



BESTEMMINGSPLAN BREESTRAAT- KORTESTRAAT, VOLKEL

Projectnr: UDE007
Datum: 15 juni 2022

BESTEMMINGSPLAN BREESTRAAT- KORTESTRAAT, VOLKEL

Projectnr: UDE007
Rapportnr: 4
Status: ontwerp
Datum: 15 juni 2022

T 088 - 33 66 333
F 088 - 33 66 099
E info@kragten.nl



Inhoudsopgave

| | |
|---|----------|
| Toelichting | 5 |
| Hoofdstuk 1 Inleiding | 7 |
| 1.1 Aanleiding en doel | 7 |
| 1.2 Ligging en kadastrale begrenzing | 7 |
| 1.3 Vigerend bestemmingsplan | 9 |
| Hoofdstuk 2 Gebiedsanalyse | 11 |
| 2.1 Directe omgeving en plangebied | 11 |
| Hoofdstuk 3 Plan | 15 |
| 3.1 Ruimtelijke inpassing | 15 |
| 3.2 Het Lankes Erf | 16 |
| 3.3 Randvoorwaarden Visie Lankes | 18 |
| 3.4 Verkeer en parkeren | 20 |
| 3.5 Erfinrichtingsplan | 21 |
| 3.6 Duurzame en gezonde leefomgeving | 22 |
| 3.7 Beeldkwaliteit | 22 |
| Hoofdstuk 4 Beleid | 23 |
| 4.1 Nationaal niveau | 23 |
| 4.2 Provinciaal niveau | 24 |
| 4.3 Gemeentelijk niveau | 25 |
| Hoofdstuk 5 Uitvoeringsaspecten | 29 |
| 5.1 Milieu | 29 |
| 5.2 Waarden | 40 |
| 5.3 Waterparagraaf | 44 |
| 5.4 Bepalingen in verband met militair vliegveld Volkel | 45 |
| Hoofdstuk 6 Haalbaarheid | 49 |
| 6.1 Financieel | 49 |
| Hoofdstuk 7 Juridische aspecten | 51 |
| 7.1 Algemeen | 51 |
| 7.2 Regels | 51 |
| Hoofdstuk 8 Procedure | 53 |
| 8.1 Werkwijze nieuwe ontwikkelingen | 53 |
| 8.2 Omgevingsdialoog | 54 |
| 8.3 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro | 54 |
| 8.4 Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan | 54 |

Bijlagen toelichting 55

| | | |
|------------|---|----|
| Bijlage 1 | Inrichtingsschets Lankes Erf | 55 |
| Bijlage 2 | Erfinrichtingsplan | 55 |
| Bijlage 3 | Beeldkwaliteitsplan | 55 |
| Bijlage 4 | Verkennd bodemonderzoek | 55 |
| Bijlage 5 | Geurhinder veehouderijen | 55 |
| Bijlage 6 | Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï | 55 |
| Bijlage 7 | Archeologisch bureauonderzoek en verkennend onderzoek | 55 |
| Bijlage 8 | Quicksan Wet natuurbescherming | 55 |
| Bijlage 9 | Aanvullend onderzoek Steenuil en marterachtigen | 55 |
| Bijlage 10 | Stikstofdepositieonderzoek | 55 |
| Bijlage 11 | Watertoets | 55 |
| Bijlage 12 | Verslag omgevingsdialoog | 55 |

Regels 57

| | | |
|-----------------|----------------------------|----|
| Hoofdstuk 1 | Inleidende regels | 59 |
| Artikel 1 | Begrippen | 59 |
| Artikel 2 | Wijze van meten | 63 |
| Hoofdstuk 2 | Bestemmingsregels | 65 |
| Artikel 3 | Groen | 65 |
| Artikel 4 | Tuin | 66 |
| Artikel 5 | Verkeer - Verblijfsgebied | 68 |
| Artikel 6 | Wonen | 69 |
| Hoofdstuk 3 | Algemene regels | 73 |
| Artikel 7 | Anti-dubbeltelregel | 73 |
| Artikel 8 | Algemene bouwregels | 73 |
| Artikel 9 | Algemene gebruiksregels | 74 |
| Artikel 10 | Algemene aanduidingsregels | 75 |
| Artikel 11 | Algemene afwijkingsregels | 75 |
| Artikel 12 | Algemene wijzigingsregels | 76 |
| Artikel 13 | Overige regels | 76 |
| Hoofdstuk 4 | Overgangs- en slotregels | 79 |
| Artikel 14 | Overgangsrecht | 79 |
| Artikel 15 | Slotregel | 79 |
| Bijlagen regels | | 81 |
| Bijlage 1 | Inrichtingsschets | 81 |
| Bijlage 2 | Erfinrichtingsplan | 81 |
| Bijlage 3 | Visie Lankes | 81 |
| Bijlage 4 | Nota parkeernormen | 81 |

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

Voorliggend rapport betreft het bestemmingsplan "Breestraat-Kortestraat, Volkel" van de gemeente Uden.

1.1 Aanleiding en doel

De planlocatie ligt in 'Het Groene Hart' van Lankes in Volkel aan de Kortestraat en Breestraat en betreft in de huidige situatie een braakliggend agrarisch perceel. De initiatiefnemers zijn voornemens om op deze locatie een typisch 'Lankes erf' te realiseren, bestaande uit 3 vrijstaande woningen.

Dit initiatief kan niet rechtstreeks worden gerealiseerd op basis van het vigerende bestemmingsplan, omdat het realiseren van reguliere woningen niet is toegestaan binnen de vigerende bestemming. De gemeente Uden heeft echter aangegeven medewerking te willen verlenen middels het opstellen van een nieuw bestemmingsplan.

Voorliggend rapport bevat het bestemmingsplan en de regels voor het initiatief.

1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

Onderstaande afbeelding geeft de topografische situatie weer.



Onderstaande afbeelding geeft de kadastrale situatie weer. Tevens is de plangrens van voorliggend bestemmingsplan ingetekend.

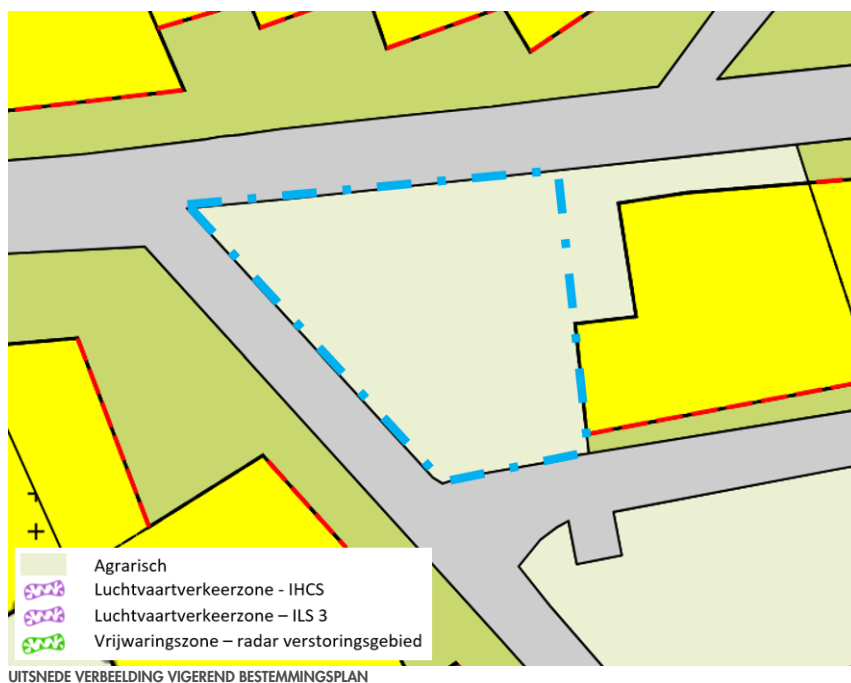


De gronden zijn kadastraal bekend gemeente Uden, sectie T, nummer 1532. De oppervlakte van het plangebied bedraagt 2698 m². De gronden zijn eigendom van initiatiefnemers.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Lankes 2013 " welke op 3 april 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad.

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de vigerende verbeelding. De ligging van het plangebied is aangegeven.



Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch'. De gronden binnen het plangebied zijn in deze bestemming onder andere aangewezen voor:

- grondgebonden agrarische bedrijven;
- tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
- extensief recreatief medegebruik;

Hiernaast heeft het plangebied een drietal gebiedsaanduidingen die van toepassing zijn, welke beperkingen stellen aan de maximale hoogte van bouwwerken en geluidsbelasting ten behoeve van het functioneren van het militaire vliegveld Volkel:

- luchtvaartverkeerzone - IHCS;
- luchtvaartverkeerzone - ILS 3;
- vrijwaringszone - radar verstoringsgebied.

Conclusie

De initiatiefnemer is voornemens 3 vrijstaande woningen te realiseren op deze locatie. Het realiseren van reguliere woningen is niet toegestaan binnen het vigerende bestemmingsplan. De gemeente Uden heeft echter aangegeven medewerking te verlenen aan het initiatief. Om het initiatief mogelijk te maken dient een nieuwe bestemmingsplan te worden vastgesteld.

Hoofdstuk 2 Gebiedsanalyse

2.1 Directe omgeving en plangebied

Dit hoofdstuk geeft een ruimtelijk-functionele analyse van het plangebied. Onderstaande afbeelding geeft de bestaande toestand van de directe omgeving en het plangebied weer.



DIRECTE OMGEVING

2.1.1 Buurtschap Lankes

In de buurtschap Lankes zijn de boeren vertrokken, maar het karakteristieke agrarische dorpsbeeld is goeddeels behouden. De buurtschap ligt inmiddels ingeklemd tussen bedrijventerreinen in het noorden en westen, de N264 en het dorp Volkel in het zuiden en – op geringe afstand – de vliegbasis Volkel in het oosten.

De buurtschap dankt zijn naam waarschijnlijk aan de langgevelboerderijen waarvan er hier veel hebben gestaan en nog steeds een aantal resteren. Lankes is waarschijnlijk een verbastering van Lankhuis (zo staat het op de kaart van 1848), en dat verwijst naar lang huis.



TOPOGRAFISCHE KAART OMSTREKS 1900

De oorspronkelijke hoofdopzet van Lankes bestaat uit de volgende onderdelen:

- de reeks erven aan de rand van het centrale heideveld met aan weerszijden daarvan de bouwlanden. Historische toponiemen zijn: Lankesse Veld, Griete, Nieuw Veld en voor de lager gelegen graslanden Witte Plak en 't Ven.
- Historische wegen waren de Breede Steeg, het huidige tracé Liessentstraat – Kromstraat, de 'weg naar Vensteeg' en een aantal smalle paden zoals de huidige Lankesstraat en het verdwenen Kapelpad

De oorspronkelijke structuur van Lankes bestaat uit een onregelmatig patroon van kruisende wegen en (verdwenen) paden met een aantal veelsprongen of 'knopen'. Dat patroon is duidelijk te zien op de topografische kaart uit 1896. Langs de wegen en paden lagen bermsloten waarvan er diverse nog aanwezig zijn. De hoofdwegen werden en worden grotendeels begeleid door laanbeplanting. De bouwlanden hadden geen beplanting. Dat gold wel voor de weilanden aan de zuidzijde en in de heideontginningsgebieden. Deze percelen werden omgeven door singels die het gebied een besloten karakter gaven (anders dan nu het geval is).

Kenmerkend is de reeks boerderijen in de flank van het centrale heideveld, alle met het woongedeelte op het westen en het bedrijfs gedeelte op het oosten. Thans zijn die paden deels verdwenen en worden de erven uitsluitend ontsloten via het bedrijfs gedeelte aan de huidige hoofdwegen.

Het contrast tussen Lankes en het omliggende bedrijventerrein is groot. Dit versterkt het belang om de beeldbepalende kwaliteiten van Lankes (de waarden) te behouden. Nieuwe initiatieven maken de buurtschap toekomstbestendig én roepen de vraag op hoe je die kunt realiseren met behoud van het karakteristieke dorpsbeeld. Daarom is in samenspraak met de bewoners Visie Lankes opgesteld met het tweeledige doel, mogelijkheden bieden binnen dorpseigen kaders. De kwaliteiten en eigen karakteristiek van Lankes mogen door ontwikkelingen natuurlijk niet verloren gaan. Die kwaliteiten/waarden zijn vastgelegd op structurniveau en op erf niveau.

De Visie Lankes gaat in op 4 deelgebieden

- Het Groene Hart: dit deelgebied bevat de historische driehoek, die nu relatief open en groen is en ook zo moet blijven;
- De woonkern: Dit is de zone rondom het groene hart met voornamelijk traditionele grote erven en woningen;
- Wonen en werken in Lankes: dit betreft het gedeelte van Lankes ten noorden van de Liessentstraat en Kromstraat. De woningen zijn hier met voorzijde gericht op de buurtschap en aan de achterzijde op het bedrijventerrein.
- Landelijk Lankes: dit betreft de groene, agrarische oostrand van Lankes. Openheid en het groene karakter van het gebied zijn zeer waardevol voor de kwaliteit van wonen in Lankes.

Onderhavig plan bevindt zich in Het Groene Hart (noordwest).



AFBEELDING VISIE LANKES

2.1.2 Bebouwing en functies

Direct grenzend aan het plangebied liggen aan alle zijden vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen. Aan de noord- en westzijde van het plangebied ligt op korte afstand het bedrijventerrein Loopkant-Liessent. In de visie maakt onderhavig plan onderdeel uit van Het Groene Hart. Direct ten noorden ligt het Wonen & Werk-gebied en ten westen van het plangebied ligt een deel van de Woonkern. Het plangebied kent een vierhoekige vorm waarop in de huidige situatie geen gebouwen of bouwwerken staan.



AFBEELDING HUIDIGE SITUATIE

2.1.3 Ontsluiting

Het plangebied wordt aan drie zijden omsloten door wegen:

- Door de Kortestraat. Dit betreft een van de oorspronkelijke hoofdstraten (noord-zuid) met nu nog een duidelijke laanstructuur en veel cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Ter hoogte van het plangebied gaat deze straat over in een fietsverbinding richting de Liessentstraat.
- Door de Liessentstraat welke in westelijke richting aansluit op het centrum van Uden. Dit betreft een van de oorspronkelijke hoofdstraten (noordoost-west) met nu nog een duidelijke laanstructuur met weinig oorspronkelijke bebouwing.
- Door de Breestraat. De straat heeft geen belangrijke ontsluitende functie, het verkeer betreft voornamelijk bestemmingsverkeer. Het betreft wel een van de oorspronkelijke oost-west straten.

Verkeerskundig gezien past de aanleg van de inrit op de Kortestraat.

- De Kortestraat is een erftoegangsweg met een beperkt verkeersgebruik en kan deze extra verkeersbewegingen goed verwerken.
- Over de Kortestraat loopt ook de fietsroute richting Volkel. De maximumsnelheid op de Kortestraat bedraagt 30 km/uur. Menging van auto- en fietsverkeer op dezelfde rijbaan is gebruikelijk in 30 km/uur zones. Bovendien gaat het verkeerskundig om lage aantallen autoverkeer.
- Vanaf de toekomstige inrit is voldoende oprijd zicht aanwezig om veilig de Kortestraat op te kunnen rijden.

2.1.4 Groen en water

Binnen Het Groene Hart zijn de 'belangrijke groenplekken' en 'laanstructuren' structurerende elementen. Het plangebied is aan de noord- en westzijde omsloten door de laanstructuur in de Liessentstraat en Kortestraat. Direct te zuiden van het plan ligt één van de drie belangrijke groenplekken. Het plangebied is momenteel niet bebouwd en betreft grasland met een aantal jonge bomen en struiken. Er is geen oppervlakte water aanwezig binnen het plangebied, wel ligt er een greppel aan de noordzijde en is het hele plangebied wat lager gelegen dan de omliggende wegen.

Hoofdstuk 3 Plan

Onderhavig plan maakt dus onderdeel uit van Het Groene Hart in de Visie Lankes. Ontwikkelingen op open plekken in Het Groene Hart kunnen onder voorwaarden een plek krijgen. De visie heeft hiervoor bepaalde voorwaarden gesteld die in dit hoofdstuk aan bod komen. De belangrijkste voorwaarde is het creëren van een 'Lankes erf' (zie ook paragraaf 3.2). Daarbij is het enerzijds van belang dat dit erf in de huidige ruimtelijke structuur wordt ingepast en anderzijds dat de indeling van het erf past bij Lankes. Beide onderdelen worden hierna toegelicht.

3.1 Ruimtelijke inpassing

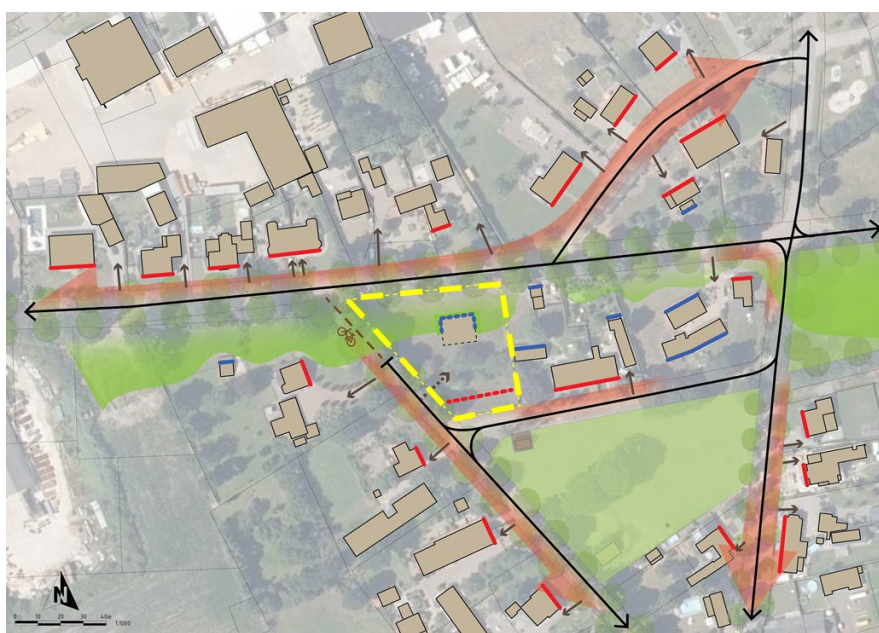
De ligging van het plangebied in zowel in Het Groene Hart als aan een belangrijke groenplek, geeft aanleiding om het Lankes erf te richten op de zuidkant, de kern van Het Groene Hart. De plek waar alle erven van origine op gericht waren.

Direct ten zuiden van het plangebied ligt één van de drie belangrijke groenplekken. Op dit moment vloeit deze open plek als het ware weg over onderhavig plangebied. Door het plangebied te 'bebouwen' wordt de groenplek vrijwel volledig omsloten wat de plek op zichzelf nog waardevoller maakt als open plek binnen Lankes.

De Liessentstraat heeft twee gezichten, aan de noordzijde het Woon & Werkgebied en aan de zuidzijde Het Groene Hart. Dit is herkenbaar aan de voorgevels parallel aan de straat aan de noordzijde (rood) en de achterzijden van bebouwing (blauw) en groene inpassing aan de zuidzijde. Onderhavig plangebied ligt binnen de zuidelijke zone. Dit is reden om voor de ontwikkeling aan te sluiten bij de bestaande oriëntaties en groene inpassing. Dus een voorgevel aan de Breestraat en een groene achterkant aan de Liessentstraat.

