

Bestemmingsplan

Loopkantstraat 3

Gemeente Uden

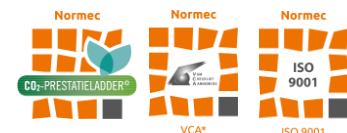
Bestemmingsplan

Loopkantstraat 3

Gemeente Uden

Opdrachtgever : Hendriks Coppelmans
Projectnummer : 20150467
Identificatienummer : NL.IMRO,0856.BPLoopk3-VA01
Datum : 28 mei 2020
Opgesteld door : ing. M. Staps
Gecontroleerd door : mr. ir. H. Wenting
Voor akkoord : mr. ir. H. Wenting

Paraaf : 



INHOUD

blz.

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied.....	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	4
2	PLANBESCHRIJVING	5
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Het plan	9
3	BELEIDSKADER	16
3.1	Rijksbeleid	16
3.2	Provinciaal beleid	17
3.3	Gemeentelijk beleid.....	19
4	OMGEVINGSASPECTEN	26
4.1	Bodem	26
4.2	Geluid	26
4.3	Bedrijven en milieuzonering	29
4.4	Luchtkwaliteit	31
4.5	Externe veiligheid.....	33
4.6	Water.....	36
4.7	Natuur.....	38
4.8	Stikstof.....	39
4.9	Archeologie en cultuurhistorie.....	39
4.10	Technische infrastructuur	41
4.11	Hinder militair vliegveld	41
4.12	M.e.r.-beoordelingsplicht	43
4.13	Overige aspecten	44
5	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....	45
5.1	Het juridische plan	45
5.2	Bestemmingsregels	45
5.3	Algemene regels	46
6	UITVOERBAARHEID	47
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	47
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47

BIJLAGEN

- 1 Verkennend bodemonderzoek Loopkantstraat 3 te Uden, AGEL adviseurs, 12 juli 2016
- 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Loopkantstraat 3 te Uden, AGEL Adviseurs, 28 november 2019
- 3 Akoestisch onderzoek parkeervoorziening Loopkantstraat 3, AGEL adviseurs, 6 december 2019
- 4 Notitie / beoordeling woningen nabij onbemand bezinetankstation Uden, AVIV, 7 juni 2018
- 5 Advies Veiligheidsregio Brabant Noord
- 6 Waterparagraaf Loopkantstraat 3 te Uden, 20150467 D03, AGEL adviseurs, 30 augustus 2019
- 7 Quickscan flora en fauna, Loopkantstraat 3 Uden, Ekoza, 30 mei 2016
- 8 Nader onderzoek vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen Loopkantstraat 3 Uden, Ekoza, 1 november 2016
- 9 Stikstofdepositie bouwphase en gebruiksfase Loopkantstraat 3 Uden, AGEL adviseurs, 28 november 2019
- 10 Archeologisch bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek Uden, loopkantstraat 3, Transect, 1 juni 2016
- 11 Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling Loopkantstraat 3 te Uden
- 12 Verslag Democratic Challenge gemeente Uden,
- 13 Verslag Omgevingsdialoog Loopkantstraat 3 Uden
- 14 Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas
- 15 Inrichtingstekening LA architecten, september 2019
- 16 Besluit vaststelling hogere waarden Wet geluidhinder

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Hendriks Coppelmans heeft het voornemen om op het perceel Loopkantstraat 3 in Uden appartementen te realiseren in het kader van het concept 'Maatschappelijk Mooi'. Het concept Maatschappelijk Mooi is gericht op het bieden van een passende woon- en werksituatie aan een groep bewoners met én zonder begeleidings-vraag die zelfstandig wonen. Zij vormen samen een woongemeenschap. Voor deze vorm van wonen worden bewoners gezocht die de wens hebben om samen met anderen een actieve bijdrage aan de woongemeenschap te leveren. Zelfbeheer is hierbij het uitgangspunt. Doel van het concept Maatschappelijk Mooi is een optimaal woonleefmilieu voor minder kwetsbare bewoners op het gebied van wonen, werken en samenleven.

