsverbetering van het landschap

Deze aspecten zijn in de lov nader uitgewerkt in de artikel 3.6 t/m 3.9. Deze artikelen worden hieronder nader toegelicht.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel. 3.6)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Een bestaand ruimtebeslag is gelegen binnen het werkingsgebied ‘Stedelijk gebied’ of een bestaand bouwperceel.

In de lov is tevens bepaald, dat een bestemmingsplan, ter plaatse van Verstedelijking afweegbaar, kan voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Hieraan is een aantal voorwaarden verbonden. Van belang hierbij is in ieder geval dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 (Regionaal

samenwerken) van de lov en dat de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied.

Zoals hierboven aangegeven heeft de gemeente voor het gebied de “Gebiedsvisie Vlier/Hengstheувelweg” opgesteld, waarmee de provincie heeft ingestemd.

Op basis van deze gebiedsvisie zorgen de onderhavige nieuw te realiseren woningen voor een afbakening van Park Maashorst kamer 2, waarbij de groene structuur wordt versterkt (zie voor een toelichting op de landschappelijke inpassing paragraaf 4.2.2.1). Gesteld kan worden dat hiermee wordt voldaan aan dit basisprincipe.

Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking).

In paragraaf 3.1 is getoetst aan Ladder duurzame verstedelijking.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op:

- de ondergrond
- de netwerklaag
- de bovenste laag

Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen.

Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving.

De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Meerwaarderecreatie (artikel 3.8)

Het aspect meerwaarderecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het

biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

De initiatieflocatie maakt onderdeel uit van de gemeentelijke visie ten aanzien van de omgeving Hengstheuveweg. De nieuw te bouwen woningen zorgen voor een afbakening van Park Maashorst kamer 2. Tegelijkertijd wordt met het onderhavige initiatief de groene structuur van het gebied versterkt, waarbij wordt aangesloten op en uitvoering gegeven wordt aan de visie omgeving Hengstheuveweg.

Kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.9):

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Sommige regels zijn gericht op bescherming, zoals natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Daarnaast wil de provincie ook ruimtelijke kwaliteit ontwikkelen, bijvoorbeeld door ontwikkelruimte te bieden in het buitengebied, op voorwaarde dat dit bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Daarvan is hier sprake.

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant schrijft niet voor hoe en in welke mate ontwikkelingen aan de kwaliteit van het landschap moeten bijdragen. Nadrukkelijk heeft de provincie zich daarbij op het standpunt gesteld dat de gemeenten dit zelf mogen bepalen, zij het dat de provincie wel minimale eisen stelt. De toenmalige gemeente Uden heeft in navolging van de vereisten voor kwaliteitsverbetering een 'landschapsinvesteringsregeling' vastgesteld. In deze nota is opgenomen hoe invulling dient te worden gegeven aan het principe voor kwaliteitsverbetering van het landschap.

Er zijn drie categorieën geformuleerd. Dit betreft de navolgende categorieën:

- Categorie 1: voor ontwikkelingen die geen of een verwaarloosbare impact hebben ten opzichte van het huidige gebruik geldt geen landschappelijke tegenprestatie.
- Categorie 2: voor ontwikkelingen die een beperkte impact hebben ten opzichte van het huidige gebruik op de omgeving is een landschappelijke inpassing vereist.
- Categorie 3: voor ontwikkelingen met een aanzienlijke impact ten opzichte van het huidige gebruik is een landschappelijke investering vereist. Het gaat hier om minimaal 20% van de meerwaarde van de gronden (en niet de gebouwen).

Volgens de gemeentelijke Landschapsinvesteringsregeling is hier sprake van een categorie 3 ontwikkeling, omdat er sprake is van een buitenplanse afwijking/herziening van het bestemmingsplan.

Dit landschappelijk inpassingsplan is als bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Onderstaand is een beschrijving van dit inpassingsplan opgenomen.

4.2.2.1 Landschappelijke inpassing

De voormalige gemeente Uden heeft een Landschapsinvesteringsregeling opgesteld. Deze is gebaseerd op de provinciale verordening.

Omdat niet alle ontwikkelingen een even grote negatieve invloed hebben op de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied, worden drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden.

Valt een ontwikkeling onder categorie 1 dan hoeft er geen kwaliteitsverbetering plaats te vinden, bij categorie 2 moet de landschappelijke inpassing op eigen terrein plaats vinden, terwijl voor categorie 3 naast de basisinspanning meestal aanvullende investeringen nodig zullen zijn. Voor de ruimtelijke ontwikkelingen behorend tot categorie 3 is het van belang een duidelijke rekensystematiek te hebben waarmee kwantitatief de minimale omvang bepaald wordt van de investering die gedaan moet worden ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het landschap.

Daarvoor is door de gemeente de methodiek gekozen waarbij gewerkt wordt met gestandaardiseerde normbedragen (forfaitaire bedragen) per ruimtelijke ontwikkeling. Hierbij wordt de “rode” ontwikkeling eerst omgerekend naar euro’s. Daarvoor wordt eerst bepaald wat de waardevermeerdering is van de planologische wijziging. Vervolgens wordt op basis van een percentage de minimale investering in euro’s in de kwaliteit van het landschap bepaald. Dit percentage bedraagt tenminste 20% van de waardevermeerdering.