De Liessentstraat en Kortestraat zijn onderdeel van de hoofdstructuur van Lankes. Bijzonder gegeven is dat de Kortestraat ter plaatse van het plangebied over gaat in een fietspad en de hoofdweg doodloopt met nog één perceel er aan ontsloten. Door de ontsluiting van het nieuwe Lankes erf ook aan deze zijde te situeren krijgt de hoofdstructuur hier meer betekenis. Daarnaast blijft de focus aan de Breestraat op de bijzondere langgevelboerderij (nummer 2-4).

Gebaseerd op deze ruimtelijke analyse wordt 'de voorkant' van het nieuwe Lankes erf georiënteerd op de zuidzijde, de zijde van Het Groene Hart en de belangrijke groenplek. De voorkant van het erf kot aan de Breestraat te liggen. De 'achterkant' van het erf komt in een groene setting aan de Liessentstraat. Het gehele erf wordt ontsloten aan de hoofdstructuur aan de Kortestraat. Een en ander is weergegeven op onderstaande uitgangspuntenkaart.



STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN

3.2 Het Lankes Erf

De buurtschap Lankes bestond van oudsher uit een aaneenschakeling van boerenerven rond een centraal heideveld. Dat patroon én het principe van het erf is thans nog goed herkenbaar, ook al wordt er nog nauwelijks actief geboerd in Lankes. Het erfprincipe is relevant voor het herkenbaar houden van de agrarische oorsprong van Lankes, én is relevant als inspirerend principe voor toekomstige bouwopgaven in de buurtschap. De kwaliteiten en eigen karakteristiek van Lankes mogen door ontwikkelingen natuurlijk niet verloren gaan. Die kwaliteiten en waarden zijn vastgelegd op structuurniveau en op erfniveau in het rapport 'Buurtschap Lankes, cultuurhistorisch waardevolle elementen (Quickscan)'. De waarden en kwaliteiten zijn gebaseerd op de gewenste toekomstige structuur. Daarin wordt een beeld op hoofdlijnen geschetst van een erf: wat zijn van oudsher de karakteristieke elementen. Hierna staan deze hoofdlijnen beschreven en vervolgens vertaald naar onderhavig plan. Hieronder is het nieuwe plan opgenomen dat tevens als bijlage 1 is bijgevoegd.



3.2.1 Hoofdgebouw

Beschrijving uit quickscan op hoofdlijnen

Elk erf had van oudsher een hoofdgebouw in de vorm van een boerderij met een woon- en bedrijfsgedeelte onder één doorgaand dak (veelal van het type langgevel met dwarsdeel). Hiervan is een tiental voorbeelden in Lankes bewaard gebleven.

Toegepast in het nieuwe Lankes erf

Onderhavig plan bestaat uit één hoofdgebouw (boerderij) van het langgeveltype met daarnaast meerdere bijgebouwen. De 'boerderij' is daarmee een directe verwijzing naar het typische erf. Qua architectuur kan ook de van oudsher aanwezige twee-eenheid van het woon- en bedrijfsgedeelte worden bereikt. Hierbij betreft het zuidelijke deel, dat in de zon en aan de straat (Breestraat) staat het woongedeelte en het noordelijke deel aan het erf het oude bedrijfsgedeelte. Aan de Breestaat is middels een paadje de voordeur in de kopgevel te bereiken.

3.2.2 Bijgebouwen

Beschrijving uit quickscan op hoofdlijnen

Bij het hoofdgebouw stond van oudsher een verzameling losse bijgebouwen zoals een schuur, karloods, jongveestal, open wagenschuur, bakhuis, varkenshok, kippenhok. Deze bijgebouwen zijn qua positie, omvang, verschijningsvorm altijd ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Veel bijgebouwen zijn gesloopt.

Toegepast in het nieuwe Lankes erf

Naast de 'langgevelboerderij' bestaat het erf uit een verzameling losse bijgebouwen bestaande uit twee schuurwoningen met ieder een (kleiner) bijgebouw. Qua positie en omvang zijn de schuurwoningen ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Ook in de architectonische uitwerking is het van belang dat de twee schuurwoningen ieder hun eigen architectuur hebben en tegelijkertijd ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw.

3.2.3 Haag/Houtwal

Beschrijving uit quickscan op hoofdlijnen

Toegepast als afscheiding van het erf of rond een wei, fruitboomgaard, moes- of bloementuin. Streekeigen haagbeplanting betreft onder meer meidoorn, sleedoorn, liguster, beuk of gemengde vorm. Een haag heeft van oorsprong een hoogte van 80 à 120 cm. Een houtwal bestaat uit een mengsel van inlandse houtsoorten die samen dienen als snoei- en hakhout én zorgen voor een wind- en zichtkering.

Toegepast in het nieuwe Lankes erf

Een lage haag wordt in het nieuwe plan toegepast rondom het naar de weg toe open woongedeelte. Rondom de meer private delen van het erf wordt een robuuste haagbeplantingen van diverse soorten en hoogtes op de erfgrans gepland als zichtkering. Hierbij wordt voor de houtwal ingezet op zoveel mogelijk insectenvriendelijke inheemse soorten die een bijdragen leven aan de ecologische situatie.

3.2.4 Erfonderdelen

Beschrijving uit quickscan op hoofdlijnen

Een erf was van oudsher zelfvoorzienend en bestond uit een onderverdeling in nut en sier waarbij elke functie een eigen plek had: de moestuin, de bloemen- of siertuin, de boomgaard, het bleekveld, de mesthoop en de plukselkuil of groenkuil. Deze functionele ruimtes werden afzonderlijk omgeven door haagbeplanting. Rondom de fruitboomgaard en moestuin stond van oorsprong een veeverende haag als meidoorn en sleedoorn.

Toegepast in het nieuwe Lankes erf

Het nieuwe Lankes erf bestaat uit drie onderdelen: het woongedeelte met voortuin, het erf met diverse bijgebouwen en een brede haagbeplanting op de erfgrans als zichtkering. In de noordwesthoek blijft een deel van het plangebied openbaar terrein dat wordt het ingericht als ontmoetingsplek en bestaat uit gras en de bestaande laanbomen.

3.2.5 Bomen

Beschrijving uit quickscan op hoofdlijnen

Van oudsher stonden er verschillende soorten bomen op het erf.

- Lindeboom: voor het woongedeelte een solitaire lindeboom of een rijtje leilindes (als zonwering en voor het weghouden van vliegen).
- Notenboom: houdt door de sterke geur muggen op afstand.
- Hoogstam fruitbomen: als leverancier van fruit. Vaak in de nabijheid van het woongedeelte.
- Populier: als windvanger.
- Iep, (knot)wilg: als randbeplanting.

Toegepast in het nieuwe Lankes erf

Ook in het nieuwe plan staan er verschillende soorten bomen op het erf corresponderend met bovenstaande bomen.

- Lindeboom:
Het woongedeelte ligt op het zuiden. Een ideale plek om in lijn met de kenmerkende beplanting voor de hoofdwooning een rijtje leilindes (als zonwering) te planten in combinatie met de lage ligusterhaag.
- Notenboom:
Een notenboom als solitair op het erf kan uitgroeien tot een monumentale boom en appelleert aan de zelfvoorzienendheid (nuts) van de erven.
- Hoogstam fruitbomen:
In de nieuwe tuinen is ruimte voor fruitbomen, dichtbij de plekken waar gewoond wordt.

- d. Populier:
Vanwege de centrale ligging is het toepassen van populieren als windvangers niet van toepassing.
- e. Iep, (knot)wilg
Deze beplanting is hier niet van toepassing. Als randbeplanting is gekozen voor beuken- en ligusterhagen in combinatie met een beplantingshaag met zoveel mogelijk insectenvriendelijke inheemse soorten.

In paragraaf 3.5 is een uitgebreidere beschrijving van de landschappelijke inpassing opgenomen.

3.2.6 Maatschappelijke meerwaarde

Onderhavige ontwikkeling richt zich op drie meerwaarde principes. De eerste heeft betrekking op het groene karakter van Lankes en in het bijzonder het Groene Hart. Dit is een kwaliteit die behouden moet blijven en met dit initiatief qua biodiversiteit versterkt wordt. Door in te zetten op een gevarieerd assortiment van beplanting (zie Erfinrichtingsplan) komt er een breed aanbod voor diverse lokale flora en fauna. Hierdoor biedt het plan een meerwaarde voor de lokale biodiversiteit.

Een andere meerwaarde betreft de noordwesthoek. Dit deel van het plangebied blijft buiten de woonpercelen liggen en wordt onderdeel van het openbaar gebied. Deze plek kan (mede met de omwonenden) worden ingericht als ontmoetingsplek. Juist op de plek waar twee hoofdwegen (Kortestraat en Liessentstraat) samenkomen ontstaat er zo een rustmoment dat ook nog refereert aan de andere open groene ruimtes in Lankes.

Tot slot, door een invulling aan deze braakliggende plek binnen Lankes te geven, die aansluit bij de kwaliteiten die de Visie Lankes voorschrijft, wordt het ontwikkelen van nieuwe woningen ingezet voor het behoud van de kwaliteiten van Lankes. Er is zodoende sprake van een mooie symbiose.

3.3 Randvoorwaarden Visie Lankes

In de visie Lankes is het buurtschap in diverse deelgebieden verdeeld met ieder zijn eigen criteria voor nieuwe ontwikkelingen. Voor onderhavig plan zijn de criteria "De Woonkern en het Groene hart" van toepassing. Deze criteria zijn hierna integraal overgenomen met daar onder een toetsing aan deze criteria van het plan.

3.3.1 Algemeen

- **Uitgangspunt voor ontwikkelingen is de ontwikkeling van een Lankes erf;**
In paragraaf 3.2 'Het Lankes Erf' staat beschreven hoe hier sprake is van een Lankes erf.
- **Het erf heeft een duidelijke relatie met de openbare weg;**
De kopgevel van het hoofdgebouw is samen met de kenmerkende leilindes en de lage ligusterhaag gericht op de straat en Het Groene Hart. Ook ligt hier de inrit naar het erf direct aan de hoofdstructuur (Kortestraat)
- **Een erf is een ensemble van gebouwen en beplanting, van erfinrichting en architectuur;**
Het plan bestaat uit een hoofdgebouw met bijgebouwen en een erfinrichting die kenmerkend is voor de erven in Lankes. De architectuur zal de uitstraling van het erf als een geheel moeten versterken, hiervoor is een apart beeldkwaliteitplan opgesteld.
- **Een erf bestaat uit gebouwen, een terreininrichting en groen. Onderling vertonen ze een sterke samenhang;**
De hoofdwooning met bijgebouwen is een sterk concept waarbij er in architectuur sprake is van samenhang maar er tegelijkertijd sprake is van individuele gebouwen. De gebouwen staan hierbij allen aan een gemeenschappelijk erf. Het groen zorgt voor de inpassing van het erf binnen Lankes.
- **Nieuwe bebouwing of verandering van invulling van bestaande bebouwing mag de samenhang van het erf en de directe omgeving niet onevenredig verstoren;**
Zie voorgaande paragraaf 3.1 Ruimtelijke inpassing voor de toelichting hoe het erf in de omgeving past.
- **De onderdelen van het erf zijn gegroepeerd rondom een gemeenschappelijke onbebouwde ruimte;**
Er is sprake van een onbebouwd gemeenschappelijk erf waar alle woningen aan staan.
- **Een erf kan doorontwikkeld worden vanuit een bestaande situatie of kan geheel nieuw zijn;**
Er is sprake van een nieuwe erf
- **Een erf heeft één duidelijke hoofdentree aan de openbare weg;**
Het erf wordt ontsloten via één duidelijke entree aan de Kortestraat/Breestraat waarbij er goed zicht is op de hoofdwooning.

- **Het erfinrichtingsplan toont aan dat het erf één ruimtelijke eenheid is.**
De lage erfafscheiding met typerende bomen rondom het woongedeelte en de gesloten haagbeplanting om het erf zijn gebaseerd op het typische Lankes erf. Daarmee is het erf leesbaar als één ruimtelijke eenheid. Zie ook paragraaf 3.5.

3.3.2 Maatvoering algemeen

- **Het perceel moet minimaal 2.000 m² zijn om een erf te kunnen ontwikkelen;**
Het perceel heeft een oppervlak van 2.698 m² en is daarmee groter dan 2.000m²
- **Op percelen kleiner dan 2.000 m² is de ontwikkeling van een nieuw erf zoals beschreven in deze criteria niet toegestaan;**
Niet van toepassing.
- **Voor het perceel wordt uitgegaan van de kadastrale situatie eind 2019. Afsplitsen van een kavel met een bestaand hoofdgebouw is toegestaan, mits die kavel ook minimaal 2.000 m² bedraagt.**
Het perceel behoort niet tot een kavel met een bestaand hoofdgebouw.

3.3.3 Maatvoering bebouwing

- **Op een erf is één vrijstaand hoofdgebouw aanwezig met een maximale oppervlakte van 400 m². Deze maximale oppervlakte geldt ook voor bestaande woongebouwen die reeds gesplitst zijn;**
De hoofdwooning heeft een grondoppervlak van 200 m²
- **De oppervlakte van het hoofdgebouw beslaat maximaal 10% van het totale perceelsoppervlak;**
Het totale perceelsoppervlak betreft 2.698 m², daarmee is de maximale oppervlakte maat 270 m². Het hoofdgebouw blijft hierbinnen.
- **De hoofdvorm van het hoofdgebouw bestaat uit een rechthoekig grondvlak;**
De hoofdvorm van de hoofdwooning is rechthoekig met een afmeting van 10 x 20 meter.
- **De bouwmassa van het hoofdgebouw bestaat uit één laag (lage goot) met een hoge kap;**
Het hoofdgebouw heeft een goothoogte van 3,5 meter en een bouwhoogte van 9 meter.
- **Op het erf zijn minimaal 2 en maximaal 4 nevengebouwen aanwezig die refereren aan schuren. Het kunnen (schuur)woningen zijn of schuren, met een minimale oppervlakte van 40 m² en een maximale oppervlakte van 200 m² per gebouw;**
Op het erf staan 2 schuurwoningen met ieder een eigen bijgebouw. Het totaal komt daarmee op 4 nevengebouwen. De schuurwoningen hebben een oppervlak van circa 110 m² en de bijgebouwen 20-30 m².
- **De oppervlakte van de totale hoeveelheid nevengebouwen beslaat maximaal 10% van het totale perceelsoppervlak;**
Het totale perceel oppervlak betreft 2698 m², daarmee is de maximale oppervlakte maat 270 m². De 4 nevengebouwen blijven hier binnen.
- **De hoofdvorm van een nevengebouw (schuurwoning of een schuur) bestaat uit een rechthoekig grondvlak;**
De hoofdvorm van de schuurwoningen is rechthoekig met een afmeting van circa 8,5 x 13 meter. De eventuele bijgebouwen hebben een nader te bepalen afmeting.
- **De bouwmassa van een nevengebouw (schuurwoning of een schuur) bestaat uit één laag (lage goot) met een hoge kap;**
De schuurwoningen hebben een goothoogte van 3,5 meter en een bouwhoogte van 8 meter. De eventuele bijgebouwen hebben een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 5 meter of zijn plat met een bouwhoogte van 3 meter.
- **Bestaande bijgebouwen (=10 m²) kunnen buiten de telling gelaten worden;**
Niet van toepassing

3.3.4 Plaatsing

- **Het hoofdgebouw is het belangrijkste gebouw op het erf. Het staat op de meest prominente plek, vooraan op het erf en oriënteert zich op de straat;**
Het hoofdgebouw staat aan de inrit naar het erf en staat met de kopgevel gericht op de straat en het groene hart.
- **De nevengebouwen staan informeel geclusterd rondom het gezamenlijke erf;**
De twee schuurwoningen staan direct aan het erf in een losse setting, de eventuele bijgebouwen staan hier omheen.
- **De bebouwing op het erf vormt een compact geheel en waaiert niet uit over het hele perceel;**
Alle gebouwen staan op een afstand van 9 meter of minder van elkaar af, centraal rondom het gezamenlijke erf
- **Nieuwe bebouwing staat vrij op het erf, minimale afstand tot perceelsgrenzen is 5 m;**
Overall is een afstand van meer dan 5 meter tot de bestaande perceelsgrenzen aangehouden.

- **Een achtergevel van een woongebouw staat op minimaal 10 m afstand van de achterperceelsgrens;**
Overall is een afstand van meer dan 10 meter tot de bestaande achterste perceelsgrenzen aangehouden.
- **Rooilijnen wijken zichtbaar af van de rooilijnen van naastgelegen bebouwing;**
In vergelijking met Breestraat 2-4 ligt de rooilijn van de voorgevel van de nieuwe hoofdwooning iets naar achter en parallel aan de Breestraat. Daarnaast betreft de rooilijn hier een kopgevel in plaats van een langgevel. Daarmee onderscheidt de nieuwe hoofdwooning zich van Breestraat 2-4 .

3.3.5 Programma

- **Een erf mag meerdere wooneenheden bevatten, de hoeveelheid is niet beperkt;**
Er is sprake van drie wooneenheden. Een hoofdwooning en twee schuurwoningen.
- **Splitsing van bestaande woningen is mogelijk, mits het past in de erfgedachte en de inrichting van het erf niet negatief beïnvloed wordt;**
De hoofdwooning, een langgevelboerderij is eventueel nog te splitsen in twee woningen mits het extra parkeren goed wordt ingepast zonder dat het de inrichting van het erf negatief wordt beïnvloed.
- **Zowel het bezoekersparkeren als het bewonersparkeren vindt plaats op eigen terrein;**
Er geldt een parkeernorm van 2,0 parkeerplaats per woning. In het plan is hier rekening mee gehouden door op het erf 6 parkeerplaatsen op te nemen. Het bezoekersparkeren vindt informeel plaats op het erf. Hier worden geen specifieke parkeerplaatsen voor aangelegd.
- **Andere functies, zoals werken, recreatie/toerisme en zorg zijn toegestaan mits: kleinschalig van karakter, het aanvullend is op de hoofdfunctie wonen, het past in de gedachte van de buurtschap, het (in de toekomst) geen belemmering vormt voor wonen.**
Voorliggend plan richt zich uitsluitend op de functie wonen.

3.3.6 Waardevolle elementen

- **Historisch waardevolle of kenmerkende bebouwingselementen (hoofdhuis, bakhuisjes, kleine stallen, hooibergen) blijven behouden;**
Er is geen sprake van historisch waardevolle en kenmerkende bebouwingselementen in de bestaande situatie.
- **Bestaande waardevolle beplanting en landschapselementen blijven behouden;**
Er is geen sprake van waardevolle beplanting en landschapselementen in de bestaande situatie. De paar verwilderde bomen/struiken die er nog staan zijn een restant van wat eens een boomgaard bij Breestraat 2 was. Inmiddels is dit perceel afgesplitst en weegt het opnieuw inrichten van het kavel volgens bovenstaande criteria niet op tegen het behoud. Mogelijk kunnen er nog wel bomen verplant worden.

3.4 Verkeer en parkeren

Voor de berekening van het aantal parkeerplaatsen is de Nota Parkeernormen Uden 2018 gebruikt. Er geldt een parkeernorm van 2,0 parkeerplaats per woning op basis van het type: eengezinswoning (vanaf circa 80 m²) - vrijstaande woning in de kolom 'bebouwde kom'. In het plan is hier rekening mee gehouden door op het erf per woning 2 parkeerplaatsen op te nemen. Het bezoekersparkeren vindt informeel plaats op het erf. Hier worden geen specifieke parkeerplaatsen voor aangelegd. Het erf wordt ontsloten op de Kortestraat.