Het voornemen bestaat uit de realisatie van maximaal 39 appartementen waarvan minimaal 15 woningen bedoeld zijn voor mensen met een zorgvraag. Deze ontwikkeling is echter niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan 'Woongebieden Kom Uden'. De gemeente Uden heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de beoogde ontwikkeling. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan voorziet in een passende juridisch-planologische regeling ten behoeve van de realisatie van de (zorg)woningen. Het bestemmingsplan sluit qua systematiek aan bij het geldende bestemmingsplan 'Woongebied Uden'.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de westzijde van het woongebied 'De Gaarden' in de kern Uden. Aan de noord- en oostzijde wordt het perceel begrensd door respectievelijk de Loopkantstraat en de President Kennedylaan. De grens aan de westzijde wordt bepaald door de bedrijfsperceel Loopkantstraat 1E en het perceel Volkelseweg 14A. Aan de zuidzijde wordt het perceel begrensd door het bedrijfsperceel President Kennedylaan 157 t/m 169.



Ligging plangebied (Bing Maps)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Woongebieden Kom Uden' dat op 8 juli 2010 is vastgesteld door de gemeenteraad. Het plangebied is bestemd als 'Bedrijf' met de functieaanduidingen 'bedrijfswoning', 'bedrijf tot en met categorie 2' en 'dienstverlening'. Aan de zijde van de Loopkantstraat zijn een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter toegestaan, aan de zuidzijde van het perceel zijn een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 7 meter toegestaan. Woningen zijn niet mogelijk binnen de bestemming 'Bedrijf'. Voor het perceel ten oosten van het plangebied is het ontwerpbestemmingsplan 'Loopkantstraat/ President Kennedylaan' opgesteld dat ook voorziet in de nieuwbouw van woningen.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Woongebieden Kom Uden' met in rood het plangebied

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving het plangebied en het plan opgenomen. Inzicht in de relevante beleidskaders is gegeven in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 zijn de relevante omgevingsaspecten beschreven. De toelichting sluit af met een beschrijving van de juridische aspecten in hoofdstuk 5 en de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan in hoofdstuk 6.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis

Van het dorp Uden is voor het eerst sprake rond 1200. Uden was aanvankelijk een agrarische gemeenschap en had van oudsher een centrumfunctie binnen het Land van Herpen en later Land van Ravenstein. Eind 19e eeuw kwam de eerste industrie in Uden van de grond, toen ten zuiden van het dorp een spoorlijn werd aangelegd, met een station ten zuidoosten van de toenmalige kern. Deze ruimtelijke ingreep heeft belangrijke gevolgen gehad voor de ontwikkeling van Uden, omdat het de aantrekkingskracht voor bedrijven vergrootte. Na de Tweede Wereldoorlog is de kern Uden sterk uitgebreid, met name door de aanwijzing tot kerngemeente (1951) en de industrialisatie. Vanaf deze periode is woonbebouwing voornamelijk ten noordoosten en ten westen van de kern gerealiseerd. Industrie werd geconcentreerd ten zuiden van de spoorlijn en aan de Industrielaan.



Het plangebied is gelegen op de hoek van de Loopkantstraat met de President Kennedylaan, tussen de Loopkantstraat en de Volkelseweg, in een gebied met functiemenging. In de loop van de tijd is aan deze ontsluitingswegen, en later ook in de binnengebieden een zeer gevarieerd gebied ontstaan. Binnen dit gebied hebben naast woningbouw-, bedrijfs- en recreatieve functies ook kantoor- of maatschappelijke functies een plek gekregen.