Uitgaande van het gegevens dat de onderhavige ontwikkeling valt binnen de bovengenoemde categorie 3 (en dus 20% van de waardevermeerdering geïnvesteerd moet worden in het landschap), is een berekening gemaakt. Onderstaande geeft deze berekening weer:

WAARDE <u>BESTAANDE</u> SITUATIE				
	aantal	eenheid	grondprijs/m ²	bedrag
Agrarisch grond (onbebouwd)	2984	m ²	€ 7,00	€ 20.888,00
WAARDE <u>NIEUWE</u> SITUATIE				
Bedrijfslocatie:				
5- Woning , Tuin tot 500m ² (incl. bouwvlak)	500	m ²	€ 275,00	€ 137.500,00
5 - Tuin 500-1000 m ²	476	m ²	€ 125,00	€ 59.500,00
5 - groen	132	m ²	€ 1,00	€ 132,00
7- Woning , Tuin tot 500m ² (incl. bouwvlak)	500	m ²	€ 275,00	€ 137.500,00
7 - Tuin 500-1000 m ²	198	m ²	€ 125,00	€ 24.750,00
7 - groen	152	m ²	€ 1,00	€ 152,00
9- Woning , Tuin tot 500m ² (incl. bouwvlak)	500	m ²	€ 275,00	€ 137.500,00
9 - Tuin 500-1000 m ²	313	m ²	€ 125,00	€ 39.125,00
9 - groen	213	m ²	€ 1,00	€ 213,00
waardevermeerdering				€ 515.484,00

benodigde investering (20% van waardevermeerdering)

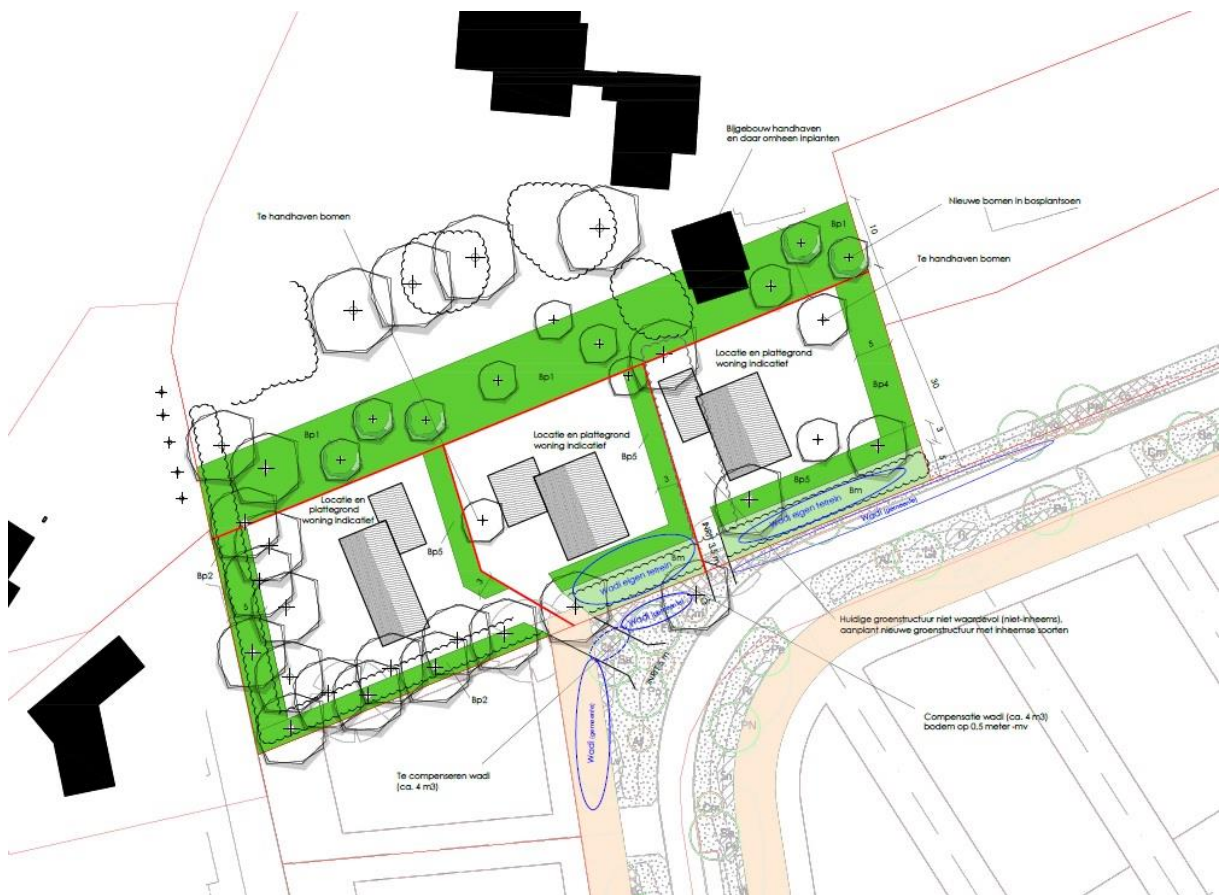
€ 103.096,80

Dit betekent dat € 103.096,80 in het landschap geïnvesteerd moet worden.