De verkeerstoename is beperkt (circa 8 verkeersbewegingen/woning/etmaal) en op te vangen door het bestaande wegennet, omdat:

- de Kortestraat een erftoegangsweg is met een beperkt verkeersgebruik en deze kan de extra verkeersbewegingen goed verwerken.
- over de Kortestraat ook de fietsroute richting Volkel loopt. De maximumsnelheid op de Kortestraat bedraagt 30 km/uur. Menging van auto- en fietsverkeer op dezelfde rijbaan is gebruikelijk in 30 km/uur zones. Bovendien gaat het verkeerskundig om lage aantallen autoverkeer.
- vanaf de toekomstige inrit voldoende oprijdzicht aanwezig is om veilig de Kortestraat op te kunnen rijden.

Verkeerskundig gezien zijn er daarom geen bezwaren tegen de aanleg van de inrit op de Kortestraat.

3.5 Erfinrichtingsplan

Een van de eisen die aan het nieuwe Lankes erf wordt gesteld is een goed erfinrichtingsplan dat aantoont dat het erf één ruimtelijke eenheid is. De bestaande landschappelijke kwaliteiten in Lankes liggen aan de basis van dit erfinrichtingsplan. De karakteristieke inrichtingselementen die de boerenerven rondom het voormalige heideveld hebben zijn daarom in het nieuwe plan opgenomen. Hieronder is een beschrijving van het erfinrichtingsplan opgenomen. In bijlage 2 is tevens de bijbehorende beplantingslijst opgenomen.

Het gebouw aan de zuidzijde van het perceel heeft het karakter van het hoofdgebouw met de kopse gevel van de langgevelboerderij grenzend aan Breestraat. Aangezien deze op de zuidzijde ligt is de gekozen voor een aanplant van leibomen als zonwering. In het buurtschap komen in hoofdlijnen leilindes voor. Er worden hier vier stuks *Tilia europaea* "Pallida" aangeplant. Als grensafscheiding wordt een ligusterhaag aangeplant (5st/m¹) met een uiteindelijke hoogte van 0,50m. Totale lengte 20 meter. Ten oosten van de langgevelboerderij is 1 meter achter de voorgevelrooilijn een groene (beuken)haag van maximaal 2 meter toegestaan.

Voor de ingang naar het erf is voor op de grensafscheiding een haag van haagbeuken aangeplant (5st/m). Totale lengte 50 meter. Met een uiteindelijke hoogte van 0,80 m voor de hagen naast de inrit en een uiteindelijke hoogte van 1,20m voor de haag aan de Kortestraat. Zo wordt de ingang van het erf benadrukt en zorgt deze tevens voor een redelijke afscherming van de auto's aan het erf. Om het erfkarakter te benadrukken zijn de hoeken van de ingang afgeplant met hortensia's en is in het midden een notenboom (*Juglans regia*) aangeplant. De aanplant benadrukt het gegeven dat de erven van oudsher zelfvoorzienend waren, de notenboom voor het nut (voedsel) en de hortensia's voor de sier (bloemen).

De karakteristieke afscheiding rondom de erven bestond uit een houtwal/struweelbeplanting of een haagbeplanting. De houtwal/struweelbeplanting diende als leverancier van snoei- en hakhout. De realisatie van een houtwal/struweel neemt echter teveel ruimte in beslag. Een robuuste houtwal/struweelbeplanting heeft een minimale breedte van 5 tot 8 meter nodig. Daarom zijn in de buurtschap nagenoeg ook geen houtwal/struweelbeplanting terug te vinden. In hoofdzaak zijn haagbeplantingen aangebracht van diverse soorten samenstellingen en hoogtes. Voor dit plan is daarom gekozen voor een haagbeplanting (5st/m in twee rijen, totale lengte 150m) met zoveel mogelijk insectenvriendelijke inheemse soorten. Om ook in de winter het zicht vanuit buiten naar binnen te beperken is het aandeel haagbeuk verhoogd ten opzichte van de rest. Voor de vlinders is op een aantal plaatsen een vlinderstruik in de haagbeplanting opgenomen. Het beeld van de haag is een meer haag met een breedte van 3,0 meter. De uiteindelijke hoogte bedraagt 1,80 - 2,00 meter. In overleg met de bewoner aan de oostzijde kan ervoor gekozen worden om vanuit deze haagaanplant één of twee boomvormende soorten door te laten schieten en deze tot een boom te laten uitgroeien (*Acer campestre* of *Carpinus betulus*). Voor de haagbeplanting langs de Liessentstraat en Kortestraat is dit overbodig omdat er al een zware eikenbeplanting staat.



BEPLANTINGSPLAN

Water

De bodem is opgebouwd uit leemarm en zwak lemig fijn zand en het grondwater bevindt zich op $\pm 2,5$ m -mv. De verwachting is daarom dat het hemelwater goed kan infiltreren. Het is dan ook het uitgangspunt dat ieder perceel een waterberging op eigen perceel heeft. Aan de noordzijde van het plan ligt een greppel/sloot die vaak leeg staat. Het is te onderzoeken of deze greppel gebruikt kan worden als overstort of als onderdeel van de hemelwaterberging.

3.6 Duurzame en gezonde leefomgeving

Een duurzame en gezonde leefomgeving is belangrijk voor het goed functioneren van mens en natuur. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang te werken aan instandhouding of verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en moet schade en overlast voorkomen worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met toekomstige veranderingen, verwachtingen en onzekerheden; denk daarbij aan klimaatveranderingen, technologische doorbraken en politieke onzekerheid. Goede stedenbouwkundige plannen en bouwplannen geven hieraan een passende invulling. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in energietransitie en klimaatbestendigheid.

3.6.1 Energietransitie

Nederland heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn en om de uitstoot van CO₂ drastisch te verminderen. Om dit te kunnen realiseren zijn grote en kleine veranderingen nodig: de energietransitie. De omschakeling van het gebruik van fossiele brandstoffen naar meer duurzame vormen van energie is de grootste omslag, maar we zullen er ook bewust van moeten zijn dat we anders moeten gaan kijken naar ons energieverbruik. De energietransitie heeft ook een ruimtelijke inslag: het bestaand stedelijk gebied en buitengebied moeten (steden)bouwkundig worden aangepast en nieuwe ontwikkelingen worden toekomstbestendig ontwikkeld.

Onderhavig plan draagt op de volgende wijzen bij aan de energietransitie:

- de woningen worden 'aardgasvrij' gebouwd;
- de oriëntatie van de woningen is geoptimaliseerd voor zonne-energie (zongericht verkavelen);
- er wordt gebruikt gemaakt van aardwarmte, warmte-koude opslag, lucht warmte-koude opslag, of andere vormen van duurzame energie.

3.6.2 Klimaatbestendigheid

Klimaatverandering is merkbaar en heeft steeds meer een effect op ons dagelijks leven. De zomers worden langer, heter en droger, en als er regen valt dan komt die vaak in grote hoeveelheden. De winters worden warmer en natter. Dit heeft effect op het woon- en leefklimaat door hittestress, periodes van droogte en een verandering van de biodiversiteit. Door met het stedenbouwkundig plan en bouwplan rekening te houden met het veranderende klimaat, kan overlast worden voorkomen en is er sprake van een klimaatbestendige ontwikkeling.

Onderhavig plan voorziet hier op de volgende wijze in:

- waterberging op eigen terrein;
- zo min mogelijk verharding / halfverharding;
- aantrekkelijk verblijfsklimaat voor de gebruikers, gebiedseigen planten en dieren;
- groen / bomen aanleggen ten behoeve van opname van stikstof en CO₂, het vast houden van water en het tegengaan van hittestress;
- goede langzaam verkeersnetwerken;

3.7 Beeldkwaliteit

Ten behoeve van het plan "Breestraat- Kortestraat, Volkel" is het in bijlage 3 opgenomen beeldkwaliteitplan (23 mei 2022) opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan is een aanvulling op de Welstandsnota 2013 van de gemeente Uden.

Hoofdstuk 4 Beleid

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan het relevante vigerende beleid. Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op:

- nationaal niveau;
- provinciaal niveau;
- gemeentelijk niveau.

4.1 Nationaal niveau

4.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is één integrale visie, waarin het duurzaam toekomstperspectief voor de leefomgeving in Nederland tot 2050 staat omschreven. Het uitgangspunt van deze visie is dat ruimtelijke ingrepen niet afzonderlijk van elkaar kunnen plaatsvinden, maar dat ze van elkaar afhankelijk zijn.

In de NOVI benoemt het Rijk benoemt 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de maatschappelijke opgaven en de rol van het Rijk in het uitvoeren van deze opgaven. De maatschappelijke opgaven zijn in vier prioriteiten samengevat:

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

Bovendien is de druk op de fysieke leefomgeving in Nederland groot, waardoor verschillende belangen betreft ruimtelijke ontwikkelingen nu en dan botsen. Hoewel wordt gestreefd het implementeren van de diverse belangen, is dit niet altijd mogelijk. Soms dienen scherpe keuzes gemaakt worden en moeten belangen afgewogen worden. Om dit te bewerkstelligen omvat de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan vóór enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Voorliggend plan voorziet in een nieuwe ruimtelijke kwaliteit op een terrein dat in de huidige situatie geen functie heeft. Het initiatief draagt daarmee bij aan een goede woon- en leefomgeving in Lankes. Het initiatief draagt onder meer bij de woonvoorraad en het draagt bij aan bij het beleid omtrent 'Sterke en gezonde steden en regio's'.

Conclusie

Het plan is in lijn met de Nationale omgevingsvisie.

4.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een integraal kader voor het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau, en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR worden de ambities van het Rijk tot 2040 geschetst, alsmede doelen, belangen en opgaven tot 2028. In de SVIR kiest het Rijk voor minder nationale belangen en eenvoudiger regelgeving. De reeds ingezette trend om aan de provincies en gemeenten ruimte te laten inzake de ruimtelijke ontwikkelingen wordt versterkt in de SVIR.

De SVIR bevat 13 nationale belangen die worden beschermd middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Het gaat onder meer om militaire objecten en terreinen, de grote rivieren en het Natuurnetwerk Nederland. Voor onderhavig plan is het belang "Militaire terreinen en objecten" aan de orde. Dit belang is beschermd middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (zie paragraaf 4.1.3). Als aan dat besluit wordt voldaan, wordt tevens aan de SVIR voldaan.

Conclusie

Het plan is in lijn met de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

4.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De in de SVIR opgenomen nationale belangen krijgen een wettelijke grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

De werking van het Barro is naar plaats beperkt. Het plangebied ligt op minder dan 15 km van het militaire vliegveld Volkel. Derhalve gelden bepaalde hoogtebeperkingen. In paragraaf 5.4 vindt hiervan een nadere uitwerking plaats. Daaruit wordt geconcludeerd dat het bouwplan ruim onder de maximaal toegestane hoogte blijft. Het project vormt daardoor geen belemmering voor het nationale belang "Militaire terreinen en objecten".

Conclusie

Het project vormt geen belemmering voor de nationale belangen die middels het Barro beschermd zijn.

4.1.4 Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Met het doel de ruimte zorgvuldig en duurzaam te gebruiken, is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking opgesteld. Deze is verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (versie 1 juli 2017). Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat deze voorzien in een behoefte, en moet - in geval van de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt - een motivering worden opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Projecten die minder dan twaalf woningen bevatten worden op basis van jurisprudentie niet als stedelijke ontwikkeling gezien. Een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet nodig.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan het Besluit ruimtelijke ordening voor wat betreft het aspect Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

4.2 Provinciaal niveau

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de nota's:

- Omgevingsvisie Noord-Brabant;
- Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Het plan wordt aan deze nota's getoetst.

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

In voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de provincie de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld (14 december 2018). Deze omgevingsvisie bevat de visie van het provinciale bestuur op de Brabantse leefomgeving van de toekomst (2050). Naar de uitgangspunten van de Omgevingswet zijn daarbij geen routes naar de gestelde doelen vastgelegd, omdat daarmee een beter samenspel en draagvlak kunnen ontstaan. De Omgevingsvisie zal onder meer de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening gaan vervangen.

De Omgevingsvisie kent één basisopgave: "werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit". Elke ruimtelijke ontwikkeling moet - ongeacht de omvang - hieraan bijdragen. In vier hoofdpogaven worden nadere accenten gelegd:

1. werken aan de Brabantse energietransitie;
2. werken aan een klimaatproof Brabant;
3. werken aan een slimme netwerkstad;
4. werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Analyse

Onderhavig plan betreft de bouw van drie vrijstaande woningen. Deze relatief kleinschalige ontwikkeling draagt op de volgende wijze bij aan de 'grote' hoofdpogaven.

- ad 1. De energietransitie houdt enerzijds in het verminderen van het energieverbruik en anderzijds de verduurzaming van de energie. De nieuwe woningen binnen het plangebied zullen minstens aan de in het Bouwbesluit en het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid opgenomen energieprestatie-eisen moeten voldoen. Nadere uitwerking hiervan zal plaatsvinden in het kader van het bouwplan voor de woningen. Daar komt dan ook de verduurzaming van de energie aan bod, bijvoorbeeld door het aanleggen van een eigen energievoorziening.
- ad 2. Eén van de onderdelen van een klimaatproof Brabant is het zorgen voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting. Onderhavig plan wordt gerealiseerd op een plek die hoog en droog genoeg is. Door infiltratie van het hemelwater ter plaatse wordt voorkomen dat er een versnelde afvoer plaatsvindt. Het ontwerp van de woningen en de inrichting van de woonpercelen kunnen voorts een bijdrage leveren aan de klimaatadaptatie. Dit wordt in het bouwplan nader uitgewerkt.
- ad 3. Een duurzame verstedelijking draagt bij aan het komen tot een slimme netwerkstad. Uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. De woningen worden gerealiseerd op een leegstaand kavel binnen een bebouwingscluster. Deze locatie is geschikt om de woningvoorraad van de gemeente Uden uit te breiden binnen bestaand stedelijk gebied.
- ad 4. Onderdeel van een concurrerende en duurzame economie is het voorzien in een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Door een zorgvuldige inpassing van de woningen wordt een bijdrage geleverd aan de leefomgeving en daarmee aan het vestigingsklimaat.

Conclusie

Het plan geeft invulling aan bij de opgaven van de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

4.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim Omgevingsverordening (geconsolideerde versie 8 december 2020) bevat de provinciale regels en randvoorwaarden met een bindende werking over de fysieke leefomgeving. Deze vloeien voort uit de in de Omgevingsvisie genoemde doelen. De Interim Omgevingsverordening is opgesteld naar de gedachtegang van de nieuwe Omgevingswet die naar verwachting op 1 januari 2023 in werking zal treden.

De Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord Brabant bestaat uit regels waarvan de Provincie het belangrijk vindt dat deze worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Noord-Brabant is opgedeeld in verschillende thema's, bijvoorbeeld stedelijk of landelijk gebied.

Doel van deze thema's is het aanwijzen van geschikte locaties voor verstedelijking om zo dichtslibben van het landelijk gebied te voorkomen. De hoofdregel van het beleid is dat een nieuwe stedelijk

In de vigerende Interim Omgevingsverordening is voorliggend gebied nog opgenomen als Gemengd Landelijk Gebied en binnen de aanduiding 'verstedelijking afweegbaar'. Buurtschap Lankes gaat in de Provinciale omgevingsverordening onderdeel uitmaken van het stedelijk gebied. De toevoeging van Lankes aan het stedelijk gebied loopt in 2022 mee in de '(kaart)aanpassingsronde' van de Interim Omgevingsverordening. De voorgenomen ontwikkeling loopt hierop vooruit en past daarmee binnen de regels van de provinciale omgevingsverordening.

4.2.2.1 Conclusie

Het plan past binnen het beleid van de Interim Omgevingsverordening.

4.3 Gemeentelijk niveau

4.3.1 Visie Lankes

De Visie Lankes is vastgesteld door de gemeenteraad op 5 maart 2020. In deze visie wordt aangegeven hoe men wil omgaan met ontwikkelwensen in de buurtschap Lankes. In de jaren voorafgaand aan deze visie zijn diverse vragen gesteld over de bouw mogelijkheden in Lankes (zowel nieuwbouw als verbouw). Het ontbrak aan een goede visie op de ontwikkeling van Lankes om de plannen te kunnen beoordelen. De Visie Lankes voorziet daarin.

De bewoners en eigenaars van Lankes zijn nauw betrokken geweest bij het opstellen van de visie. Daaruit blijkt dat er veel gemeenschappelijke beelden over de toekomst, maar ook verschillen van inzicht bestaan. De historische structuur en open opzet vindt iedereen belangrijk. De langgevelboerderijen moeten als meest karakteristieke bebouwing herkenbaar blijven.

Verskil van inzicht is er in de mate waarin er ruimte moet zijn voor nieuwe ontwikkelingen.

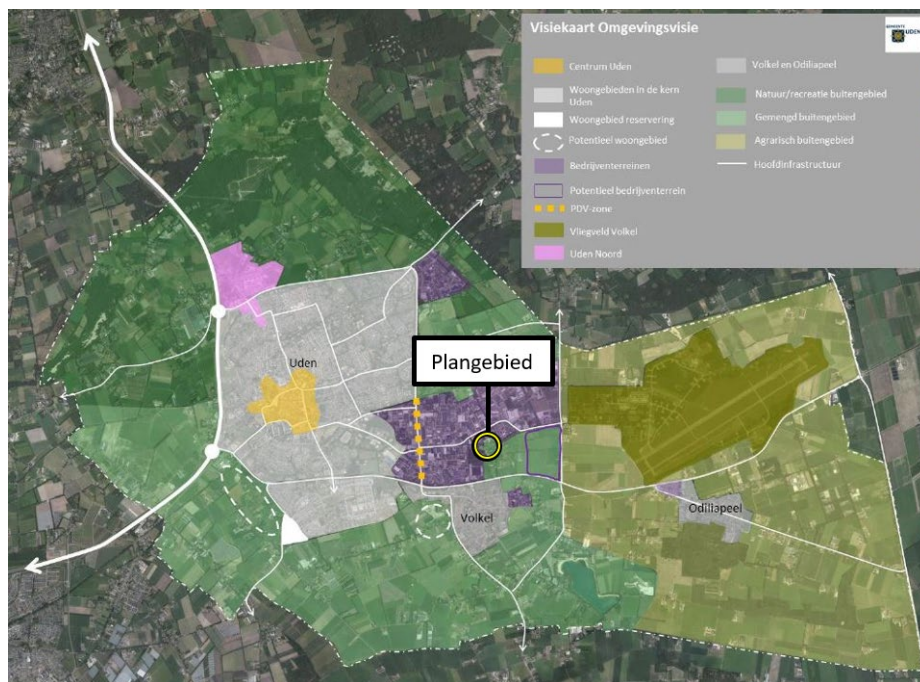
De voorstanders van ontwikkeling willen meer ruimte voor jongeren en een gevarieerdere bevolkingssamenstelling; woningen moeten vooral ook betaalbaar blijven, niet alleen dure vrijstaande woningen.

De visie op Lankes is bedoeld om Lankes niet langer op slot te zetten, maar om mogelijkheden te bieden voor nieuwe ontwikkelingen. Die mogelijkheden zijn passend bij de maat en schaal van Lankes en beredeneerd vanuit de mogelijkheden op het eigen perceel.