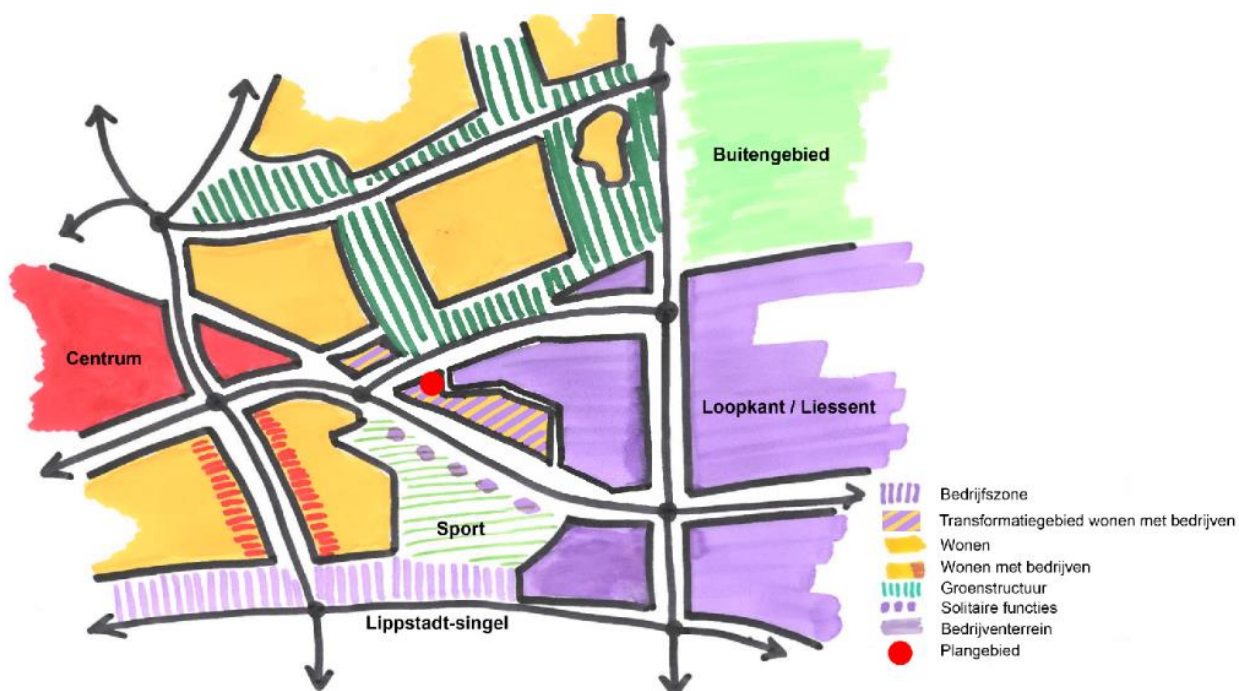
De locatie ligt op het overgangsgebied van recreatie/ sport (zuidzijde Volkelseweg) naar woningbouw (ten noorden van de bebouwing aan de Loopkantstraat). De Markt in het centrum van Uden ligt op circa 800 meter ten westen van de locatie. Verder zijn ten oosten van het plangebied diverse grote bedrijventerreinen gelegen. Als gevolg van diverse uitbreidingen van de kern Uden met woongebieden, maar ook met bedrijventerreinen, is de planlocatie steeds meer onderdeel gaan uitmaken van het stedelijke (woon)gebied. De omgeving van het plangebied is een uitloper van de bedrijventerreinen met voornamelijk bedrijfsmatige activiteiten en bedrijfswoningen langs de Loopkantstraat en Volkelseweg. Door de verscheidenheid aan functies kent het gebied rondom de planlocatie weinig ruimtelijke samenhang (versnipperd), en staat de ruimtelijke kwaliteit in het gebied onder druk.

2.1.2 Structuuranalyse omgeving van het plangebied

Functionele structuur

De omgeving van het plangebied, het gebied tussen de Volkelseweg en de Loopkantstraat, is aan het transformeren. Vanuit het gegeven dat meer aandacht moet zijn voor herontwikkeling van bestaande ruimte binnen het stedelijk gebied in plaats van uitbreiding van kern, hebben verschillende gebieden een nieuwe ruimtelijke en functionele invulling gekregen. Steeds meer bedrijven verdwijnen en maken plaats voor woningbouw.

Aan de noordzijde van de Loopkantsraat, waar de bedrijfsactiviteiten lang de hoofdfunctie waren, is nu voornamelijk sprake van een woonfunctie in combinatie met lichte bedrijfsmatige activiteiten.



Met de aanleg/realisatie van woongebied de Gaarden en het retraitehuis, ten oosten van het plangebied, wordt voorzien in een hoogwaardig en gevarieerd woongebied. Dit woongebied is ingebed in een groen raamwerk van smalle bosstroken en groenzones. In het gebied worden grondgebonden huur- en koopwoningen, appartementengebouw en maatschappelijke/zorgwoningen (retraitehuis) ontwikkeld. Het plangebied sluit hier op aan.