Landschappelijk inpassingsplan

Voor de onderhavige ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Op de afbeelding van dit Landschappelijk inpassingsplan is de bestaande situatie beschreven en weergegeven wat wordt toegevoegd. Voor het onderhavige plan is niet een nieuwe analyse van het landschap opgesteld, maar logischerwijs aangesloten op de landschappelijke inpassing van het 'Uitwerkingsplan Park Maashorst Kamers 2 en 3'.

Onderstaand is een afbeelding opgenomen van het landschappelijk inpassingsplan. Dit plan is tevens als bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen



Toelichting nieuwe beplanting

NIEUWE BEPLANTING

- Bp1** Bosplantsoen, breedte 10 meter
 Totaal in plangebied: 930 m²
 aantal: 930 stuks, 1 st. per m²
 hoogte bij aanplant 80-100 cm, driehoeksverband
 soorten:
 Corylus avellana, Rhamnus frangula, Sorbus aucuparia,
 Cornus sanguinea, Viburnum opulus, Crataegus monogyna,
 Ligustrum vulgare, Euonymus europaeus, Pinus sylvestris
 met 5 st. boomvormen 16-18:
 Quercus robur (2 st)
 Fagus sylvatica (1st)
 Castanea sativa (2 st)
- Bp2** Bosplantsoen onder aanwezige platanen, breedte min 3 meter
 Laurier handhaven op plaatsen waar vanwege bestaande
 boomwortels geen alternatief mogelijk is,
 nieuw bosplantsoen bijplanten
 Totaal in plangebied: 264 m²
 aantal: 132 stuks, 0,5 st. per m²
 hoogte bij aanplant 80-100 cm, driehoeksverband
 soorten als Bp1, met indien nodig als vervanging van
 Laurier: Ilex aquifolium en Taxus baccata
- Bp4** Bosplantsoen, breedte 5 meter
 Totaal in plangebied: 110 m²
 aantal: 110 stuks, 1 st. per m²
 hoogte bij aanplant 80-100 cm, driehoeksverband
 soorten als Bp1
- Bp5** Bosplantsoen, breedte 3 meter
 Totaal in plangebied: 285 m²
 aantal: 285 stuks, 1 st. per m²
 hoogte bij aanplant 80-100 cm, driehoeksverband
 soorten
 Cornus sanguinea, Viburnum opulus, Crataegus monogyna,
 Rosa canina, Ligustrum vulgare, Euonymus europaeus
 Fagus sylvatica
- Bm** Wadi eigen terrein inzaaien met meerjarig bloemenmengsel
 380 m²

Overzicht landschappelijke inpassing

OVERZICHT LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

	huidig	nieuw	verschil
Boomvormen	33 st.	31 st.	- 2 st.
Beplanting	890 m²	1451 m²	+ 561 m²
Tennisbaan	663 m²	0 m²	- 663 m²
Vijver	134 m²	0 m²	- 134 m²
Gazon	2538 m²	0 m²	- 2538 m²
Bloememengsel	0 m²	380 m²	+380 m²
Woning + tuin	0 m²	+ 2394 m²	+ 2394 m²

Verantwoording

De kosten van de landschappelijke inpassing zijn berekend op circa € 17.000. Onderstaand is een verantwoording van de kosten opgenomen:

Project: Vlier 5-9 Uden

Tekeningnr SO.1447-03

Datum: 27-11-2023

Projectnr: 1447



BOMEN						stuksprijs leveren		stuksprijs aanbrengen		stuksprijs nazorg		TOTAAL		
tek.ref.	soort	maat	aantal	eenheid	excl. 9% btw	incl. 9% btw	excl. 21% btw	incl. 21% btw	excl. 21% btw	incl. 21% btw	excl. btw	incl. btw		
	Quercus robur, hgst, 3xvp	16-18 draadkruit	2 stuks		€ 120,00	€ 130,80	€ 100,00	€ 121,00	€ 60,00	€ 72,60	€ 560,00	€ 648,80		
	Fagus sylvatica	16-18 draadkruit	1 stuks		€ 120,00	€ 130,80	€ 100,00	€ 121,00	€ 60,00	€ 72,60	€ 280,00	€ 324,40		
	Castanea sativa	16-18 draadkruit	2 stuks		€ 120,00	€ 130,80	€ 100,00	€ 121,00	€ 60,00	€ 72,60	€ 560,00	€ 648,80		
BOSPLANTSOEN														
Bp1	Bosplantsoen div. soorten zie beplantingsplan 80-100	wortelgoed	930 stuks		€ 2,00	€ 2,18	€ 2,00	€ 2,42	€ 3,00	€ 3,63	€ 6.510,00	€ 7.653,90		
Bp2	Bosplantsoen div. soorten zie beplantingsplan 80-100	wortelgoed	132 stuks		€ 2,00	€ 2,18	€ 2,00	€ 2,42	€ 3,00	€ 3,63	€ 924,00	€ 1.086,36		
Bp4	Bosplantsoen div. soorten zie beplantingsplan 80-100	wortelgoed	110 stuks		€ 2,00	€ 2,18	€ 2,00	€ 2,42	€ 3,00	€ 3,63	€ 770,00	€ 905,30		
Bp5	Bosplantsoen div. soorten zie beplantingsplan 80-100	wortelgoed	285 stuks		€ 2,00	€ 2,18	€ 2,00	€ 2,42	€ 3,00	€ 3,63	€ 1.995,00	€ 2.345,55		
Wadi														
	Graven wadi aanbrengen taluds, grond verwerken op het terrein		1 post				€ 2.000,00	€ 2.180,00			€ 2.000,00	€ 2.180,00		
	inzaaien met bloememengsel		1 post				€ 1.000,00	€ 1.090,00	€ 500,00	€ 605,00	€ 1.500,00	€ 1.695,00		
NIET OPGENOMEN														
Voorbereidende werkzaamheden zoals maaien of frezen														
Onderhoud aan de bestaande bomen														
Aanbrengen: inclusief grondwerk, boompalen en bemesting														
Nazorg: 10% inboet, snoeien, knippen, watergeven, onkruid vrij houden														
												Totaal €	15.099,00	€ 17.488,11

Het resterende bedrag zal – overeenkomstig de tussen de gemeente en initiatiefnemers gesloten overeenkomst – worden gestort in het gemeentelijk groenfonds.

In het bestemmingsplan is ter meerdere zekerheid van her aanleggen, onderhouden en duurzaam instandhouden een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Conclusie

Gelet op de hierboven omschreven uitgangspunten en voorwaarden van de provinciale Verordening, concluderen wij dat het onderhavige initiatief hiermee niet in strijd is, c.q. hieraan voldoet.

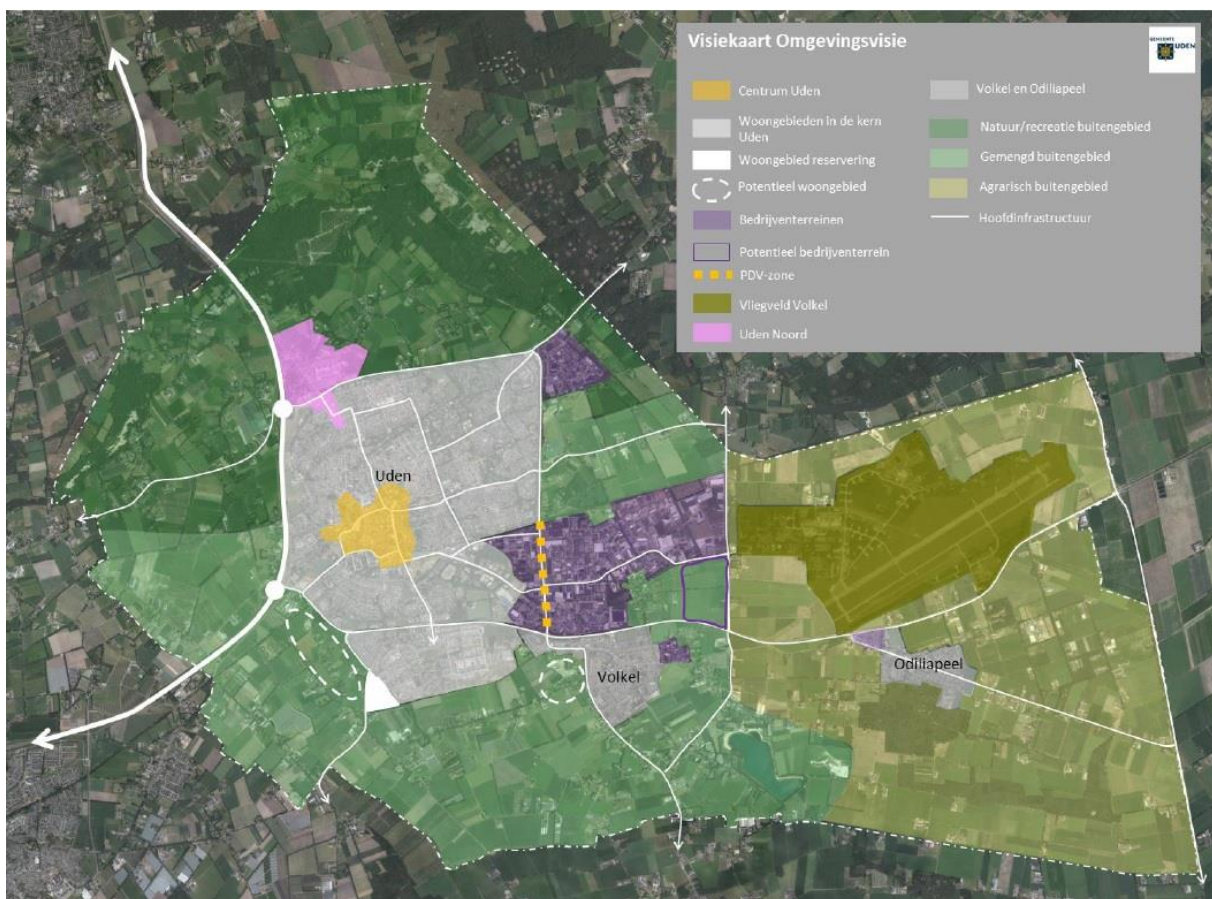
4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Uden 2015