Een toetsing van onderhavig plan aan deze visie is uitvoerig beschreven in hoofdstuk 3 Plan.

4.3.2 Omgevingsvisie Uden 2015

Op 17 december 2015 heeft de gemeenteraad van Uden de Omgevingsvisie Uden 2015 (hierna: Omgevingsvisie) vastgesteld, die (tevens) de status van structuurvisie heeft als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. In de Omgevingsvisie zijn de doelstellingen voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn vastgelegd en daarbij is aangegeven hoe deze te bereiken zijn. De Omgevingsvisie geeft niet alleen aan wat de gemeente gaat doen (of nalaten) om de doelstellingen te bereiken, maar gaat ook in op de vraag hoe initiatiefnemers en hun initiatieven kunnen bijdragen aan het bereiken van die doelstellingen.



VISIEKAART OMGEVINGSVISIE UDEN

De Omgevingsvisie 2015 verdeelt het buitengebied in drie verschillende gebieden:

- buitengebied met accent op natuur en recreatie;
- gemengd buitengebied, en;
- primair agrarisch gebied.

Het plangebied is onderdeel van het deelgebied 'Gemengd buitengebied'. In dit deel van het buitengebied wordt gestreefd naar het behoud van een multifunctioneel gebruik met overwegend agrarisch grondgebruik zonder het gebied verder te laten verstenen.

Het initiatief betreft de realisatie van 3 vrijstaande woningen op een perceel aan de rand van de overgang tussen 'gemengd gebied' en een bedrijventerrein. Middels de ontwikkeling wordt weliswaar agrarisch land ingeleverd.

Desalniettemin zorgt de ontwikkeling voor een goede afronding van de bebouwing en sluit de ontwikkeling goed aan op de directe omgeving. Het betreft een ontwikkeling die de bebouwingscluster zal versterken en middels een landschappelijke inpassing (zie hoofdstuk 3) zal worden gegarandeerd dat er een goede overgang zal blijven tussen stad & land.

Conclusie

Het project sluit aan bij de Omgevingsvisie Uden 2015.

4.3.3 Woonvisie Uden 2020-2025

Met de woonvisie zet de gemeente Uden een duidelijke stip op de horizon. De gemeente Uden heeft hierin de volgende 4 ambities opgesteld:

1. Uden als circulaire parel van de regio: vormgeven van duurzame kwaliteit;
2. Een gezonde woningmarkt: accommoderen van stevige groei;
3. Een gezonde woningmarkt: meer diversiteit;
4. De juiste woning op de juiste plek: een inclusieve samenleving en wijken in balans.

1. Uden als circulaire parel van de regio: vormgeven van duurzame kwaliteit

De gemeente Uden is straks een circulaire parel in de regio. We stellen hoge eisen aan een duurzame kwaliteit van onze woon- en leefomgeving. We benutten kansen om de ecologische footprint te verkleinen.

2. Een gezonde woningmarkt: accommoderen van stevige groei

De gemeente Uden streeft ernaar dat alle inwoners en woningzoekenden een plek kunnen vinden in de gemeente Uden. We moeten tot 2030 minimaal 1.600 woningen toevoegen. Voor starters zien we de grootste urgentie. Ook senioren en arbeidsmigranten vragen aandacht. Er zijn meer betaalbare woningen nodig: betaalbare huur en betaalbare koop. We willen tot en met 2025 minimaal 350 betaalbare huurwoningen toevoegen.

3. Een gezonde woningmarkt: meer diversiteit

De gemeente Uden heeft in de toekomst een meer gevarieerd en bijzonder woonaanbod: het bieden van variatie in woonvormen en in prijsniveau zorgt ervoor dat er voor alle inwoners (alle generaties) met diverse woon- en of zorgbehoeften passende en fijne woonruimte beschikbaar is.

4. De juiste woning op de juiste plek: een inclusieve samenleving en wijken in balans

Mensen moeten goed kunnen wonen in een omgeving waar ze zich thuis voelen en waar zij een netwerk hebben. In de gemeente Uden staan de juiste woonconcepten op de juiste plek: woningbouwontwikkelingen dragen bij aan een inclusieve samenleving en wijken in balans én geven nieuwe energie aan oude wijken en kernen (maatschappelijke meerwaarde). Onze aandacht is nodig voor het toevoegen van nieuwe woonvormen.

Analyse

Onderhavige ontwikkeling ziet op het realiseren van drie woningen en past binnen de Woonvisie 2020 - 2025 van de gemeente Uden.

Op basis van de provinciale prognose (september 2020) bedraagt de woningbouwbehoefte voor de gemeente Maashorst 2020-2030 circa 2.475 woningen. In 2020 en 2021 zijn er 391 woningen in aanbouw genomen, en is de totale plancapaciteit (voor de gehele gemeente, hard + zacht) per 1 jan 2022 3.144 woningen waarvan ongeveer 30% harde plancapaciteit. Totale plancapaciteit Volkel (per 1-1-2022) is 235 woningen (inclusief voorliggende ontwikkeling). Hoewel de kwantitatieve behoefte aan woningen fluctueert, kan worden verondersteld dat de kleinschalige ontwikkeling van drie nieuwe woningen past binnen deze aantallen. Door de te realiseren woningen wordt voorzien in de behoefte, wordt er meer diversiteit aan woningen gecreëerd en wordt de doorstroming vergroot.

Hoofdstuk 5 Uitvoeringsaspecten

In dit hoofdstuk worden de uitvoeringsaspecten beschreven. Achtereenvolgens komen aan de orde:

1. milieu;
2. waarden;
3. waterhuishouding.

5.1 Milieu

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een toetsing plaatsvinden van de voorgenomen ontwikkelingen aan de relevante milieuaspecten, teneinde het toekomstige gebruik af te stemmen op de omgeving. In deze paragraaf worden de milieuaspecten afzonderlijk beschreven.

5.1.1 Bodemkwaliteit

5.1.1.1 Inleiding

Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet worden beoordeeld of de bodemkwaliteit past bij deze nieuwe functie.

5.1.1.2 Analyse

Om de huidige bodemkwaliteit inzichtelijk te maken heeft Econsultancy een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd: rapport "Verkennend bodemonderzoek Liessentstraat (ong. te Lankes" (27 augustus, 15527.001). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 4.

Econsultancy concludeert dat gelet op de aard en mate van verontreiniging, er géén reden bestaat voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging van en nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

5.1.1.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.2 Bedrijven en milieuzonering

5.1.2.1 Inleiding

Om te voorkomen dat als gevolg van het plan voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten optreden moet worden getoetst of:

- de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op omliggende milieugevoelige objecten (woningen etc.) en of de voorgenomen ontwikkeling een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende inrichtingen;
- bestaande milieubelastende inrichtingen (bedrijven) van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Basis voor deze toetsing vormt de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, Den Haag, 2009), waarin richtafstanden zijn opgenomen voor diverse bedrijfstypen.

5.1.2.2 Analyse

Omgevingstype

Voor het plangebied is sprake van het omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied.

Invloed plan op de omgeving

Het plan betreft woningbouw. Er is derhalve geen sprake van milieutechnische uitstraling op de omgeving.

Invloed omliggende inrichtingen op plan

Hieronder staat een overzicht van de bedrijven in de directe omgeving, de SBI-code, de milieucategorie en de bijbehorende richtafstand, alsmede de werkelijke afstand tot het dichtstbijzijnde milieugevoelige object binnen het plangebied.

| bedrijf | SBI-code | categorie | Afstand | Min. afstand |
|---|-----------------|-----------------------------|----------------|---------------------|
| Buurtvereniging Lankes Wisselstraat 4 | 94991 | Buurt- en clubhuizen | 135 m | 30 m |
| bedrijventerrein Goorkens Hoogveld | | categorie 3.2 | 200 m | 100 m |
| Herziening Bedrijventerrein Loopkant Liessent | | categorie 2 | 60 m | 30 m |
| Herziening Bedrijventerrein Loopkant Liessent | | categorie 3.1 | 100 m | 50 m |
| Herziening Bedrijventerrein Loopkant Liessent | | categorie 3.2 | 140 m | 100 m |
| Bedrijventerrein Loopkant Liessent | | Uit te werken categorie 3.1 | 110 m | 50 m |
| Bedrijventerrein Loopkant Liessent | | categorie 2 | 140 m | 30 m |
| Bedrijventerrein Loopkant Liessent | | categorie 3.1 | 90 m | 50 m |
| Bedrijventerrein Loopkant Liessent | | categorie 4.1 | 230 m | 200 m |

Er liggen geen milieugevoelige onderdelen van het plan binnen de richtafstanden van de omliggende bedrijven. Het plan vormt geen belemmering voor de omliggende bedrijven.

5.1.2.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.3 Externe veiligheid

5.1.3.1 Inleiding

Bij het mogelijk maken van nieuwe gevoelige functies is het aspect externe veiligheid van belang. Dit heeft betrekking op inrichtingen, buisleidingen en transportroutes waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, met fatale gevolgen voor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit.

Het plan voegt nieuwe kwetsbare objecten toe en het aantal personen dat binnen het plangebied verblijft neemt toe. Het is daarom noodzakelijk nader in te gaan op het aspect externe veiligheid.

5.1.3.2 Beoordelingskader

Het kader voor het beoordelen van externe veiligheid bestaat met name uit:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt daarnaast getoetst aan de van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit onder meer het Activiteitenbesluit en het Besluiten algemene regels ruimtelijke ordening.

Kernbegrippen

In het beoordelingskader staan twee kernbegrippen centraal:

- **Plaatsgebonden risico:**
Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, van overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico kan op een kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten met eenzelfde plaatsgebonden risico verbinden. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is de risicocontour van 10^{-6} /jaar het meest relevant. Binnen deze contour mogen geen nieuwe kwetsbare objecten gerealiseerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze contour niet als grenswaarde, maar als richtwaarde.
- **Groepsrisico:**
Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het groepsrisico wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en kent geen vaste norm, maar een oriëntatiewaarde (= '1'). Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

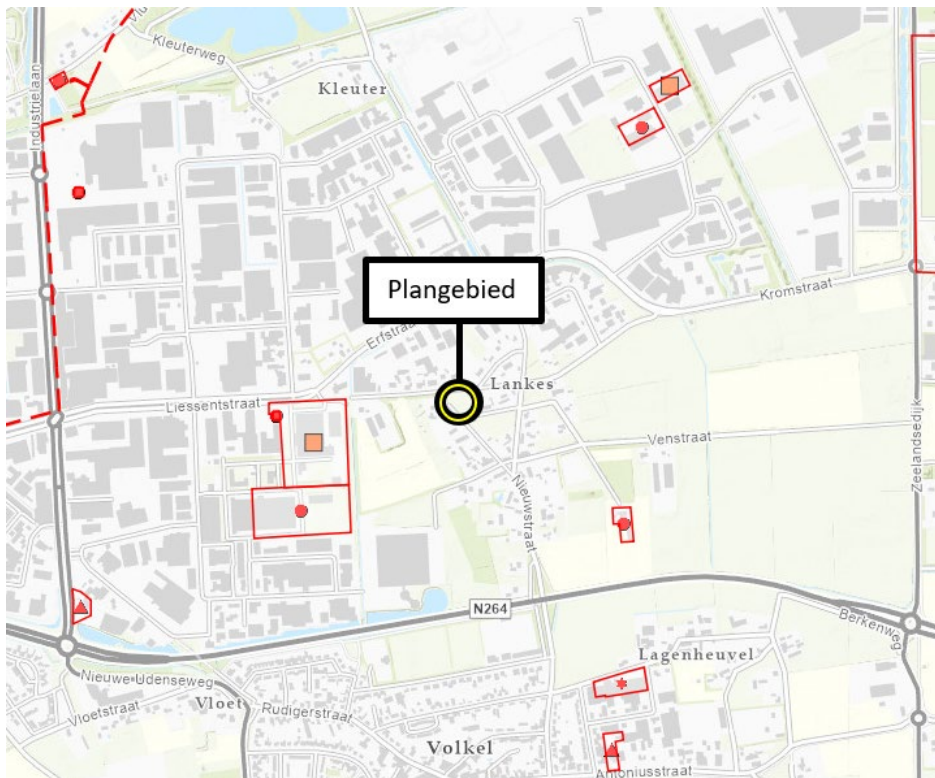
Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre eventuele externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente), waardoor het externe veiligheidsaspect wordt meegewogen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. In onderstaand overzicht (volgend uit de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico) zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

| Bron | Wanneer en opzet verantwoording groepsrisico |
|------------------------|--|
| Inrichtingen (Bevi) | Altijd wanneer er binnen een invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. |
| Buisleidingen (Bevb) | Altijd wanneer er binnen een invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of 3) personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden. |
| Transportroutes (Bevt) | Altijd wanneer er binnen een invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of 3) personen zich buiten de 200 meter-zone bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden. |

Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde de veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

5.1.3.3 Analyse

De Risicokaart Nederland geeft een overzicht van de ligging van risicovolle activiteiten ten opzichte van het plangebied. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de Risicokaart.



UITSNEDE RISICOKAART NEDERLAND

Inrichtingen

Er liggen geen Bevi-inrichtingen op korte afstand van het plangebied.

Buisleidingen

Ten westen van het plangebied ligt een buisleiding.

De leiding ligt op circa 980 meter. De afstand is dermate groot dat de leidingen geen invloed hebben op de externe veiligheid in het plangebied.

Transportroutes

Het plangebied ligt op circa 480 meter van de lokale transportweg Rondweg Volkel. Over deze weg worden onder andere gevaarlijke stoffen uit de categorie LT2 vervoerd. LT2 heeft een invloedsgebied van 880 meter. Omdat het plangebied niet binnen 200 meter van de transportweg ligt, kan er worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico voor scenario toxisch.

5.1.3.4 Verantwoording groepsrisico toxisch

Vanwege de ligging van de planlocatie in het invloedsgebied van een risicobron waarvan een toxische wolk het maatgevende scenario is, dient een beperkte verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Hierbij is de Veiligheidsregio om advies gevraagd. Het advies is verwerkt in de verantwoording.

Scenario('s)

Het relevante scenario voor het plangebied i.r.t. het transport van gevaarlijke stoffen is het overdrijven van een toxische wolk. Door bijvoorbeeld een incident tijdens de verlading of door een mechanische impact op de tank ontstaat een gat waardoor in korte tijd een groot deel van de toxische stof vrijkomt en met de wind mee wordt verspreid. De kans op een dergelijk ongeval is bijzonder klein.

De gevolgen voor personen zijn afhankelijk van de concentratie en blootstellingstijd aan de stof.

Mogelijkheden tot bestrijdbaarheid van een calamiteit

Bij het scenario toxische wolk zal de brandweer proberen de toxische wolk neer te slaan. Bij een snelle verspreiding van de toxische wolk zal dit echter beperkt effect hebben. De bestrijdbaarheid wordt om deze reden als matig beoordeeld.

De mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om grote aantallen slachtoffers bij een incident te voorkomen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen binnen bebouwing en ontvluchten van het plangebied.

Mogelijkheden zelfredzaamheid

De mogelijkheden ten aanzien van de zelfredzaamheid zijn goed. Er worden geen niet- of verminderd zelfredzame mensen in het plangebied gehuisvest. De aanwezigen zijn normaal gesproken in staat om zelfstandig conform instructies bijvoorbeeld via NL-Alert te reageren. Het aantal mensen in het plangebied is beperkt.

Is het gebied voldoende ingericht om de zelfredzaamheid te kunnen faciliteren?

Behalve de vraag of zelfredding mogelijk is, zijn de fysieke eigenschappen van gebouwen en omgeving van invloed op de vraag of die zelfredding optimaal kan plaatsvinden.

Vanuit de hierboven geschetste mogelijkheden is het dus van belang, dat het plangebied:

- goed te alarmeren is;
- goed te schuilen is;
- goed te ontvluchten is.

Alarmering

In geval van een calamiteit zal NL-Alert worden ingezet. NL-Alert is een aanvullend alarmmiddel van de overheid voor de mobiele telefoon. Met NL-Alert kan de overheid mensen in de directe omgeving van een noodsituatie met een tekstbericht informeren. In het bericht staat specifiek wat er aan de hand is en wat je op dat moment het beste kunt doen.

Schuilmogelijkheden

Schuilen in de afgesloten bebouwing zal in beginsel de beste manier zijn om de calamiteit met het scenario toxische wolk te overleven. Schuilen voor een toxische wolk is mogelijk binnen de bebouwing op de planlocatie. Om veilig schuilen binnen de bebouwing mogelijk te maken dient de bebouwing aan bepaalde veiligheidseisen te voldoen. Als gevolg van energieprestatie-eisen zijn nieuwe woningen goed geïsoleerd en bieden daarom een goede bescherming. Eventuele aanwezige ventilatieopeningen moeten afgesloten kunnen worden.

Vluchtmogelijkheden

Mocht vluchten noodzakelijk zijn, dan is het plangebied naar meerdere zijden te ontvluchten. Ontvluchten kan in alle gevallen van de risicobron af.

5.1.3.5 Conclusie

Er bestaat vanuit extern veiligheidsoogpunt geen bezwaar tegen de gewenste ontwikkeling. Er is geen reden voor nader advies.

De veiligheidsregio ziet geen reden tot het geven van een nader advies ten aanzien van de zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied en de bestrijdbaarheid van een ramp op de wegen.

Het aspect externe veiligheid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.4 Geurhinder veehouderijen

5.1.4.1 Inleiding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij agrarische bedrijven is het aspect geurhinder van belang. Er moet worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor agrarische bedrijven en dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plan. Onderzoeksbureau Econsultancy uit Swalmen heeft een onderzoek 'Geurhinder veehouderijen' uitgevoerd (22 februari 2022). De resultaten van dit onderzoek zijn hieronder kort samengevat. Het volledige rapport is opgenomen in bijlage 5.

5.1.4.2 Analyse

Belemmering bedrijven

Vaste afstanden

De maximale afstandsnorm uit de gemeentelijke verordening bedraagt 230 meter voor het buitengebied. Binnen 230 meter van het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen waar rundvee wordt gehouden. Aan de gemeentelijke afstandseisen wordt derhalve voldaan.

De meest nabijgelegen actieve veehouderij, aan de Kromstraat 2, ligt op circa 150 meter van het plangebied. De vigerende vergunning biedt ruimte voor het houden van 20 schapen. Er worden geen dieren gehouden waarvoor bij ministeriële regeling geen geuremissies voor zijn vastgesteld. Aan de afstandseis uit artikel 5 van de Wet (25 meter) wordt ruimschoots voldaan.

Tot slot wordt het plan omgeven door bestaande woonbestemmingen en woningen. Hierdoor zullen de nieuwe woningen de omliggende veehouderijen niet verder beperken in haar (toekomstige) bedrijfsvoering.