Ten zuiden van het plangebied is bebouwing gerealiseerd met kleinschalige bedrijvigheid op de begane grond en wonen op de verdieping. Op de andere hoek van de Loopkantstraat met de President Kennedylaan, ten oosten van het plangebied, is een tijdelijke woonvoorziening gerealiseerd in de vorm van een appartementencomplex met twee bouwlagen en ten noorden van het tankstation aan de Volkelseweg wordt woningbouw ontwikkeld in de vorm van grondgebonden woningen. Het transformatieproces van gebied vindt perceelsgewijs plaats. Per perceel is gezocht naar een optimale programmatische invulling met een optimale inpassing naar de omgeving. Dit is een lastige opgave doordat de omgeving snel verandert.

Het plangebied is gesitueerd op de hoek van de President Kennedylaan en Loopkantstraat en is in de huidige situatie georiënteerd op de Loopkantstraat. De Loopkantstraat vormt een belangrijke verbindingsweg naar de verschillende (hoofd)ontsluitingswegen van de kern Uden. De straat kent verschillende verschijningsvormen. Deels betreft het een woonstraat (met bedrijvigheid op de achterzijde van het perceel) en deels betreft het meer een straat over een bedrijventerrein met grotere bedrijfspanen zoals een autobedrijf en kantoorpanen. Ter hoogte van het plangebied wordt de omgeving gekenmerkt door woonbebouwing aan de straatzijde (Loopkantstraat) met achter op het perceel bedrijvigheid/bedrijfspanen.

De noordzijde van de Loopkantstraat kent een overwegend groen karakter met de groenzone tussen de woonbuurt 'Raam' en het bedrijventerrein aan de zuidzijde van de Loopkantstraat en ten westen van de Industrielaan.

De bebouwing langs de Loopkantstraat vormt het ruimtelijk kader waarbinnen de verschillende verkeersfuncties en groenfuncties een plaats hebben gekregen. Ondanks dat de bebouwing geen harde straatwand vormt, vormen de verschillende bouwmassa's toch een duidelijke lijn.

Ten oosten van het plangebied ligt de President Kennedylaan. Ter hoogte van het plangebied heeft deze laan de functie van een fietspad. De panden ten zuiden van het plangebied zijn vanaf de Volkelseweg bereikbaar met de auto. Met name aan de oostzijde van de President Kennedylaan zijn verschillende typen beplanting aanwezig met een aantal grote bomen. Ter hoogte van het plangebied staat een muur van circa 3 meter over de gehele breedte van het perceel.

Bebouwingsstructuur

De bebouwing in het plangebied is georiënteerd op de Loopkantstraat. Aan de overzijde van de straat is een autogarage met showroom aanwezig. De garage en showroom hebben grotendeels een bouwhoogte van circa 7 en deels 9 meter, waarbij de showroom wordt gemarkeerd door een schuin dak. De bebouwing is op enige afstand van de weg gelegen, overeenkomstig de overige woon- en bedrijfsbebouwing langs de Loopkantstraat. De overige woon- en bedrijfsbebouwing langs de Loopkantstraat kent overwegend een goothoogte van 6 tot 7 meter en een bouwhoogte van 9 meter, waarbij platte en schuine daken wisselend voorkomen.

Aan de overzijde van de President Kennedylaan is recentelijk een tijdelijke woonvoorziening gerealiseerd. De goot- en bouwhoogte van dit bouwvolume bedrage 7 meter. Het gaat hierbij om een rechthoekig volume evenwijdig aan de Loopkantstraat. Dit rechthoekige bouwvolume sluit aan bij het bouwvolume van het naastgelegen bedrijfspand, bestaande uit drie bouwlagen met een plat dak, waarbij de bovenste bouwlaag aan de achterzijde van het pand enigszins terug ligt.

Aan de President Kennedylaan zijn in zuidelijke richting woonwerkenheden gevestigd. Deze bebouwing, welke met name georiënteerd is op de President Kennylaan en op de hoek aanvullend op de Volkelseweg, is evenwijdig aan de weg gepositioneerd. De bebouwing wordt gekenmerkt door tweelaagse bebouwing, met op de hoek drie lagen (Parkzicht), waarbij de tweede laag enigszins terug ligt. De bebouwing heeft een plat dak. De tijdelijke bouw op de hoek van de President Kennedylaan en de woonwerkenheden worden beiden ontsloten via de President Kennedylaan.