De gemeenteraad van Uden heeft op 17 december 2015 de 'Omgevingsvisie Uden 2015' vastgesteld. In deze structuurvisie heeft de toenmalige gemeente Uden haar ambities voor de komende 20 jaar vastgelegd.

In de Omgevingsvisie is een vijfdeling gemaakt voor wat betreft het grondgebied van de gemeente. Ieder deelgebied heeft zijn eigen kenmerken en kwaliteiten en daarmee zijn eigen ontwikkelingsmogelijkheden.

Op onderstaande figuur is de visiekaart opgenomen.



Bron: Omgevingsvisie Uden 2015

De initiatieflocatie is gelegen in deelgebied 'Gemengd buitengebied'. Zie onderstaande afbeelding).



Het deelgebied 'Gemengd buitengebied' kenmerkt zich door een grote diversiteit aan functies. Het is een karakteristiek, agrarisch landschap met een groene dooradering en verspreid liggende buurtschappen. Het is ook een gebied dat in de loop der tijd met verdere versterking te maken heeft gehad. Het gebied grenst direct aan Uden Noord. Voor het gebied omgeving Hengstheuveweg heeft de gemeente een visie ontwikkeld. De nieuw te realiseren 3 woningen zorgen voor een afbakening van Park Maashorst kamer 2 en sluiten daarmee aan op de stedelijke ontwikkeling in dit gebied. Vanwege de landschappelijke inpassing van het plangebied wordt de groene structuur van het gebied versterkt. Het initiatief past hiermee binnen de gemeentelijke visie op het gebied.

4.3.2 Woonvisie gemeente Uden 2020-2025

In de Woonvisie 2020-2025 heeft de raad van de voormalige gemeente Uden haar ambities vastgelegd op het gebied van wonen en wat ervoor nodig is deze ambities te realiseren. In z'n algemeenheid wil de gemeente met de Woonvisie maatschappelijke meerwaarde verkrijgen. In de Woonvisie staat een afwegingskader beschreven: De Planverbeteraar. Kort gezegd wordt door de gemeente bij nieuwbouw van woningen gestuurd volgens het principe 'ja, graag'. Voorwaarde hierbij is dan wel dat een project maatschappelijke meerwaarde oplevert.

Op 1 juli 2023 kende de gemeente Maashorst een totale (harde en zachte) plancapaciteit van 3.979 woningen. Hiervan is circa 22% harde plancapaciteit. In 2020, 2021 en 2022 zijn 618 woningen in aanbouw genomen. De onderhavige 3 woningen passen daarmee binnen de kwantitatieve behoefte.

De woningen passen binnen de kwantitatieve behoefte, maar vergroten niet direct het woningaanbod voor starters.

Er is echter wel een kans dat met de komst van deze woningen – als gevolg van doorstroom – anders woningen vrijkomen. Het plan voorziet ook in een korte termijn behoefte aan grotere koopwoningen.

De meerwaarde is vooral gelegen in de duurzaamheid. Nieuwbouw is een perfecte gelegenheid om duurzame woningen te realiseren. Het realiseren van 3 duurzame woningen zal om die reden een volkshuisvestelijke meerwaarde hebben.

4.3.3 Nota Parkeernormen Uden 2018

Het doel van de nota 'Parkeernormen' is het vaststellen van gemeentelijke parkeernormen voor nieuwe ruimtelijke plannen en projecten in de (toenmalige) gemeente Uden, om in de toekomst in een parkeerbehoefte te kunnen voorzien en daarmee de bereikbaarheid en leefbaarheid van de 'gemeente Uden' te waarborgen.

Hierbij worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De parkeernormen moeten een positieve invloed hebben op de ontwikkeling van de kernen;
- elke initiatiefnemer van bouwplannen draagt zorg voor zijn eigen parkeeroplossing;
- een nieuw bouwinitiatief mag geen parkeerproblemen in de omgeving veroorzaken;
- vanwege de kwaliteit van de openbare ruimte moet ernaar gestreefd worden zo weinig mogelijk parkeerplaatsen in de openbare ruimte aan te leggen waarbij de mogelijkheden voor uitwisseling en dubbelgebruik niet uit het oog verloren mogen worden.