Voorgrondbelasting

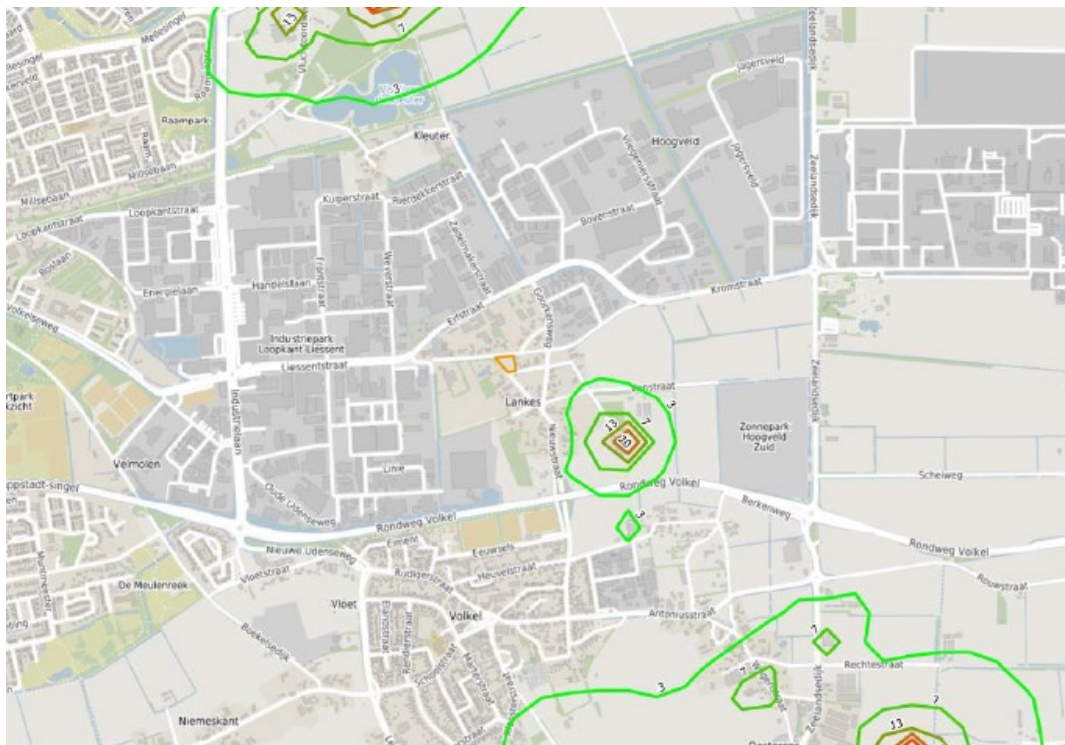
De gemeente Uden heeft in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij eigen geurbeleid vastgesteld (Verordening geurhinder en veehouderij 2016 gemeente Uden). Daarin is opgenomen dat de voorgrondbelasting binnen het plangebied niet meer mag bedragen dan 8 Ou/m³.

| adres veehouderij | geurnorm [ou _E /m ³] | geurbelasting [ou _E /m ³] |
|----------------------|---|--|
| Kromstraat 2, Volkel | 8,0 | 0,0 |
| Venstraat 1, Volkel | 8,0 | 0,9 |
| Patersweg 7-9, Uden | 8,0 | 0,3 |

Op basis van de berekende voorgrondbelastingen wordt geconcludeerd dat er geen overschrijdingen van de geurnorm van 8,0 ouE/m³ plaatsvinden ten gevolge van de veehouderijen. De maximale geurbelasting bedraagt 0,9 ouE/m³ voor het plangebied. Het percentage geurgehinderden blijft hiermee beperkt tot 3,3%. Op basis van het percentage geurgehinderden en de GGD-richtlijn kan gesteld worden dat de milieukwaliteit ten gevolge van de afzonderlijke veehouderijen zeer goed zal zijn.

Achtergrondbelasting

Behalve de voorgrondbelasting kan voor de milieukwaliteit ook de achtergrondbelasting van alle veehouderijen gezamenlijk van belang zijn. Met behulp van het programma V-stacks gebied is de achtergrondbelasting berekend.



GEURCONTOUREN ACHTERGROND EN SITUERING PLAN (ORANJE)

De achtergrondbelasting varieert ter plaatse van het plan van 1,1 tot 1,3 ouE/m³. Volgens de gemeentelijke beleidsregel kan het woon- en leefklimaat als goed worden gekwalificeerd (zie tabel 2.2). Het percentage geurghinderden blijft beperkt tot 2,6%. Op basis van het percentage geurghinderden en de GGD-richtlijn kan gesteld worden dat de milieukwaliteit ten gevolge van de gezamenlijke veehouderijen zeer goed zal zijn.

5.1.4.3 Conclusie

Het aspect geurhinder veehouderijen vormt geen planologische belemmering voor het plan. Ter plaatse van het plangebied wordt voldaan aan de eisen uit de gemeentelijke verordening, de gemeentelijke beleidsregel en de Wet geurhinder en veehouderijen. De bestaande veehouderijen worden door de realisatie van het plan niet beperkt en de milieukwaliteit ter plaatse van de nieuwe woningen wordt als zeer goed gekwalificeerd.

5.1.5 Geluid

5.1.5.1 Inleiding

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan de regelgeving inzake geluidhinder. In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt in verkeerslawaaai en industrielawaaai. In de Wgh zijn normen voor maximaal toelaatbare geluidsbelasting op (de gevels van) geluidgevoelige objecten vastgelegd.

5.1.5.2 Analyse

Het plan omvat nieuwe geluidgevoelige objecten.

Verkeerslawaaai

De geluidgevoelige bestemmingen zijn niet gelegen in de geluidszone van een weg. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door Econsultancy de geluidsbelasting ten gevolge van de nabijgelegen niet-gezoneerde wegen (de Liessentstraat, Nieuwstraat, Wisselstraat, Breestraat, Goorkensweg, Kortestraat) onderzocht (rapport "Onderzoek wegverkeerslawaaai Liessentstraat te Lankes" (7 september 2021, 15527.004)). Het onderzoeksrapport is als bijlage 6 bijgevoegd.

In het onderzoek is de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemming inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader.

Econsultancy concludeert dat alleen op de noordgevel van gebouw 2 ten gevolge van de Liessentstraat een richtwaarde van 48 dB overschreden wordt. Voor de Liessentstraat is een afweging van geluidsreducerende maatregelen uitgevoerd.



UITSNEDE GELUIDSKAART

Naar aanleiding van de afweging van geluidsreducerende maatregelen wordt aanbevolen om een karakteristieke gevelwering van ten minste 21 dB te realiseren voor de noordgevel van gebouw 2. Hiermee wordt het akoestisch klimaat in de woning gegarandeerd.

Tevens kan er gekozen worden om gebouw 2 ten minste 1,2 meter in zuidelijke richting te verplaatsen. Hierbij wordt een geluidbelasting van 48 dB op de gevels niet overschreden.

Als er voor gekozen wordt om een van deze maatregelen niet toe te passen, hoeft er door het ontbreken van een zone van de Liessentstraat geen hogere waarde worden aangevraagd en is een onderzoek naar de geluidwering van de gevel niet noodzakelijk. Echter wordt een onderzoek naar de geluidwering van de gevel in het kader van goede ruimtelijke ordening wel aanbevolen.

Industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen een geluidszone van een gezondeer industrieterrein. Er is geen akoestisch onderzoek nodig.

5.1.5.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen planologische belemmering voor het plan. Vervolg onderzoek in het kader van de bestemmingsplanprocedure is niet noodzakelijk.

5.1.6 Luchtkwaliteit

5.1.6.1 Inleiding

Om personen tegen de gevolgen van luchtverontreiniging te beschermen zijn in de Wet milieubeheer normen opgenomen voor bepaalde stoffen. Bij de beoordeling van het aspect luchtkwaliteit moet enerzijds aangetoond worden dat een ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een (significante) overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen en anderzijds dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.1.6.2 Analyse

Effecten plan op luchtkwaliteit

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" zijn categorieën van gevallen genoemd die niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Zo is een project met maximaal 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg één van de genoemde gevallen.

Onderhavig plan omvat 4 woningen en betreft daarmee een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Er is geen nader onderzoek nodig.

Goed woon- en leefklimaat

Het plan ligt niet in de nabijheid van zware industrie, (een concentratie van meerdere) intensieve veehouderijen of drukke vaarwegen. Voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat wordt alleen gekeken naar luchtverontreiniging van verkeer op wegen in de omgeving.

In de Wet milieubeheer zijn voor een groot aantal stoffen grenswaarden opgenomen, maar uit onderzoek blijkt dat langs wegen alleen overschrijdingen van de grenswaarden voor fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) kunnen optreden. Voor de overige stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen in de Wm treden naar verwachting nergens langs het Nederlandse wegennet overschrijdingen van deze grenswaarden op.

De monitoringstool die in het kader van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) is opgesteld, geeft de volgende jaargemiddelden voor de relevante stoffen ter plaatse van het meest relevante meetpunt '44391' [Erfstraat, Uden].

| categorie | grenswaarde | 2019 | 2020 | 2030 |
|---|----------------------|------|------|------|
| jaargemiddelde concentratie NO ₂ | 40 µg/m ³ | 18.1 | 17.2 | 12.2 |
| jaargemiddelde concentratie PM ₁₀ | 40 µg/m ³ | 18.8 | 18.6 | 15.8 |
| jaargemiddelde concentratie PM _{2.5} | 25 µg/m ³ | 11.1 | 11.4 | 9 |
| overschrijdingsdagen per jaar- gemiddelde concentratie PM ₁₀ | 35 | 6.7 | 6.6 | 6 |

Uit de resultaten van de Monitoringstool blijkt dat aan alle grenswaarden wordt voldaan. Er is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

5.1.6.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.7 Volksgezondheid

5.1.7.1 Inleiding

Het aspect volksgezondheid heeft de laatste jaren meer aandacht gekregen bij het opstellen van bestemmingsplannen. Aangetoond moet worden dat een ruimtelijke ontwikkeling geen negatief effect heeft op de volksgezondheid.

Een beoordeling van de effecten op de volksgezondheid doet zich met name voor de ontwikkeling van of in de buurt van veehouderijen, boom- en fruitteelt en hoogspanningsverbindingen. In deze paragraaf wordt het plan aan deze aspecten getoetst.

5.1.7.2 Veehouderijen

Bij het beoordelen van de effecten van veehouderijen op de volksgezondheid wordt onderscheid gemaakt in endotoxinen en geitenhouderijen. De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De stappen dienen stuk voor stuk te worden doorlopen en beantwoord om na te gaan of er knelpunten worden gevonden en of advisering door de GGD wenselijk is. De uiteindelijke keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan een ontwikkeling is een afweging die wordt gemaakt door de gemeente.

Stappenplan

Stap 1 Endotoxinen

Op basis van de Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid (Endotoxine toetsingskader 1.0) kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen.

Bij een afstand van meer dan 1 kilometer tot pluimveehouderijen en van meer dan 250 meter tot overige veehouderijen (behoudens geitenhouderijen) is er geen gevaar voor de volksgezondheid als gevolg van endotoxinen. Het Bestand Veehouderijbedrijven biedt de benodigde gegevens van de veehouderijen.

Het plan omvat nieuwe, milieugevoelige objecten. In een straal van 1000 meter rondom het plangebied zijn geen pluimveehouderijen actief. Bovendien liggen er geen overige veehouderijen binnen 250 meter van het plangebied. Er hoeft geen nadere beoordeling van het aspect endotoxinen plaats te vinden. Er is sprake van een gezonde leefomgeving ten aanzien van endotoxinen.

Stap 2 Emissies

Er is geen sprake van een ontwikkeling bij een veehouderij. Stap 2 is niet van toepassing

Stap 3a Geur, toetsen aan aanvaardbaar woon-/leefklimaat a.d.h.v. wettelijk kader

Dit aspect is beoordeeld in paragraaf 5.1.4 van deze toelichting. Uit de betreffende paragraaf blijkt dat wordt voldaan aan de wet- en regelgeving voor wat betreft agrarische geur.

Stap 3b Geur, toetsen aan aanvaardbaar woon-/leefklimaat a.d.h.v. gezondheidskundige advieswaarde

De geurbelasting voldoet aan de gezondheidskundige advieswaarde van 5,0 ouE/m³.

Stap 4a Binnen een veehouderij (1 adres of 1 ondernemer) worden bedrijfsmatig meerdere diersoorten gehouden

Niet van toepassing

Stap 5a Geitenhouderij

Uit onderzoek is gebleken dat omwonenden in een straal van 2 km rondom geitenhouderijen een verhoogde kans hebben op longontsteking. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van geitenhouderijen moet beoordeeld worden of er een effect is op de volksgezondheid.

Het plan omvat nieuwe, milieugevoelige objecten. In een straal van 2 km rondom het plangebied zijn echter geen geitenhouderijen met meer dan 100 geiten actief. Er hoeft geen nadere beoordeling van het aspect geitenhouderijen plaats te vinden. Er is sprake van een gezonde leefomgeving ten aanzien van geitenhouderijen.

Stap 5b Pluimveebedrijven

Het plangebied is niet gelegen binnen een afstand van 1 kilometer van een pluimveebedrijf.

Stap 5c Overige veehouderijen

De planlocatie is gelegen binnen een afstand van 250 meter van een overige veehouderij: Kromstraat 2, een schapehouderij. In het vigerende bestemmingsplan heeft dit perceel de bestemming 'Bedrijventerrein', maar uit het Bestand Veehouderijen Brabant (Web-BVB) blijkt dat voor het adres Kromstraat 2 een vergunning is afgegeven voor het houden van 20 dieren.

Stap 6. Is er sprake van mestbe- of verwerking

Niet van toepassing.

Stap 7. Bij omwonenden is sprake van ongerustheid over de volksgezondheid

Of in (de omgeving van) het plangebied sprake is van ongerustheid over de volksgezondheid zou kunnen volgen uit de klachtenregistratie bij de gemeente. Daaruit blijkt dat in ieder geval de afgelopen 5 jaar op dit punt geen klachten zijn ingediend bij de gemeente Uden.

Conclusie stappenplan Handreiking veehouderij en volksgezondheid

Uit de beperkte toetsing op afstanden blijkt dat stap 5c leidt tot de conclusie dat advies dient te worden opgevraagd bij de GGD. De gemeente moet een zorgvuldige afweging maken of sprake is van een aanvaardbaar volksgezondheidsrisico. Betrek bij deze afweging het al dan niet inwinnen van GGD-advies.

5.1.7.3 Boom- en fruitteelt

Bij boom- en fruitteelt worden vaak gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Deze middelen kunnen een gevaar opleveren voor de volksgezondheid. Als gevolg van de wind kunnen gewasbeschermingsmiddelen verwaaien. Dit wordt drift genoemd. Om te voorkomen dat derden als gevolg van drift in aanraking komen met gewasbeschermingsmiddelen wordt een spuitzone van 50 meter gehanteerd.

Analyse

Het plan leidt tot het toevoegen van woningen of andere functies waar personen gedurende langere tijd verblijven. Er wordt opgemerkt dat de gronden rondom het plangebied thans niet in gebruik zijn voor boom- en fruitteelt en bovendien ook niet zijn aangewezen als boomteeltontwikkelingsgebied. Geconcludeerd wordt dat er geen rekening gehouden hoeft te worden met spuitzones als gevolg van boom- en fruitteelt.

5.1.7.4 Hoogspanningsverbindingen

De magnetische velden in de buurt van hoogspanningsverbindingen kunnen invloed hebben op de gezondheid. Het beleid van de Rijksoverheid is erop gericht om zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rondom bovengrondse hoogspanningsverbindingen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

Analyse

Het plan leidt tot het toevoegen van woningen of andere functies waar kinderen gedurende langere tijd verblijven. Er wordt echter opgemerkt dat er sprake is van een zeer grote afstand tot hoogspanningsverbindingen, namelijk bijna 1 kilometer, en dat het schadelijke magneetveld zich tot maximaal enkele honderden meters van de hoogspanningsverbinding uitstrekt. Er is geen nader onderzoek nodig.

5.1.7.5 Conclusie

Het aspect volksgezondheid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.8 Milieueffectrapportage

5.1.8.1 Inleiding

Het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) is ontwikkeld om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. In de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt, of waarvoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig is.

5.1.8.2 Analyse

Het realiseren van woningen valt in beginsel onder onderdeel D (stedelijk ontwikkelingsproject, categorie D.11.2) van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Aangezien het gaat om het realiseren van slechts drie woningen, wordt dit op basis van jurisprudentie niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. en is een nadere beschouwing hiertoe niet nodig.

5.1.8.3 Conclusie

Het plan is niet m.e.r.(-beoordelings)plichtig. Het plan heeft geen belangrijke nadelige milieugevolgen.

5.2 Waarden

5.2.1 Archeologie

5.2.1.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten.

5.2.1.2 Analyse

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Uden ligt het plangebied in een gebied van hoge archeologische waarde. In deze gebieden dient bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening bij een verstoringsoppervlak groter dan 250 m² en dieper dan 40 cm vroegtijdig een inventariserend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Om het aspect 'archeologie' inzichtelijk te maken heeft Econsultancy een bureauonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd (17 februari 2022, 15527.002). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 7.

Het bureauonderzoek heeft aangetoond dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen bevinden. Daarom is er aansluitend een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd.

Op basis van de waargenomen bodemverstoringen in het plangebied kan worden geconcludeerd dat archeologische waarden niet meer in situ worden verwacht. Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek adviseert Econsultancy om het plangebied vrij te geven. Het bevoegd gezag kan meegaan in dit advies. Het plangebied wordt vrijgegeven wat betreft het aspect archeologie.

Ondanks een zorgvuldig onderzoek of een zorgvuldige afweging kan nooit volledig worden uitgesloten dat er tijdens werkzaamheden archeologische sporen of resten worden aangetroffen. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient hiervan melding te worden gemaakt bij de Minister.

5.2.1.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.2.2 Cultuurhistorie

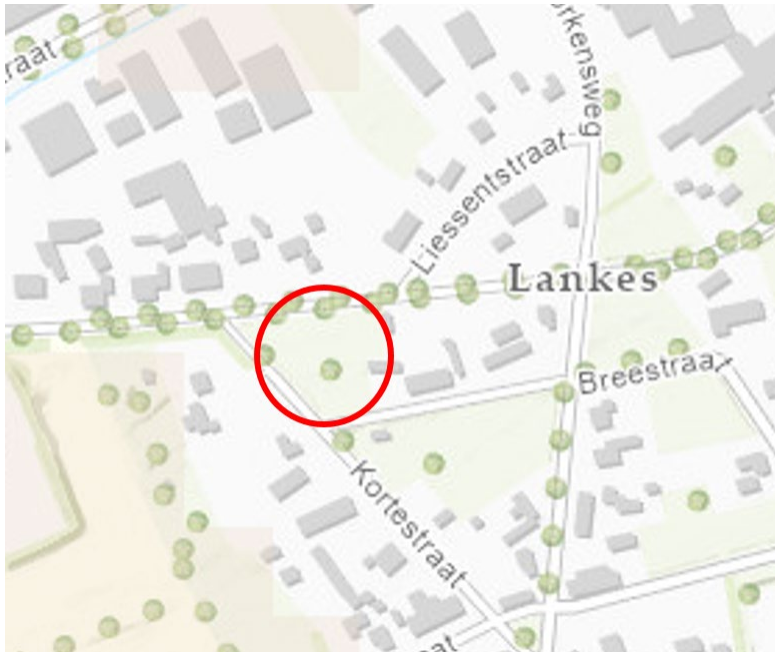
5.2.2.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

5.2.2.2 Analyse

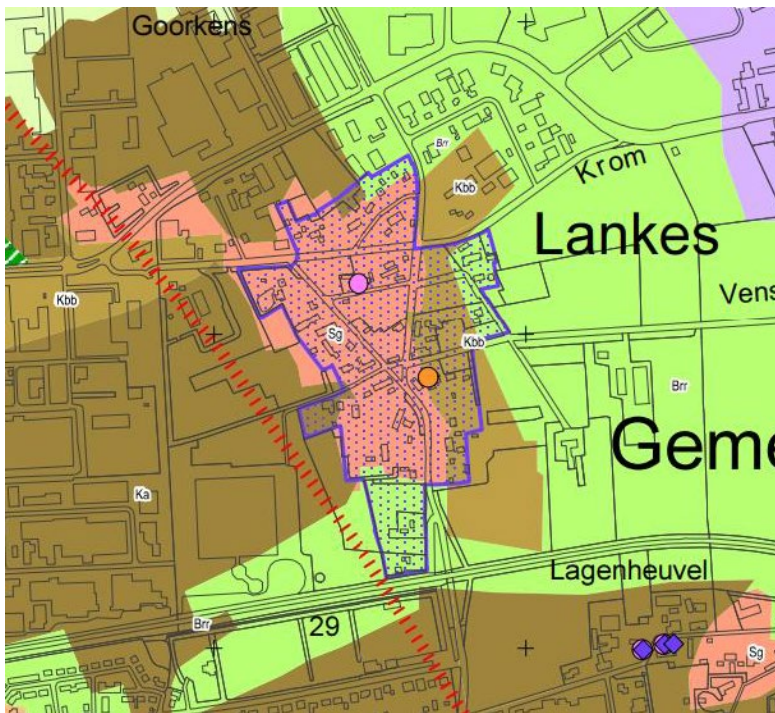
Op onderstaande afbeeldingen zijn de verschillende cultuurhistorische waarden aangegeven.