Groenstructuur

Aan de zuidzijde van de tijdelijke woonbebouwing, ten oosten van het plangebied, ligt een belangrijke groenstructuur die bij de ontwikkeling gespaard zal worden. Deze groenstructuur staat in verbinding met het ten oosten van het plangebied gelegen bos en het Retraitehuis met de bijbehorende nieuwe bebouwing.

Voor de Loopkantstraat geldt dat deze voor een groot deel een breed profiel kent met op enige afstand gelegen bebouwing. Tussen de bebouwing en de weg ligt vaak een breed voorterrein, dat afwisselend wordt ingezet als parkeerterrein, voortuin of groenstructuur. Ten oosten van President Kennedylaan kent de Loopkantstraat voornamelijk een groen karakter. Dit groene karakter wordt versterkt door de groenstructuur van de ten noorden van de Loopkantstraat gelegen voormalige spoorlijn Boxtel-Wesel (ook wel bekend onder de naam 'het Duits lijntje'). Aan de zuidwestzijde van het plangebied ligt een doodlopende straat met enkele woningen. De straat vindt haar beëindiging tegen het bedrijfspand.

In het verleden werd de Loopkantstraat begeleid door een laanbeplanting in de vorm van berkenbomen. De structuur is aan de noordzijde van de weg op verschillende plekken goed zichtbaar. Ter hoogte van de Molenheiderweg staan vele berken in laanstructuur in een grasstrook. Over de gehele Loopkantstraat staan, soms in laanverband en soms solitair, her en der berken langs de weg. Slechts enkele berken zijn aan de zuidzijde van de straat behouden.



Plangebied



Beeldbepalende berkenboom plangebied



Loopkantstraat richting westen



Loopkantstraat richting oosten



President Kennedylaan richting noorden



President Kennedylaan richting zuiden

2.1.3 Beschrijving huidige situatie plangebied

Op de planlocatie is op dit moment een bouwbedrijf gevestigd. De huidige bebouwing betreft een vrijstaande bedrijfswoning bestaande uit twee lagen met een zadeldak en een vrijstaand bedrijfspand bestaande uit een laag met een zadeldak. Op de hoek van de Loopkantstraat met de President Kennedylaan bevindt zich een aantal garageboxen. Op het overige deel van het terrein vindt opslag plaats.

Aan de oost- en zuidzijde van het perceel is een muur van circa 3 meter hoog als erfafscheiding gerealiseerd. Het bedrijfsperceel heeft een omvang van circa 3.850 m². Het bedrijfsperceel en de garages worden ontsloten via de Loopkantstraat.

2.2 Het plan

2.2.1 *Maatschappelijk Mooi*

Hendriks Coppelmans heeft het voornemen om op het perceel Loopkantstraat 3 in Uden maximaal 39 appartementen te realiseren ten behoeve van het concept Maatschappelijk Mooi. Het concept Maatschappelijk Mooi is een concept waarin wonen, werken en wijkdiensten samenkomen. Binnen de accommodatie van Maatschappelijk Mooi is ruimte voor betaalbaar en beschermd wonen, maar er kan ook ruimte worden geboden aan maatschappelijke functies, werkplekken en dagbesteding. Maatschappelijk Mooi speelt in op ontwikkelingen in de maatschappij. Er wordt een steeds groter beroep gedaan op de eigen kracht van mensen, onder andere door de nieuwe Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) en Participatiewet. Langer zelfstandig thuis wonen, een andere invulling van de zorg en passend werk voor mensen in de eigen wijk: deze en andere ontwikkelingen hebben veel impact in de samenleving. Maatschappelijk Mooi voorziet in het bieden van de juiste woonruimte en ondersteuning aan mensen die dat nodig hebben. Daarbij staat participatie centraal. Verschillende wijkdiensten kunnen in het omliggende gebied een plek krijgen. Zo wordt gelijktijdig invulling gegeven aan de dagbesteding van de bewoners en de verbetering van de leefbaarheid van de wijk.