De parkeernormen voor de (toenmalige) gemeente Uden zijn opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Uden 2018'. Uit deze nota volgt dat voor een vrijstaande woning een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen geldt. Dit aantal parkeerplaatsen dient op eigen terrein of binnen de grenzen van het plangebied te worden gerealiseerd. In dit geval is het perceel voldoende groot om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien (zie ook paragraaf 1.4.1 van deze toelichting). Het aspect 'Parkeren' levert dan ook geen belemmering op.

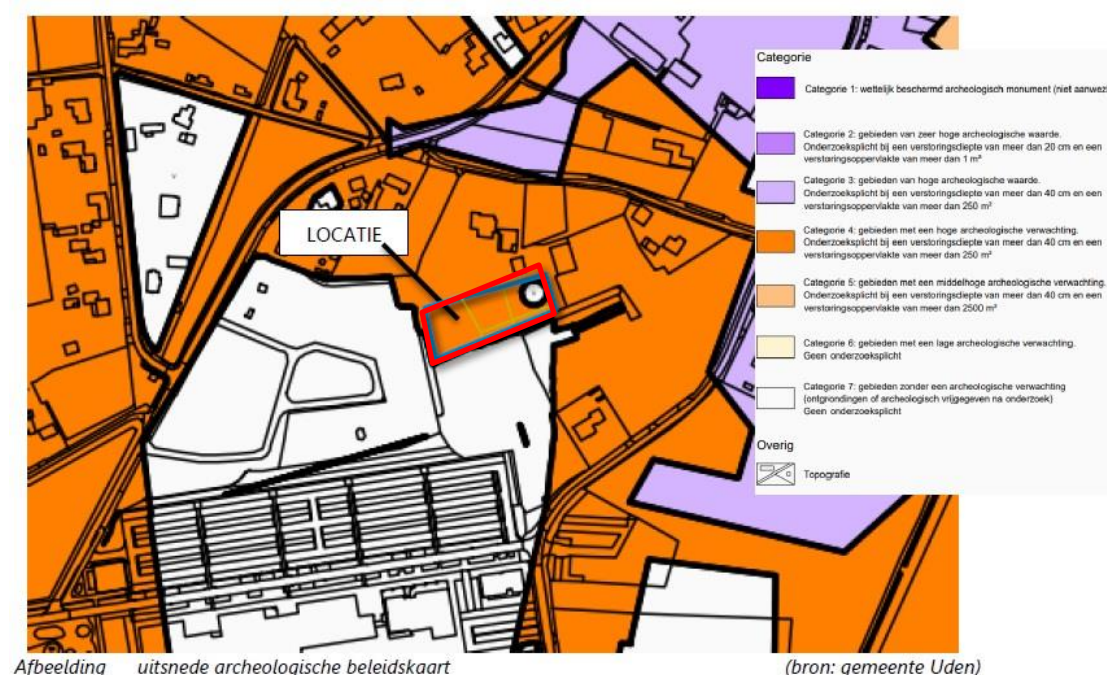
4.3.4 Archeologische Beleidskaart Uden

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit

erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Erfgoedwet (2016).

De gemeente heeft ervoor gekozen een eigen gemeentelijk archeologiebeleid te formuleren. Hiertoe heeft de gemeente een archeologische beleidskaart opgesteld (2017). Met dit beleid dient rekening te worden gehouden bij het opstellen van bestemmingsplannen.

Zoals te zien in de volgende figuur, is de locatie vanuit de archeologische beleidskaart gelegen in een gebied dat is aangemerkt als categorie 5: gebieden met een middelhoge archeologische verwachting.



Voor ruimtelijke initiatieven in gebieden van categorie 4 geldt een onderzoeksplicht bij een verstoringdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsooppervlakte van meer dan 250 m².

In het vigerende bestemmingsplan 'Partiele herziening buitengebied 2017' heeft de planlocatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' (artikel 30). Voor het ruimtelijk spoor dient deze dubbelbestemming gehandhaafd te worden.

Na de voorgenomen ruimtelijke procedure is afgerond, zal bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, getoetst en rekening gehouden moeten worden met hiervoor opgenomen regels. Indien onverhoopt tijdens werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen dan dienen deze terstond bij het bevoegd gezag te worden gemeld.

Op basis van bovenstaande kan dus worden gesteld dat met de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling geen archeologische resten worden geschaad.

4.3.5 Cultuurhistorische waardenkaart

Bij ruimtelijke ingrepen moet de gemeente ook rekening houden met cultuurhistorische waarden. In 2013/2014 heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in opdracht van burgemeester en wethouders een cultuurhistorische verwachtingskaart voor het grondgebied van de toenmalige gemeente Uden gemaakt.