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart. Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig maar het ligt wel in een waardevol ensemble.



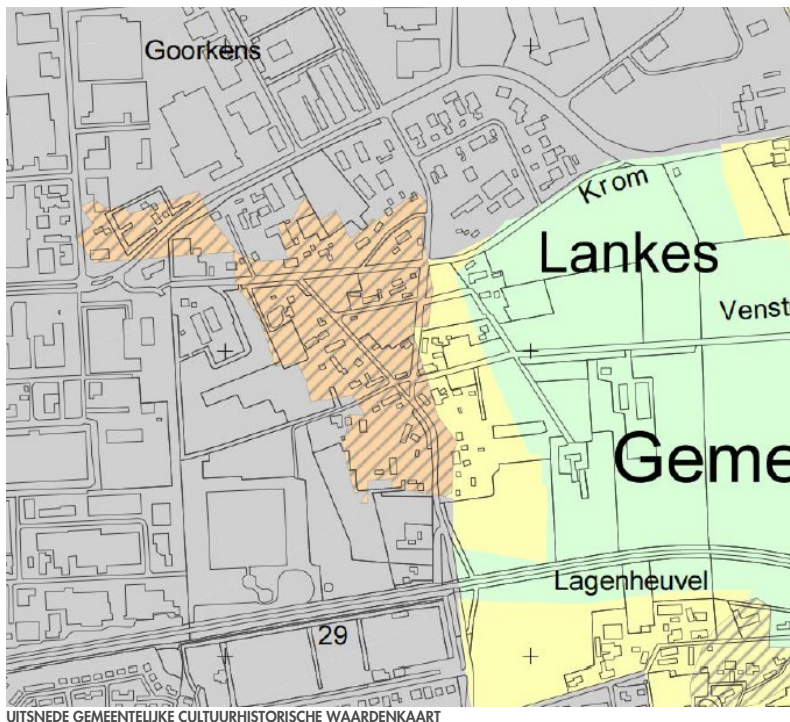
UITSNEDE CULTUURHISTORISCHE WAARDENKAART NOORD-BRABANT

Daarnaast kent de locatie ook volgens de gemeentelijke cultuurhistorische kenmerkenkaart belangrijke waarden. Op de Cultuurhistorische kenmerkenkaart (zie onderstaande afbeelding) wordt de locatie aangeduid als Historische kern met huispercelen, type geconcentreerd gehucht (Sg) met een hoge waardering.



UITSNEDE GEMEENTELIJKE CULTUURHISTORISCHE KERNMERKENKAART

Daarnaast wordt de locatie op de Cultuurhistorische waarderingskaart (zie onderstaande afbeelding) aangeduid als historische kern met hoge waardering.



Met de zorgvuldige inrichting en keuze van het bebouwingstype tast het plan geen waardevolle elementen aan.

In Hoofdstuk 3 wordt omschreven hoe rekening wordt gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

5.2.2.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.2.3 Natuurwaarden

5.2.3.1 Inleiding

Ten behoeve van de bescherming van natuurwaarden geldt de Wet natuurbescherming. De daarin opgenomen bescherming omvat de onderdelen:

- gebiedsbescherming;
- soortenbescherming;
- bescherming van houtopstanden.

5.2.3.2 Analyse

Econsultancy heeft een onderzoek uitgevoerd naar de in voorliggend plan opgenomen ontwikkelingen in relatie tot de Wet natuurbescherming: rapport "Rapportage quickscan Wet natuurbescherming Liessentstraat (ong.) te Lankes (Volkel)" (7 september 2021, 15527.003). Het onderzoeksrapport is als bijlage 8 bijgevoegd.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied, zoals opgenomen in Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland. Ook bij ontwikkelingen buiten natuurgebieden moet het effect worden beoordeeld, de zogenaamde 'externe werking'. Het gaat dan enerzijds om versturende effecten zoals geluid, licht en trillingen op natuurgebieden behorende tot het Natuurnetwerk Nederland en anderzijds om stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Verstorende effecten

Gezien de aard en omvang van het plan en de afstand tot Natuurnetwerk Nederland kan worden geconcludeerd dat het plan geen versturende effecten heeft op gebieden behorende tot Natuurnetwerk Nederland.

Stikstofdepositie

Conform de Wet natuurbescherming mag de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden namelijk niet toenemen. Er geldt dan ook een grenswaarde van 0,00 mol/hectare/jaar.

Om de effecten van onderhavig plan op de omliggende Natura 2000-gebieden te bepalen is een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport (17 november 2022, V03) is als bijlage 10 bijgevoegd. Uit het onderzoek volgt dat het plan niet leidt tot een permanente toename van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Er is dan ook geen ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming nodig.

Soortenbescherming

Quickscan Wet natuurbescherming

Econsultancy concludeert dat op basis van de quickscan Wet natuurbescherming voor uitvoering van de voorgenomen plannen middels nader onderzoek meer informatie dient te worden verkregen over de essentiële functie van de onderzoekslocatie ten aanzien van steenuil, bunzing, wezel en hermelijn.

Aanvullend onderzoek steenuil en marterachtigen

Econsultancy heeft een aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van steenuil, bunzing, wezel en hermelijn: "Aanvullend ecologisch onderzoek Liessentstraat (ong.) te Volkel (Lankes)(19 mei 2022, 15527.006). Hieronder volgen kort de conclusies van het onderzoek. Een uitgebreide toelichting is opgenomen in bijlage 9.

Functie onderzoekslocatie voor marterachtigen

Binnen de optimale periode van de marterachtigen (bunzing, hermelijn en wezel) is in de periode van maart tot half april zes weken onderzoek uitgevoerd. Gedurende deze periode is de aanwezigheid van de genoemde soorten op de onderzoekslocatie (inclusief de directe omgeving) onderzocht. Op basis van de verrichte onderzoeksinspanning is redelijkerwijs uit te sluiten dat de onderzoekslocatie een functie heeft voor desbetreffende soorten. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde en er zijn geen mitigerende maatregelen noodzakelijk.

Functie van de onderzoekslocatie voor steenuil

Op basis van de activiteit en waarneming van één individu van de steenuil en de aanwezigheid van een nestkast aan de Breestraat 1, kan worden vastgesteld dat zich hier een vaste rust- en verblijfplaats van de steenuil bevindt. Omdat het geen territoriaal roepende steenuil betrof, kan worden vastgesteld dat het niet om een in gebruik zijnde broedlocatie gaat. Door de aanwezigheid van hoogwaardig foerageergebied in de directe omgeving van de steenuilencast, ligt de vaste rust- en verblijfplaats buiten de invloedssfeer van de voorgenomen werkzaamheden en maakt de onderzoekslocatie daarnaast ook geen onderdeel uit van het essentieel foerageergebied van de aanwezige steenuil. Van de roepende steenuil op het perceel aan de Venstraat 3 is geen verblijfplaats vastgesteld, wel kan worden geconcludeerd dat ook hier geen in gebruik zijnde broedlocatie aanwezig is, het ging ook hierbij niet om een territoriaal roepende steenuil. Daarnaast ligt ook deze vaste rust- en verblijfplaats en het foerageergebied buiten de invloedssfeer van de voorgenomen werkzaamheden. Bij de steenuilencast op 105 meter afstand van de onderzoekslocatie (Breestraat 3) is geen activiteit en zijn geen individuen van de steenuil waargenomen, waardoor de aanwezigheid van de steenuil in deze nestkast kan worden uitgesloten.

Conclusies en aanbevelingen

Met betrekking tot de bunzing, hermelijn, steenuil en wezel hoeven vanwege de afwezigheid van bovengenoemde soorten op de onderzoekslocatie geen verdere maatregelen getroffen te worden. Een overtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van desbetreffende soorten is niet aan de orde. Wel dient te allen tijden de algemene zorgplicht ten aanzien van broedvogels, grondgebonden zoogdieren en amfibieën nageleefd te worden. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan wordt om het verstoren, verwonden en/of doden van dieren te voorkomen. Met betrekking tot mogelijke verblijfplaatsen en vliegroute(s) van vleermuizen in de bebouwing en bomenrijen grenzend aan de onderzoekslocatie kunnen overtredingen van de Wet natuurbescherming worden voorkomen door additionele (bouw)verlichting richting de omliggende bebouwing en bomenrijen te voorkomen.

Tot slot wordt opgemerkt dat de zorgplicht als genoemd in artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming te allen tijde van toepassing is.

Bescherming van houtopstanden

Het plan omvat niet het kappen van bomen buiten de bebouwde kom of in een houtopstand van meer dan 10 are, of het kappen van een bomenrij van meer dan 20 bomen. Er is derhalve geen herplantplicht conform artikel 4.3 van de Wet natuurbescherming.

5.2.3.3 Conclusie

Het aspect natuurwaarden vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.3 Waterparagraaf

5.3.1 Inleiding

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Aa en Maas.

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. Deze waterparagraaf is een onderdeel van de watertoets.

5.3.2 Beleid

5.3.2.1 Waterbeheerplan

Op 19 november 2021 is het nieuwe waterbeheerplan (WBP) van waterschap Aa en Maas vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

1. Waterveiligheid; Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.
2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem; Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).
3. Schoon Water; In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd. In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:

- schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- de waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

Keur

De Keur is een waterschapsverordening en omvat samen met de Waterwet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. De Keur is verder uitgewerkt in beleids- en algemene regels.

Legger

De Keur verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen volop naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Keur vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.

Door het waterschap is een aantal principes opgesteld waar ruimtelijke ontwikkelingen aan worden getoetst. Voor het afkoppelen van hemelwater tot 500 m² hoeft op basis van de Keur geen voorziening te worden getroffen.

Hemelwaterbeleid gemeente Uden

Voor het plangebied geldt dat dit hydrologisch neutraal ontwikkeld moet worden. Dat wil zeggen dat wanneer er door de ontwikkeling ten opzichte van de huidige situatie een toename van verhard oppervlak is deze gecompenseerd moet worden.

Voor elke vierkante meter extra verhard oppervlak dient een infiltratievoorziening aangelegd te worden. De grootte van deze voorziening is minimaal 60 mm per vierkante meter.

5.3.3 Watersysteem

Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied waarin waterschapsbelangen een rol spelen, zoals waterkering, waterberging of waterwinning.

5.3.4 Hemelwater

5.3.4.1 Verhard oppervlak

Kragten heeft een watertoets en infiltratieonderzoek uitgevoerd naar de in voorliggend plan opgenomen ontwikkelingen in relatie tot waterhuishouding: rapport "Watertoets Ontwikkeling Breestraat-Kortestraat, Volkel" (10 maart 2022, UDE007). Het onderzoeksrapport is als bijlage 11 bijgevoegd.

Aan de hand van het Schetsontwerp (d.d. 18-11-2021, bijlage) is het toekomstig verhard oppervlak van de ontwikkeling vastgesteld. Er wordt vanuit gegaan dat circa 780 m² verharding in de nieuwe situatie erbij komt (openbare verharding en woningen). De parkeervakken worden uitgevoerd in halfverharding en zijn daarom niet meegenomen als verhard oppervlak. Daarnaast wordt aangenomen dat per woning er circa 50 m² aan verharding bij komt voor verharding van tuin. Het totaal aan toekomstig verhard oppervlak is hiermee 930 m².

Volgens het beleid van de gemeente Maashorst dient er 60 mm waterberging aangelegd te worden over de volledige toename aan verharding. Dit betekent dat er voor deze ontwikkeling (930 m² * 0.06=) 55,8 m³ berging in het plan moet worden gerealiseerd.

Er is ervoor gekozen om per perceel infiltratiekragen aan te leggen om het water van het eigen perceel op te vangen. Het water van het openbare terrein wordt in infiltratiekragen onder de openbare verharding opgevangen. In de bijlage zijn de precieze formaten van de infiltratievoorziening opgenomen.

5.3.5 Afvalwater

Uitgangspunt is dat het vuile afvalwater en het schone hemelwater worden gescheiden. Het vuile afvalwater zal op de bestaande riolering in de Kortestraat geloosd worden.

5.3.6 Waterkwaliteit

Er zijn geen bijzondere maatregelen genomen om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen. Overeenkomstig de eis van het waterschap worden geen uitlogende materialen toegepast.

5.3.7 Conclusie

Het aspect water vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.4 Beperkingen in verband met militair vliegveld Volkel

Het plangebied ligt op relatief korte afstand van het militaire vliegveld Volkel. Voor een goed functioneren van het vliegveld zijn middels het Luchthavenbesluit Volkel en het Barro beperkingen gelegd op het gebruik van en het bouwen in de omgeving. De beperkingen zijn vevat in:

1. een geluidzoning;
2. een obstakelbeheergebied;
3. een radarverstoringgebied;
4. een vogelbeheersgebied;
5. een risicogebied vanwege de opslag van munitie.

Daarnaast gelden er beperkingen als gevolg van het industrielawaai op het vliegveldterrein, zoals opgenomen in de Wet geluidhinder.

5.4.1 Geluidzoning

De geluidbelasting van het vliegverkeer is uitgedrukt in Kosteneenheden (Ke). In gebieden met een belasting lager dan 35 Ke is het toevoegen van geluidgevoelige objecten toegestaan. In gebieden met een hogere belasting is een nadere afweging nodig.

Het plangebied ligt in een gebied waar de geluidbelasting lager is dan 35 Ke. Er zijn geen geluidstechnische belemmeringen. Het plan voldoet aan de voorwaarden van de geluidzoning.

5.4.2 Obstakelbeheergebied

Het obstakelbeheergebied bevat drie verschillende obstakelvlakken:

1. de funnel is gerelateerd aan de ligging van de start- en landingsbanen ter waarborging van veilige vliegprocedures voor startende en landende vliegtuigen. De funnel is opgebouwd uit een obstakelvrije rechthoek (strook) rond de start- en landingsbaan met aansluitend twee zijvlakken, waarvan de hoogte onder een hoek van $1,2^\circ$ oploopt tot 45 meter.
Het plangebied ligt buiten het obstakelvlak van de funnel. Een nadere toetsing is niet nodig.
2. het Inner Horizontal and Conical Surface (IHCS) is eveneens gerelateerd aan de ligging van de start- en landingsbanen ter waarborging van veilige vliegprocedures voor startende en landende vliegtuigen. Dit wordt berekend vanaf elk van de landingsdrempels, ligt boven de omgeving van het luchtvaartterrein en sluit aan op de funnel. Het IHCS bestaat uit een horizontaal vlak op een hoogte van 64 meter boven NAP met een straal van 4 km rond de landingsdrempel, met aansluitend een conisch vlak waarvan de hoogte oploopt met een helling van $3,6^\circ$ over een afstand van 2 km tot een hoogte van 164 meter boven NAP.
Het plangebied buiten het gebied van het IHCS. Er is geen nadere toetsing nodig.
Het plangebied ligt in het horizontale vlak. De hoogte van het maaiveld binnen het plangebied bedraagt circa 20 meter boven NAP. In het kader van het IHCS mag tot een hoogte van 64 meter gebouwd worden. Het bouwplan blijft daar ruim onder.
3. het Instrument Landing System-gebied (ILS) beschermt het goed functioneren van navigatiehulpmiddelen voor het nauwkeuriger uitvoeren van naderingen, ook onder slechtere weersomstandigheden. Dit gebied bestaat uit een rechthoekig deelgebied waar de maximaal toelaatbare hoogte 0 meter bedraagt, twee aansluitende deelgebieden waar de maximale hoogte 20 m bedraagt en twee trechtervormige deelgebieden in het verlengde van de landingsbaan waarin de toelaatbare hoogte over een afstand van 6 km oploopt tot een hoogte van 70 meter.
Het plangebied ligt in het deelgebied waar de hoogte maximaal 41.8 meter mag bedragen. Het bouwplan blijft daar onder.

Het project voldoet aan de voorwaarden van het obstakelbeheergebied.

5.4.3 Radarverstoringgebied

Het militaire vliegveld beschikt over een radarsysteem. Radarsystemen dienen 'vrij zicht' te hebben om goed te kunnen functioneren. Objecten in de omgeving kunnen leiden tot een verstoring van het radarbeeld. Het radarverstoringgebied is vastgelegd in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) en wordt gevormd door:

- een cirkel met een straal van 15 km gemeten vanaf de positie van de radar. De maximale hoogte van bouwwerken wordt hier bepaald door elke denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf het punt op de top van de radarantenne (49 meter boven NAP), oplopend met $0,25$ graden tot een punt op 15 kilometer afstand op een hoogte van 114 meter boven NAP;
- aanvullend voor windmolens buiten deze 15 kilometercontour een cirkel met een straal van 75 km gemeten vanaf de positie van de radar. Voor de toppen van de wieken van windturbines geldt hier een maximale hoogte van 114 meter boven NAP.

Het plangebied ligt op een afstand van 3.000 meter tot het radarsysteem, dus op minder dan 15 km. De hoogte van bouwwerken binnen het plangebied mag maximaal 65 meter boven NAP (ofwel 45 meter boven maaiveld) bedragen. Het bouwplan blijft daar ruimschoots onder.

Het project voldoet aan de voorwaarden van het radarverstoringgebied.

5.4.4 Vogelbeheersgebied

Ten aanzien van het voorkomen van een ongewenste vogelaantrekkende werking in de nabijheid van de luchthaven gelden in een straal van circa 6 km buiten de vliegbasis beperkingen voor het oprichten van bepaalde installaties en het uitvoeren van bepaalde werken die een vogelaantrekkende werking kunnen hebben. Het project omvat geen installaties of werken (zoals grote waterpartijen) die een vogelaantrekkende werking hebben.

Het project voldoet aan de voorwaarden van het vogelbeheersgebied.

5.4.5 Risicogebied vanwege de opslag van munitie

Vanwege de opslag van munitie zijn er in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) risicocontouren (A-, B- en C-zone) vastgelegd waarbinnen bepaalde activiteiten gelimiteerd of niet toegestaan zijn. In de zones gelden diverse beperkingen ten aanzien van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten. Het plangebied ligt buiten de risicocontouren van de munitieopslag.