Het plan aan de Loopkantstraat is gericht op het bieden van een passende woonsituatie aan een groep bewoners met én zonder begeleidings-vraag die zelfstandig wonen. Zij vormen samen een woongemeenschap. Voor deze vorm van wonen worden bewoners gezocht die de wens hebben om samen met anderen een actieve bijdrage aan de woongemeenschap te leveren. Zelfbeheer is hierbij het uitgangspunt. Doel van het concept Maatschappelijk Mooi is een optimaal woonleefmilieu voor minder kwetsbare bewoners op het gebied van wonen, werken en samenleven.

2.2.2 *Doelgroepen*

De doelgroep van het concept bestaat uit een deel 'vragers' en een deel 'dragers'. Voor het bepalen van de zorgcomponent van de 'vragers' wordt gebruik gemaakt van de Zelfredzaamheid-Matrix (ZRM). Met behulp van deze matrix worden bewoners vanuit verschillende domeinen op een niveau van zelfredzaamheid ingeschat. 'Vragers' dienen tenminste op niveau 3 te zijn aangeduid. Er wordt onderzocht of het domein werk & opleiding in de ZRM aansluit op de prestatieladder. Ten behoeve van het onderdeel werk wordt gebruik gemaakt van de termen zoals deze in de participatie ladder door de gemeente Uden worden gebruikt. Met behulp van de participatieladder worden bewoners op een trede gezet die aangeeft in welke mate zij beschikbaar zijn voor werk. De participatieladder geeft daarbij een handvat bij de beantwoording van vragen onder andere zoals: van welke klanten verwachten we nog vooruitgang, wie kan nog stijgen op de ladder? Lukt dat in de praktijk ook? Kunnen we terugval voorkomen? Economische zelfstandigheid is het hoogste doel, maar ook de stap naar vrijwilligerswerk kan een belangrijke stap zijn. De 'vragers' bestaan uit bewoners die op trede 3,4 of 5 staan en die worden begeleid om stappen te maken op de participatieladder of te stabiliseren waar zij staan.

De 'dragers' bestaan uit bewoners die de wens hebben om samen een woongemeenschap te vormen met alle bewoners en een actieve bijdrage hieraan willen leveren. Bewoners worden hierop geselecteerd. Bewoners zorgen samen met de burens voor de goede sfeer en de contacten in het complex en zien naar elkaar om.

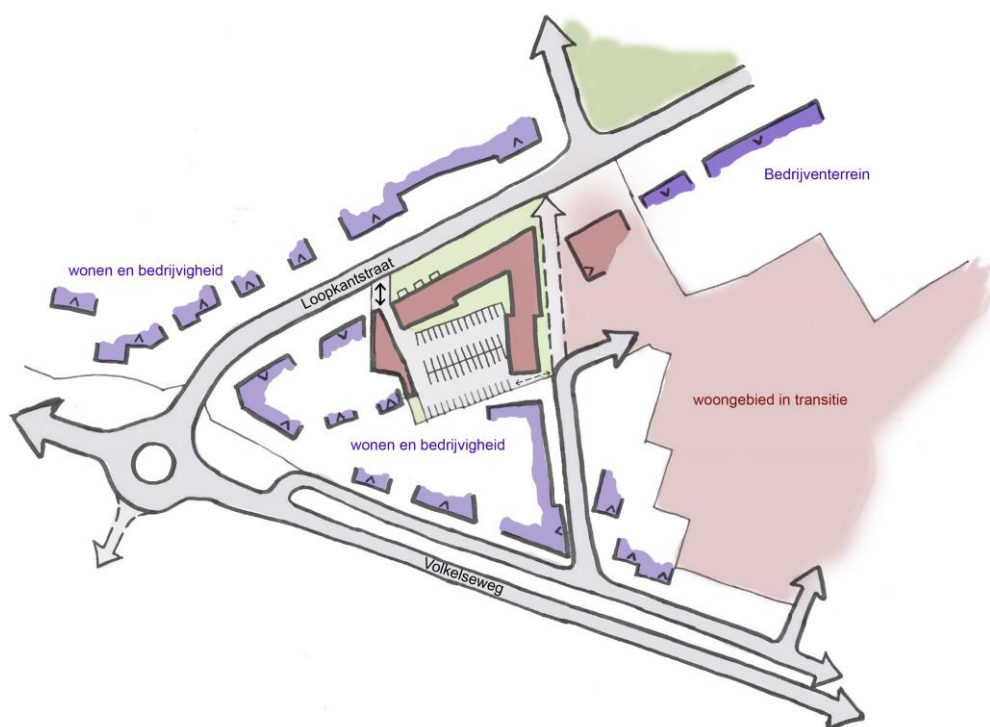
Het is de bedoeling dat de bewoners de woongemeenschap zelf vorm geven in een vereniging die sociale activiteiten organiseert, contacten stimuleert en een belangrijke stem heeft in het selectieproces van nieuwe bewoners, een en ander in overleg met de betrokken professionele organisaties. Hoe beter de vereniging dit zelfstandig kan doen des te meer trekken de professionele organisaties zich op dit vlak terug.