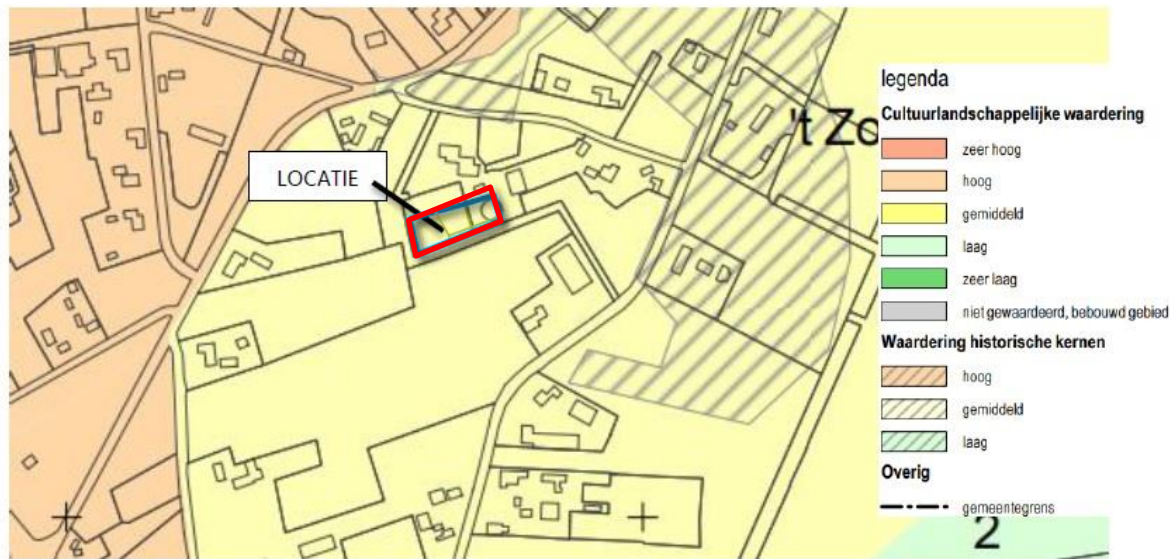
De cultuurhistorische waardenkaart (cultuurlandschappelijk en bouwhistorisch) geeft de landschapstypen met bekende elementen en objecten weer (cultuurlandschappelijke kenmerken) en een cultuurhistorische waardering.

Tussen de oudere heideontginningen, gehuchten en akkers lagen in 1840 plaatselijk nog kleine stukken heide die nog niet in cultuur waren gebracht. Deze 'overhoekjes' werden in de 19e eeuw omgezet in bouw- of grasland, waarschijnlijk door lokale keuters (kleine boeren) zonder een duidelijk inrichtingsplan. De ontginningen droegen derhalve een sterk fragmentarisch karakter met bosjes, een fijnmazig wegenpatroon en soms een grote hoeveelheid bebouwing, zoals ten oosten van Loo.

Waarschijnlijk doordat bebouwing het landschap domineerde, is de wegenstructuur rond de Nistelrodeseweg grotendeels intact gebleven. De rommelig ogende bebouwingsstructuur (met bijgebouwen, bedrijven aan huis etc.) past bij een moderne interpretatie van de keuterontginning. Met de komst van de A50 is dit landschap doorsneden, waardoor de samenhang verminderd is.

In het noorden van dit gebied zijn arealen bos aanwezig, grenzend aan een stuk niet ontgonnen heide. In het bos liggen nog enkele agrarische percelen, waardoor het oude mozaïekkarakter van het gebied herkenbaar is gebleven. Ook is de overgang naar oude open akkers soms nog duidelijk herkenbaar, zoals ten noorden van de Voortweg, waar we zelfs de randbeplanting rond de open akker nog zien.

Van de kleine snippers zuidelijker is nauwelijks nog iets in het landschap te herkennen, vooral door overbouwing. Dit gebied wordt dan gewaardeerd met een gemiddelde waardering (zie onderstaande afbeelding).



Afbeelding uitsnede cultuurhistorische waardenkaart

(bron: gemeente Uden)

Binnen de planlocatie vindt geen aantasting van de 'gemiddelde' cultuurhistorische waarden plaatsvindt.

Het initiatief leidt niet tot beïnvloeding van cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Gelet op het hierboven omschreven gemeentelijk beleid, concluderen wij dat het onderhavige initiatief hiermee niet in strijd is.

HOOFDSTUK 5 RUIMTELIJKE EN MILIEUHYGIENISCHE ASPECTEN

Bij elke ruimtelijke ingreep is het noodzakelijk om in beeld te brengen wat de invloed is op een aantal omgevingsaspecten. Amitec BV uit Uden heeft voor het initiatief de milieuaspecten onderzocht en onderbouwd, welke in dit hoofdstuk zijn overgenomen.

5.1 Milieuaspecten

De rapportage “Haalbaarheidstoets milieu-onderbouwing Project Vlier 5-9, Uden”, d.d. 2 november 2023, kenmerk 21.412-WRO.02, is integraal als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Als bijlage bij de hierboven genoemde haalbaarheidstoets is een Aeriusberekening en een geurberekening gevoegd. Daarnaast wordt in de Haalbaarheidstoets nog verwezen naar een Quicksan soortenbescherming en naar een Verkennend bodemonderzoek, welke rapportages eveneens als bijlage bij deze toelichting zijn gevoegd.