Het project voldoet aan de voorwaarden van het risicogebied vanwege de opslag van munitie.

5.4.6 Industrielawaai

De geluidbelasting van het industrielawaai is uitgedrukt in een 50 dB(A)- en een 55-dB(A)-contour. In gebieden met een geluidbelasting lager dan 50 dB(A) is het toevoegen van geluidgevoelige objecten toegestaan. In het gebied tussen 50 dB(A) en 55 dB(A) is een ontheffing mogelijk, op basis van een nadere afweging. Een hogere geluidbelasting dan 55 dB(A) op geluidgevoelige objecten is niet toegestaan.

Het plangebied ligt in een gebied waar de geluidbelasting lager is dan 50 dB(A). Er zijn geen geluidstechnische belemmeringen. Het plan voldoet aan de voorwaarden van de geluidzoneringsindustrieelawaai.

Hoofdstuk 6 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Financieel

Kostenverhaal

Artikel 6.12 lid 1 Wro verplicht de gemeente een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop bepaalde bouwactiviteiten zijn voorgenomen, tenzij het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is (artikel 6.12 lid 2a Wro).

In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de bouwactiviteiten genoemd waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan verplicht is. De in voorliggend opgenomen ontwikkelingen behoren tot deze in het Bro genoemde bouwactiviteiten. Op basis van artikel 6.12 lid 2a Wro is het vaststellen van een exploitatieplan echter niet verplicht, omdat de gemeente en grondeigenaar een (anterieure) overeenkomst hebben gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal. Het kostenverhaal is derhalve 'anderszins verzekerd'. Het opstellen van een exploitatieplan is niet vereist.

Gemeentelijke grondexploitatie

De gemeente heeft geen gronden in het plangebied in eigendom. Alle kosten en risico's van de planontwikkeling, -voorbereiding en -uitvoering zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke grondexploitatie wordt dus niet belast door voorliggend ruimtelijk plan. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is hiermee aangetoond.

Hoofdstuk 7 Juridische aspecten

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke wijze het plan juridisch is vertaald. Deze juridische vertaling is bindend. Het bestemmingsplan bestaat uit:

- de toelichting;
- de planregels;
- de verbeelding.

De toelichting heeft geen juridisch bindende werking. De toelichting heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het plan en ook bij de verklaring van de bestemmingen en planregels, en in het bijzonder ten aanzien van de regels inzake nadere eisen en afwijkingen.

De planregels vormen de juridische regels voor gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding geeft de geografische ligging van de bestemmingen en aanduidingen weer. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan voldoet aan de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012.

7.2 Regels

7.2.1 Inleidende regels

In het eerste hoofdstuk van de regels zijn de begrippen (Artikel 1) en de wijze van meten (Artikel 2) opgenomen.

7.2.2 Bestemmingsregels

Bestemming Groen (Artikel 3)

De structurele groenvoorzieningen zijn opgenomen binnen deze bestemming. De gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, later, waterbergingen, watergangen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Bestemming Tuin (Artikel 4)

Binnen deze bestemming zijn tuinen toegestaan. Daarnaast zijn de gronde mede bestemd voor voorzieningen van algemeen nut, in- en uitritten, (ondergrondse) parkeervoorzieningen en daarmee verband houdende voorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Tevens zijn er bouwregels en gebruiksregels opgenomen binnen deze bestemming.

Bestemming Wonen (Artikel 6)

De woonpercelen met bijbehorende tuinen zijn opgenomen binnen de bestemming 'Wonen'. Daarnaast is het binnen de bestemming ook toegestaan om beroepsmatige activiteiten uit te oefenen, mits voldaan wordt aan de gestelde regels aan de omvang van de activiteit. Voor kleinschalige bedrijfsmatige aan huis verbonden activiteiten is wel een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Maar ook woongroepen voor verstandelijk en/of lichamelijk gehandicapten tot een maximum van 15 wooneenheden met de daarbij behorende voorzieningen en wonen in combinatie met kinderopvang in de vorm van gastouderschap tot een maximum van 6 kinderen zijn mogelijk binnen de bestemming. Verder zijn ondergeschikte functies als parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. De aanwezige afwijkende functies zijn voorzien van een specifieke aanduiding.

Voor het bouwen van hoofdgebouwen zijn specifieke regels opgesteld. Zo bepaalt het bouwvlak in combinatie met beperkende regels, als maximale diepte en breedte van het hoofdgebouw, de bouwmogelijkheden. Hiervoor is de aangeduide typologie van belang. Ook is een minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens opgenomen om de openheid te kunnen waarborgen. Omdat het karakter van gebieden wordt bepaald door de ligging van de voorgevels zijn ook deze vastgelegd, evenals de oriëntatie en de maximale goot- en bouwhoogte.

Voor bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn daarnaast nog regels opgenomen. Zo is onder andere de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. Voor bijgebouwen is tevens een maximale oppervlakte opgenomen, om te voorkomen dat het perceel geheel bebouwd kan worden.

7.2.3 Algemene regels

In Hoofdstuk 3 van de regels zijn algemene bepalingen opgenomen die voor het gehele plangebied gelden.

7.2.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels is het overgangsrecht (Artikel 14) en de slotregel (Artikel 15) opgenomen.

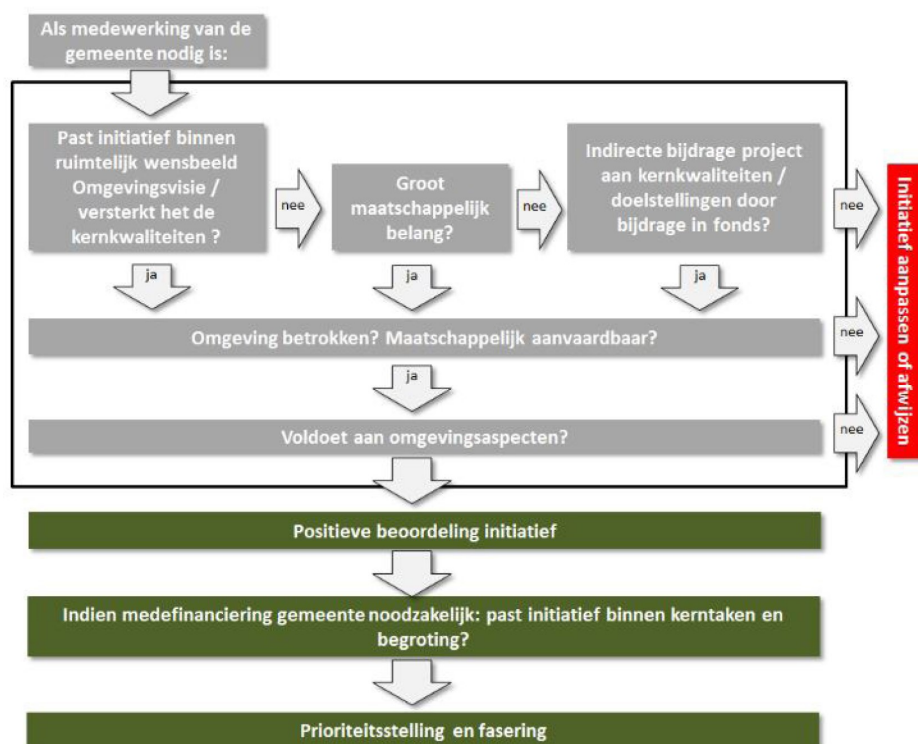
Hoofdstuk 8 Procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de gebruikelijke procedure. De voorziene procedurestappen zijn:

1. Omgevingsdialogoog
2. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro
3. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan
4. Vaststelling door gemeenteraad
5. Terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan

8.1 Werkwijze nieuwe ontwikkelingen

In de Omgevingsvisie Uden 2015 staat de werkwijze bij nieuwe ontwikkelingen beschreven. De gemeente wil initiatieven stimuleren en ontwikkelingen mogelijk maken volgens het 'ja mits' principe, conform het volgende stroomschema:



Ten behoeve van de ontwikkeling het initiatief is medewerking van de gemeente benodigd; een nieuw bestemmingsplan dient te worden opgesteld. In hoofdstuk 3 Plan is beschreven hoe voorliggend initiatief past binnen de ruimtelijke kaders. Het plan versterkt tevens aan de ruimtelijke kernkwaliteiten uit de Omgevingsvisie.

Daarnaast moet de omgeving betrokken worden bij nieuwe ontwikkelingen. Voor dit initiatief is er gekozen voor een omgevingsdialogoog. De resultaten hiervan staan beschreven in paragraaf 8.2. Als laatste is het belangrijk dat de nieuwe ontwikkeling voldoet aan de omgevingsaspecten. Dit is onderzocht en beschreven in hoofdstuk 5 Uitvoeringsaspecten.

8.2 Omgevingsdialoog

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is de omgeving betrokken. Tussen 21-07-2021 en 03-08-2021 heeft de omgevingsdialoog plaatsgevonden.

Er zijn in totaal bewoners van 13 omliggende woningen benaderd. Voorafgaand aan de gesprekken is op 13-07-2021 een brief verstuurd naar de bewoners van de 13 omliggende woningen. Hierin is het plan kort ingeleid en worden de bewoners uitgenodigd voor een gesprek.

Met eenieder die zich heeft aangemeld, is een persoonlijke afspraak gemaakt. De gesprekken hebben plaatsgevonden bij de bewoners thuis aan de keukentafel. Tijdens de gesprekken hebben de initiatiefnemers zich voorgesteld en de plannen toegelicht.

Alle situatie-/bouwtekeningen, welke op dat moment voorhanden waren, zijn voorgelegd. Het gaat hier om de stedenbouwkundige verkenning inclusief schetsontwerp van het erf. Vanwege deze persoonlijke benadering hebben de bewoners in vrijheid kunnen reageren.

Na afronding van de gesprekken is gevraagd aan de bewoners een formulier in te vullen. Hierin kunnen zij eventuele opmerkingen t.a.v. de plannen aangeven. Daarbij wordt er gevraagd naar inbreng voor het 'hoekje' van het perceel.

Het verslag van dit overleg is als bijlage 12 opgenomen in het plan.

Het merendeel van de bewoners heeft geen problemen met de geplande ontwikkeling. Een enkeling geeft aan de erfingang niet aan de Kortestraat te willen ontsluiten vanwege een onveilige verkeerssituatie. Er is besloten het plan hier niet direct op aan te passen, omdat de plaats van ontsluiten juist vanuit de visiegedachte van Lankes is ontstaan waaraan moet worden voldaan. De gemeente heeft de verkeerskundige situatie nogmaals beoordeeld in hoeverre er daadwerkelijk sprake is van een al dan niet onveilige situatie. (zie ook paragraaf 2.1.3 en 3.4) en geeft aan dat de verkeerstoename beperkt is en is op te vangen door het bestaande wegennet.

Voorgaande keuze met betrekking tot de verkeerssituatie is met de betrokken omwonenden gedeeld en zij zijn uitgenodigd voor een gesprek. De omwonenden vinden het jammer dat de gemeente hun argumenten naast zich neerlegt, maar op dit moment is er geen verder overleg nodig omdat alles duidelijk is.

Voor de invulling van het 'hoekje' van het perceel zien de meeste bewoners graag een ontmoetingsplek met bankje terug. Ook vinden ze het belangrijk dat eraan groen / de natuur gedacht wordt en dat het goed onderhouden wordt. Een enkeling geeft aan geen prullenbak te willen i.v.m. ongedierte. De stedenbouwkundige zal worden betrokken bij de invulling.

8.3 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de betrokken instanties. De Provincie heeft aangegeven dat er geen provinciale belangen in het geding zijn, omdat het plangebied zal worden opgenomen binnen het bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling past daarbinnen. Het Waterschap heeft aangegeven akkoord te zijn met de grootte van de waterberging en de wijze waarop deze aanleg in de regels middels een voorwaardelijke verplichting is geborgd. De tekstuele opmerkingen van het Waterschap met betrekking tot het beleid zijn in deze toelichting verwerkt.

8.4 Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan wordt ter inzage gelegd. Het verslag van de terinzagelegging en de beantwoording van de ingekomen zienswijzen wordt ter zijner tijd in de toelichting opgenomen.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Inrichtingsschets Lankes Erf

Bijlage 2 Erfinrichtingsplan

Bijlage 3 Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 5 Geurhinder veehouderijen

Bijlage 6 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 7 Archeologisch bureauonderzoek en verkennend onderzoek

Bijlage 8 Quickscan Wet natuurbescherming

Bijlage 9 Aanvullend onderzoek Steenuil en marterachtigen

Bijlage 10 Stikstofdepositieonderzoek

Bijlage 11 Watertoets

Bijlage 12 Verslag omgevingsdialoog

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Breestraat-Kortestraat, Volkel' van de gemeente Uden.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0856.BP21020-ON01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 afhankelijke woonruimte:

een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

1.5 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, waarbij het houden van paarden uitsluitend als neventak is toegestaan.

1.6 ambulante detailhandel:

detailhandel die niet plaatsvindt in een detailhandelsvestiging maar op of aan de openbare weg. Onder ambulante detailhandel worden mede verstaan (week)markten en standplaatsen buiten de markten.

1.7 antennerager:

antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.8 antenne-installatie:

installatie bestaande uit een antenne, een antennerager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.9 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken gebouwen zijnde.

1.10 bebouwingspercentage:

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwperceel c.q. bouwvlak of bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd met bijgebouwen en overkappingen; hierbij worden ondergrondse bouwwerken meegerekend.

1.11 bedrijfsmatige activiteiten in een woning:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend; hieronder dient niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel.

1.12 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming noodzakelijk is.

1.13 begane grond:

de bouwlaag van een gebouw, welke rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het straatniveau.

1.14 beroepsmatige activiteiten in of bij een woning:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebieden dat door zijn beperkte omvang in woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend; hieronder dient niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel.

1.15 bestaande situatie:

- a. t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde, dan wel verleende omgevingsvergunning;
- b. t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstellen, zoals aanwezig op het tijdstip waarop het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen.

1.16 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 bijgebouw:

een gebouw dat qua afmeting en verschijningsvorm ondergeschikt is aan een op hetzelfde perceel staand hoofdgebouw.

1.19 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.20 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.21 bouwlaag:

een deel van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.22 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.23 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.24 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.25 bruto-vloeroppervlak:

de totale vloeroppervlakte van de bouwlagen, met inbegrip van de daartoe behorende bouwconstructies, magazijnen, dienstruimten, bergingen en dergelijke, met uitzondering van ondergrondse parkeervoorzieningen.

1.26 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, alsmede anders dan voor verbruik ter plaatse.

1.27 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen.

1.28 extensief recreatief medegebruik:

extensieve vormen van dagrecreatie die ondergeschikt zijn aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, die een kortstondig karakter hebben en in de openlucht plaatsvinden, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, paramotorvliegen en kleinschalige recreatieve luchtvaart voor zover het starten en landen betreft.

1.29 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.30 geluidgevoelige gebouwen:

geluidgevoelige gebouwen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

1.31 hoekperceel:

een bouwperceel dat zowel aan de zijde van de voorgevel als aan één zijdelingse zijde grenst aan de weg of het openbaar groen.

1.32 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn ligging, constructie en/of afmeting als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.33 horecabedrijf:

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt.

1.34 niet-publiek-gerichte dienstverlening:

een bedrijfsmatige activiteit uitsluitend of overwegend gericht op het verlenen van administratieve diensten en/of het uitvoeren van handelingen die een administratieve voorbereiding of uitwerking behoeven zonder een rechtstreeks contact met het publiek.

1.35 ondergeschikt bouwdeel:

- a. een buiten de gevel of dakvlakken uitstekend ondergeschikt deel van een bouwwerk en/of;
- b. ondergeschikte delen van een ondergronds bouwwerk die zichtbaar zijn boven peil.

1.36 ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden:

werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die onder peil plaatsvinden.

1.37 overkapping:

een bouwwerk zonder eigen wanden, omsloten door maximaal twee wanden en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport.

1.38 parkeervoorzieningen:

elke al dan niet overdekte stallingsgelegenheid ten behoeve van voertuigen.

1.39 perceelsgrens:

grens van een bouwperceel.

1.40 publiekgerichte dienstverlening:

een bedrijfsmatige activiteit uitsluitend of overwegend gericht op het verlenen van diensten aan consumenten met een rechtstreeks contact met het publiek, niet zijnde niet-publiekgerichte dienstverlening, detailhandel, horeca en/of seksuele dienstverlening.

1.41 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke ruimte, waaronder mede begrepen vaar- en voertuigen, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet gecombineerd met elkaar.

1.42 seksuele dienstverlening:

een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verrichten van seksuele handelingen en/of het verrichten van erotisch/pornografische vertoningen.

1.43 **voorgevel:**

de gevel van een hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie, dan wel gelet op de uitstraling ervan als voorgevel kan worden aangemerkt.

1.44 **voorgevelrooilijn:**

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de begrenzing van het bestemmingsvlak.

1.45 **voorzieningen van algemeen nut:**

voorziening ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het wegverkeer.

1.46 **vrijstaand bijgebouw:**

een niet met het hoofdgebouw verbonden gebouw dat qua afmeting en verschijningsvorm ondergeschikt is aan een op hetzelfde perceel staand hoofdgebouw, zoals garages, hobbyruimten, schuurtjes, huishoudelijke berg- en werkruimten en tuinhuisjes.

1.47 **vrijstaande woning:**

een woning die hoogstens door middel van de bijgebouwen met een andere woning verbonden is en waarvan geen van beide zijgevels van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelgrens staan.

1.48 **waterhuishoudkundige voorzieningen**

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit, zoals duikers, stuwen, gemalen, inlaten etc.

1.49 **weg:**

een voor het openbaar verkeer openstaande weg of pad, met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermten of zijkanten.

1.50 **woning:**

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de zelfstandige huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens:

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de (zijdelingse) perceelsgrens.

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

2.3 dakhelling:

langs het dakvlak gemeten ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.5 inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.6 lengte, breedte en diepte bouwwerk:

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsmuren).

2.7 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.8 oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.9 peil:

- a. voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

2.10 ondergeschikte bouwdelen:

bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als schoorstenen, antennes en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwdelen buiten beschouwing gelaten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, met een visueel afscherpende functie en landschappelijke waarde;
- b. (onverharde) paden, wegen;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals een waterberging;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - straatmeubilair', straatmeubilair;
- e. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden zijn geen gebouwen toegestaan.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. Er zijn uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de bestemming en de in lid 3.1 genoemde functies toegestaan.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

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

3.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het kappen en/of rooien van bomen en houtgewas;
- b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen van overige verharde en halfverharde wegen en paden;
- d. het ophogen of egaliseren van gronden.

3.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 3.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

3.3.3 Toelaatbaarheid

De in lid 3.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de visueel afscherpende functie van het groen en/of de waterbergende capaciteit.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden staande hoofdgebouwen.

met daarbij behorende:

- b. voorzieningen van algemeen nut;
c. in- en uitritten;
d. (ondergrondse) parkeervoorzieningen en daarmee verband houdende voorzieningen;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden' dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

4.2.2 Gebouwen en overkappingen

Er zijn binnen deze bestemming geen gebouwen en overkappingen toegestaan.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (m.u.v. overkappingen), gelden de situerings- en maatvoeringseisen, zoals aangegeven in onderstaande tabel:

| | Maximale bouwhoogte | Maximale bouwhoogte | Maximale bouwhoogte | Maximale bouwhoogte |
|--|--|---|---|-------------------------------|
| Situering | <i>erf- afscheidingen</i> | <i>tuinmeubilair en speeltoestellen</i> | <i>vlaggenmasten en antennes (maximaal 1 vlaggenmast per bouwperceel)</i> | <i>overige bouwwerken</i> |
| Voor de voorgevelrooilijn | 1 m | 1 m | 6 m | 1 m |
| > 6 m achter de voorgevelrooilijn en/of tot de aan het erf gelegen zijgevel | 2 m | 3 m | 6 m | - |
| Zijdelingse en achterste perceelsgrens: - aansluitend aan bestemming 'Groen'. | 2 m | - | - | - |
| Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - hoge erfafscheiding | 1,20 m | - | - | - |
| Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - groene erfafscheiding | 2 m, uitsluitend uitgevoerd als groene erfafscheiding | - | - | - |

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Onder een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval verstaan het gebruik voor:

- a. seksuele dienstverlening;
- b. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- c. het opslaan van gereede of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
- d. het opslaan van voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;
- e. het al dan niet ten verkoop opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen;
- f. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. perceelsontsluitingswegen;

met daarbij behorende:

- b. voorzieningen van algemeen nut;
- c. parkeervoorzieningen en daarmee verband houdende voorzieningen;
- d. afvalcontainers (boven- en ondergronds);
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. voorzieningen van beeldende kunst;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van deze bestemming, met in acht name van de volgende bepalingen.

5.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de maatvoering eisen zoals aangegeven in onderstaande tabel:

| Maatvoeringseisen | Eis |
|---|------------------|
| Maximale hoogte speeltoestellen | 5 m |
| Maximale hoogte afvalcontainers | 2 m |
| Maximale oppervlakte bovengrondse afvalcontainers | 4 m ² |
| Maximale hoogte overige bouwwerken | 1 m |

- b. het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken, die een werk van beeldende kunst vormen.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. woongroepen voor verstandelijk en/of lichamelijk gehandicapten tot een maximum van 15 wooneenheden met de daarbij behorende voorzieningen;
- c. wonen in combinatie met kinderopvang in de vorm van gastouderschap tot een maximum van 6 kinderen;
- d. de uitoefening van beroepsmatige activiteiten;

met daarbij behorende:

- e. voorzieningen van algemeen nut;
- f. tuinen en erven;
- g. in- en uitritten;
- h. (ondergrondse) parkeervoorzieningen en daarmee verband houdende voorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden' dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. Toevoeging van woningen is niet toegestaan, met uitzondering van aanvullende nieuwbouw ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarbij geldt dat het aantal toe te voegen woningen niet meer mag bedragen dan ter plaatse van deze aanduiding is aangegeven.
- c. Ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'vrijstaand' zijn vrijstaande woningen toegestaan;
- d. De voorgevel van het hoofdgebouw mag uitsluitend worden georiënteerd op de ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' aangeduide gevellijn;
- e. Ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mogen de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangegeven;
- f. in afwijking van het bepaalde in lid e mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - schuurwoning' de maximale goothoogte over maximaal 25% van de breedte van de voor- of zijgevel 6,50 meter bedragen.
- g. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' mag het oppervlak van het hoofdgebouw niet meer bedragen dan is aangegeven;
- h. De voorgevel van het hoofdgebouw dient in de gevellijn te worden gebouwd.
- i. Voor de geluidwering van woning 2 in het akoestisch onderzoek in bijlage 6 van de toelichting gelden de volgende bepalingen:
 1. Zoals blijkt uit het geluidrapport Onderzoek wegverkeerslawaai Liessentstraat te Lankes", met kenmerk 15527.004, opgesteld door Econsultancy op 7 september 2021 is de hoogst berekende cumulatieve geluidsbelasting 54 dB. De volgens de NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied mag hierdoor aantoonbaar niet kleiner zijn dan 21 dB.
 2. De uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsruimte heeft volgens de NEN 5077 een bepaalde karakteristieke geluidwering die maximaal 2 dB lager is dan karakteristieke geluidwering bedoeld in voorgaand lid.

6.2.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- per woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - schuurwoning', mag 1 bijgebouw worden gebouwd;
- Bijgebouwen mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak en buiten het bouwvlak met inachtneming van de volgende maatvoerings- en situeringseisen:

| Maatvoeringseisen | Eis |
|--|-------------------|
| maximale oppervlakte aan bijgebouwen behorende bij de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - schuurwoning' per woning | 30 m ² |
| aangebouwd bijgebouw: maximale goothoogte maximale bouwhoogte | 3 m 3 m |
| vrijstaand bijgebouw: maximale goothoogte maximale bouwhoogte | 3 m 5 m |

| Situeringseisen | Eis |
|---|-----|
| minimale afstand van een bijgebouw achter de voorgevelrooilijn en/of achter de aan het erf gelegen zijgevel | 5 m |

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (m.u.v. overkappingen), gelden de situerings- en maatvoeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabel:

| | Maximale bouwhoogte | Maximale bouwhoogte | Maximale bouwhoogte | Maximale bouwhoogte |
|--|---|----------------------------------|---------------------------|---------------------|
| Situering | erf-afscheidings | tuinmeubilair en speeltoestellen | vlaggenmasten en antennes | overige bouwwerken |
| <i>Tussen percelen:</i> - voor de voorgevelrooilijn - < 6 m achter de voorgevelrooilijn en/of tot de aan het erf gelegen zijgevel - > 6 m achter de voorgevelrooilijn en/of tot de aan het erf gelegen zijgevel | 1 m 1 m 2 m | 1 m 1 m 3 m | 6 m 6 m 6 m | 1 m 1 m 3 m |
| <i>Zijdelingse en achterste perceelsgrens:</i> aansluitend aan bestemming 'Groen'. | 2 m | - | - | - |
| Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - groene erfafscheiding | 2 m, uitsluitend uitgevoerd als groene erfafscheiding | - | - | - |

6.2.5 Overkappingen

- Overkappingen mogen worden gebouwd met inachtneming van de volgende maatvoerings- en situeringseisen:

| Maatvoeringseisen | Eis |
|-----------------------------|-------------------|
| maximale goothoogte | 3 m |
| maximale bouwhoogte | 3 m |
| maximale breedte | 4 m |
| maximale totale oppervlakte | 25 m ² |

| Situeringseisen | Eis |
|--|---|
| minimale afstand achter de voorgevelrooilijn | 1 m, met dien verstande dat de overkapping direct |

| | |
|--|---|
| | aansluitend aan de zij- of achtergevel dient te worden gebouwd. |
|--|---|

- b. In aanvulling op het bepaalde in de tabel onder a geldt dat de oppervlakte aan overkappingen niet wordt meegerekend bij de totale oppervlakte van bijgebouwen op een bouwperceel.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van een vrijstaande overkapping, indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. Er geen afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde van de woning en woonomgeving.
- b. Er geen afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige en ruimtelijke beeldkwaliteit.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Beroepsmatige activiteiten

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van beroepsmatige activiteiten aan huis toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m².
- b. De activiteiten mogen niet ondergronds plaatsvinden.
- c. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- d. De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.
- e. Detailhandel is niet toegestaan.
- f. De activiteiten dienen te worden uitgevoerd door een bewoner van de woning.

6.4.2 Strijdig gebruik

- a. Onder een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval verstaan het gebruik voor:
 1. bewoning van vrijstaande bijgebouwen;
 2. seksuele dienstverlening;
 3. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
 4. het opslaan van gereede of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
 5. het opslaan van voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;
 6. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen.
- b. Het bepaalde onder a sub 3 is niet van toepassing voor zover het betreft het plaatsen van ten hoogste één toercaravan of tent op het erf van een woning.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Bedrijfsmatige activiteiten/kapsalons in hoofd- of bijgebouw

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 6.1 voor de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten dan wel kapsalons in het hoofd- of bijgebouw, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
 1. geen omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, die onder artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
 2. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
 3. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;

4. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
 5. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten dan wel de uitoefening van een kapsalon in of bij het hoofdgebouw;
 6. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten dan wel een kapsalon in gebruik mag zijn, zulks met een maximum van 50 m²;
 7. bedoeld gebruik niet ondergronds mag plaatsvinden.
- c. er voldaan wordt aan hetgeen gesteld is in de artikelen 9.4 (Parkeernormen) en 13.1 (Algemeen toetsingskader afwijkingen en wijzigingen).

6.5.2 Beroepsmatige activiteiten ondergronds

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 6.4.2 in dat deel van het hoofd- of bijgebouw dat ondergronds is gelegen, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
 1. geen omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, die onder artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
 2. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
 3. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
- c. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- d. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;
- e. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn, zulks met een maximum van 100 m²;
- f. er voldaan wordt aan hetgeen gesteld is in de artikelen 9.4 (Parkeernormen) en 13.1 (Algemeen toetsingskader afwijkingen en wijzigingen).

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Ondergeschikte bouwdelen

Bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en/of bouwhoogtes mogen worden overschreden door ondergeschikte bouwdelen tot maximaal 1,5 m alsmede door liftkokers, trappenhuisen en galerijen.

8.2 Ondergrondse werken en werkzaamheden

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden gelden, behoudens de in de regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

8.3 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens de elders in deze regeling opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

- a. ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan daar waar bovengronds gebouwd mag worden;
- b. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 m onder peil;
- c. indien ondergronds gebouwd wordt in gronden waar geen bovengrondse bebouwing aanwezig is, telt de oppervlakte van de ondergrondse bebouwing mee bij de maximaal toegestane oppervlakte en het maximum bebouwingspercentage.

8.4 Afdekking van gebouwen

Waar in het plan een maximale goothoogte is aangegeven, dient een gebouw aan twee tegenover elkaar gelegen zijden vanaf die of een lagere hoogte te worden afgedekt met hellende dakvlakken, waarvan de helling niet meer mag bedragen dan 45 graden, met dien verstande dat:

- a. tussen de toegestane (denkbeeldige) dakvlakken met een helling van 45 graden en de voorgeschreven maximale bouwhoogte ook platte afdekkingen, dakvlakken met een helling van meer of minder dan 45 graden en rechtopstaande gevelconstructies (eventueel met goten of daarmee gelijk te stellen constructiedelen) zijn toegestaan;
- b. geringe overschrijding van de (denkbeeldige) 45 gradenlijn is toegestaan door (gedeelten van) ondergeschikte bouwdelen, waaronder in ieder geval begrepen dakkapellen, schoorstenen en andere bouwdelen van ondergeschikte betekenis. Bouwdelen van ondergeschikte betekenis mogen niet meer dan de helft van de breedte van het dakvlak beslaan;
- c. in afwijking van het bepaalde in artikel 2 wordt bij de toepassing van de regels van dit artikel de goothoogte voor hoofdgebouwen gemeten op de denkbeeldige maximaal toegestane bouwmassa binnen een bouwvlak.

8.5 Bestaande maten en hoeveelheden

- a. Indien afstanden tot, hoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer respectievelijk minder bedragen dan in gevolge het in hoofdstuk 2 bepaalde mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In het geval van (her)bouw van gebouwen is het bepaalde onder a alleen van toepassing indien de (her)bouw geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inrichting

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van de gronden en bouwwerken zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' binnen 1 jaar na eerste ingebruikname conform de in bijlage 1 weergegeven Inrichtingsschets en conform het in bijlage 2 weergegeven Erfinrichtingsplan teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

9.2 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van de gronden en bouwwerken zonder de aanleg en instandhouding van waterbergende voorzieningen. De capaciteit van de waterberging mag niet minder bedragen dan 84 m³ en dient ook na realisatie in stand te worden gehouden.

9.3 Voorwaardelijke verplichting straatmeubilair

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van de gronden en bouwwerken zonder de realisatie en instandhouding van een ontmoetingsplek in de vorm van een zitgelegenheid ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - straatmeubilair' binnen 2 jaar na ingebruikname woningen.

9.4 Parkeernormen

9.4.1 Gebruiksregels

In geval van nieuwe ontwikkelingen (nieuwbouw van gebouwen en/of een wijziging van het gebruik van de gebouwen en/of gronden) dient voldaan te worden aan de parkeernormen, zoals opgenomen in Bijlage 4 Nota parkeernormen.

9.4.2 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder lid 9.4.1, mits:

- a. de ontwikkeling niet een zodanige verkeersaantrekkende activiteit betreft die kan leiden tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- b. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

9.4.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan te wijzigen door de in Bijlage 4 opgenomen Nota parkeernormen te wijzigen, indien een gewijzigde gemeentelijke Nota parkeernormen is vastgesteld.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Luchtvaartverkeerzone

10.1.1 Luchtvaartverkeerzone – IHCS

Ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone – IHCS' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 64 m + NAP.

10.1.2 Luchtvaartverkeerzone – ILS

a. a. Ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone – ILS' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan:

1. 2. 41,8 m + NAP ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone – ILS 3';

Indien de bouwhoogte op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan groter is dan ter plaatse van de aanduiding is aangegeven, dan geldt deze bouwhoogte als de maximale bouwhoogte.

b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a voor het bouwen van hogere gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de overige bestemmingen van deze gronden, mits deze geen belemmering opleveren voor het functioneren van het Instrument Landing System van vliegbasis Volkel. Hiertoe dient advies te worden ingewonnen bij de beheerder van het betrokken ILS.

10.2 Vrijwaringszone – radarverstoringsgebied

a. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – radarverstoringsgebied' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 65 m + NAP. Indien de bouwhoogte op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan groter is dan 65 m + NAP, dan geldt deze bouwhoogte als de maximale bouwhoogte.

b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a voor het bouwen van hogere gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de overige bestemmingen van deze gronden, mits deze geen belemmering opleveren voor het radarverkeer van vliegbasis Volkel. Hiertoe dient advies te worden ingewonnen bij het ministerie van defensie.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Afwijkingen

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels een omgevingsvergunning kan worden verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken, is het bevoegd gezag bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van de desbetreffende bepalingen van het plan voor:

- a. het afwijken van de in het plan voorgeschreven maten, afmetingen, oppervlakten en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. het toestaan van geringe overschrijdingen van bestemmings- en/of bouwgrenzen, mits het overschrijdingen betreft ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan, waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding;
- c. overschrijdingen van de krachtens de bepalingen in dit plan toegelaten hoogte van bouwwerken, voor de bouw van dakopbouwen voor technische installaties, zoals liftinstallaties, luchtbehandelingsinstallaties, ventilatiesystemen, afzuigsystemen en soortgelijke bouwwerken, die anders hun functie niet kunnen vervullen;
- d. het oprichten van antenne-installaties, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. de aanvrager dient aan te tonen dat voor het oprichten van de betreffende antenne geen gebruik gemaakt kan worden van reeds bestaande antennedragers;
 2. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit als gevolg van het oprichten van de antenne-installatie mag niet worden aangetast;
 3. de bouwhoogte van een nieuwe mast ten behoeve van de antenne-installatie mag maximaal 40 m bedragen;

met dien verstande dat het bepaalde in lid 10.1 en 10.2 in acht moet worden genomen;

- e. het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 m onder peil, onder de voorwaarden dat:
 1. de waterhuishouding niet onevenredig wordt verstoord/aangetast, dan wel voldoende maatregelen worden getroffen in het belang van de gewenste waterhuishouding ter plaatse en in de directe omgeving;
 2. geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan eventuele archeologische waarden ter plaatse.
- f. Het bevoegd gezag kan bij de verlening van de omgevingsvergunning voor het afwijken voorwaarden ten aanzien van de situering van voorzieningen als bedoeld in sub d en sub e stellen teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing van de voorzieningen ten opzichte van de omgeving te waarborgen.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan te wijzigen door:

- a. het aanbrengen van wijzigingen betrekking hebbende op een enigszins andere situering van de bestemmingsgrenzen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken, dat verschuivingen nodig zijn in verband met de aanleg van een weg of ingekomen bouwaanvragen ter uitvoering van een bouwplan, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding, met dien verstande dat de verschuiving niet meer dan 5 m mag bedragen;
- b. het wijzigen van de voorgeschreven maatvoering voor bouwwerken met ten hoogste 20%, indien in verband met ingekomen bouwvragen deze wijzigingen nodig zijn;
- c. een enigszins andere situering en/of begrenzing van de bestemmings- en/of bouwgrenzen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen in verband met de uitvoering van een bouwplan waarvan realisering wenselijk of noodzakelijk wordt geacht, nodig zijn, mits de oppervlakte van een bestemmings- en/of bouwvlak met niet meer dan 20% wordt gewijzigd;
- d. het aanpassen van de regels en het oprichten van transformatorhuisjes of gemaalgebouwtjes toe te staan met een inhoud van maximaal 75 m³ welke in het kader van de nutsvoorziening nodig zijn.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Algemeen toetsingkader afwijkingen en wijzigingen

Bij de toetsing van het verlenen van omgevingsvergunningen voor het afwijken en het wijzigen van het plan, dienen onderstaande criteria mede als toetsingskader te worden gebruikt:

- a. Ten aanzien van de stedenbouwkundige en beeldkwaliteit kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
 1. met de 'Visie Lankes' zoals opgenomen in Bijlage 3 van deze regels. de verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
 2. de verhouding tussen de hoogte en de breedte van de gebouwen;
 3. de samenhang van de bouwvorm, bouwmassa, hoogte en breedte van gebouwen met de directe omgeving;
 4. de situering van de gebouwen op het bouwperceel.
- b. Ten aanzien van de milieukwaliteit kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
 1. de mate van hinder voor de omliggende functies;
 2. de gevolgen voor de externe veiligheid; hieronder wordt verstaan het overlijdensrisico als gevolg van activiteiten met gevaarlijk stoffen;
 3. de gevolgen van de aanwezigheid van gevoelige functies voor de hinderlijke functies;
 4. de gevolgen voor flora en fauna in relatie met de omgeving;
 5. de gevolgen voor de bodem- en grondwaterkwaliteit.
- c. Ten aanzien van de verkeersveiligheid kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
 1. de mate van toename van de verkeersintensiteit als gevolg van het gebruik van de gronden;
 2. de aansluiting van in- en uitritten op de openbare weg;
 3. de gevolgen voor het zicht op de openbare weg c.q. fiets- en voetpaden;
 4. de aanwezigheid van voldoende laad- en losruimte;
 5. de aanwezigheid van voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein.

- d. Ten aanzien van de sociale veiligheid kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
 - 1. de mogelijkheden voor de verbetering van toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een sociaal onveilige plek;
 - 2. de mate waarin de toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een openbare ruimte wordt ingeperkt.
- e. Ten aanzien van de brandveiligheid en rampenbestrijding kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
 - 1. de aanwezigheid van vluchtwegen;
 - 2. de bereikbaarheid van de bouwwerken;
 - 3. de beschikbaarheid en bereikbaarheid van adequate blusmiddelen.
- f. Ten aanzien van het woon- en leefklimaat kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
 - 1. de toename van het verkeer en de parkeerbehoefte;
 - 2. overlast door lawaai, stank en/of trillingen;
 - 3. de bezonning;
 - 4. het uitzicht;
 - 5. privacy.
- g. Ten aanzien van het parkeren dient rekening te worden gehouden met de 'Nota Parkeernormen' zoals opgenomen in Bijlage 4 van deze regels.

13.2 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a. met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a., te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
'Regels Breestraat-Kortestraat, Volkel'

Bijlagen regels

Bijlage 1 Inrichtingsschets

Bijlage 2 Erfinrichtingsplan

Bijlage 3 Visie Lankes

Bijlage 4 Nota parkeernormen