In de haalbaarheidstoets gaat Amitec achtereenvolgens in op:

- Bodem
- Geluid
- Bedrijven en milieuzonering
- Wet Luchtkwaliteit
- Wet natuurbescherming
- Archeologie en cultuurhistorie
- Waterhuishouding
- Externe veiligheid
- Geurhinder veehouderijen
- Volksgezondheid
- Spuitzones gewasbescherming
- Hoogspanningslijnen
- M.e.r.-beoordeling

Conclusie algemeen

Uit de toetsing van de verschillende milieuaspecten, met betrekking tot het realiseren van drie woningen, blijkt dat uit milieutechnisch oogpunt geen belemmeringen te verwachten zijn.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een zogenaamd bindend plan. Dat wil zeggen dat het bindend is voor zowel de overheid als voor de burgers. Regels (voorschriften) en verbeelding (de plankaart) zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De toelichting is niet juridisch bindend, maar moet zoals de naam al zegt worden gezien als een nadere toelichting op de regels en de verbeelding. Bovendien geeft het inzicht in de afweging die tot het bepalen van de bestemmingen heeft geleid.

6.2 Toelichting verbeelding

De verbeelding is getekend op een kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000. Op de verbeelding zijn de bestemmingen 'Wonen', 'Bos', 'Groen' en 'Waarde-Archeologie' opgenomen. Daarnaast is een gebiedsaanduiding 'landschappelijke inpassing' opgenomen, waaraan een voorwaardelijke verplichting voor realisatie van het landschappelijk inpassingsplan is gekoppeld. Deze aanduiding heeft betrekking op het gehele plangebied.

6.3 Toelichting regels

De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 geeft de inleidende regels met de begrippen en de wijze van meten.
- In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsplanregels weergegeven. In dit hoofdstuk worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld.
- In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen waaronder de anti-dubbeltelbepaling en algemene regels voor afwijken bij omgevingsvergunning.
- In hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en is de slotregel opgenomen.

Een bestemmingsartikel is als volgt opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijking van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijking van de gebruiksregels

- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- Wijzigingsbevoegdheden

6.4 Toelichting bestemmingen

6.4.1 Wonen -2

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.

In de bouwregels wordt een onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouw, bijgebouwen en carports. Deze begrippen worden nader omschreven in artikel 1 Begrippen. Ook zijn diverse hoogte- en oppervlaktematen voorgeschreven.

6.4.2 Groen -1

De kavels zijn omzoomd door een bebouwingsvrij groenzone. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen als carport/garages of extra verhardingen toegestaan. De bestemming Groen -1 is gelegen tussen kavels.

6.4.3 Groen - 3

De kavels zijn omzoomd door een bebouwingsvrij groenzone. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen als carport/garages of extra verhardingen toegestaan. De bestemming Groen -3 is gelegen aan de voorkant van de kavels.

6.4.4 Bos

Tussen de kavels en aan de voorzijde van de kavels ligt een strook met de bestemming 'Bos'. Deze bestemming is gericht op de instandhouding van het bos. Per bouwperceel mag de bestemming "Bos" maar één keer worden doorsneden ten behoeve van maximaal één in-/uitrit of toegangspad met een breedte van maximaal 3 meter.

6.4.5 Archeologie

De dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie dient ter bescherming van archeologische waarden. Voor deze gronden geldt een onderzoeksplicht. Tevens is er een vergunningstelsel gekoppeld aan deze dubbelbestemming.

6.4.6 Gebiedsaanduiding Landschappelijke inpassing

Over alle bestemmingen ligt een gebiedsaanduiding 'landschappelijke inpassing'. Hieraan is een voorwaardelijke verplichting gekoppeld voor realisatie van het landschappelijk inpassingsplan.

HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het verhaal van plankosten via een exploitatieplan is uitgangspunt in de Wet ruimtelijke ordening. In de wet is ook bepaald dat van een exploitatieplan kan worden afgezien als het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken en de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan.

De planbegeleidingskosten zullen via de Legesverordening in rekening worden gebracht. Met de initiatiefnemer is een zogenaamde verhaalsovereenkomst planschade gesloten, zodat het verhaal van eventueel toegekende planschadeclaims is geregeld.

Conclusie

Het plan is financieel uitvoerbaar.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

Voor dit initiatief heeft initiatiefnemer een omgevingsdialoog gevoerd.

De omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden in de periode van 12 januari 2021 tot 12 maart 2021. De bewoners en gebruikers die direct gesitueerd zijn naast, of zicht hebben op de locatie, zijn door de initiatiefnemers individueel bezocht.

Kort samengevat zijn de volgende reacties ontvangen:

- Belemmering uitzicht
- Woningen bij voorkeur op zo groot mogelijke afstand
- Zoveel mogelijke groene aankleding

Met de gemaakte opmerkingen is zoveel mogelijk rekening gehouden.

Het verslag van deze dialoog is als bijlage (3) bij deze toelichting gevoegd.