2.2.3 Het stedenbouwkundig plan

Op basis van de omgevingsanalyse is gekozen voor een gebouw dat aansluit bij de bebouwing aan de Loopkantstraat en de President Kennedylaan waarbij de bebouwing de bestaande rooilijnen volgt en met aan de achterzijde een open (parkeer-)ruimte als overgang naar de achterliggende woningen.

Het stedenbouwkundig plan voor dit initiatief is mede tot stand gekomen middels een uitgebreid participatietraject met omwonenden en overige betrokken partijen (zie paragraaf 6.2.1 Democratic Challenge). Vanuit dit traject zijn uitgangspunten geformuleerd die de grondslag hebben gevormd voor het stedenbouwkundig plan. Door de omgeving is aangegeven dat het wenselijk is dat de bebouwing op de Loopkantstraat en de President Kennedylaan wordt georiënteerd, dat er sprake is van een overgang van 2 naar 3 bouwlagen aan de Loopkantstraat die geënt is op bebouwing aan de President Kennedylaan, de inrit naar het parkeerterrein aan de Loopkantstraat wordt gesitueerd en dat er wordt aangesloten op de groenstructuur in het omliggende gebied.

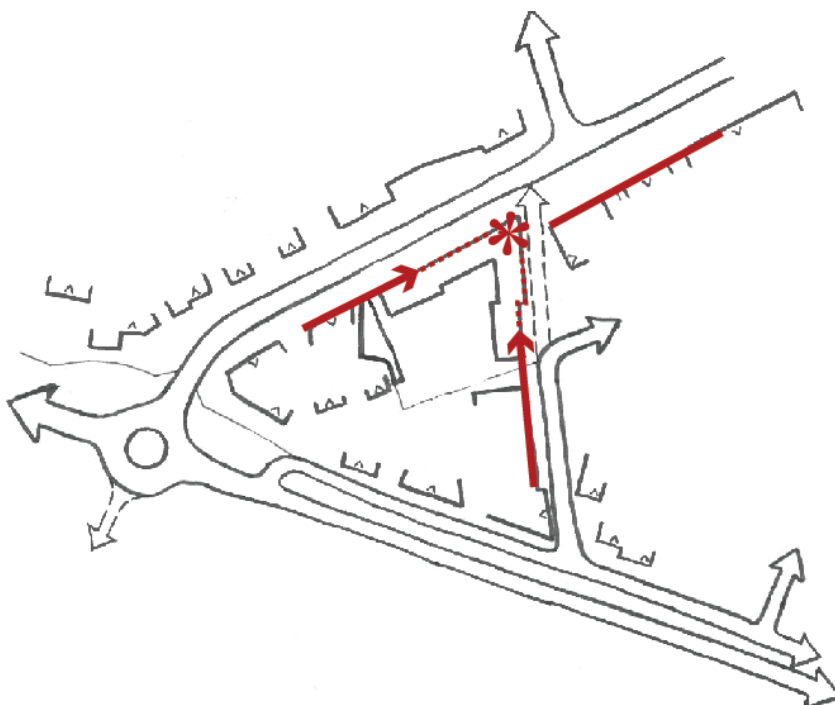
Met het initiatief wordt een wooncomplex gerealiseerd dat bestaat uit één appartementengebouw van 2 tot 3 bouwlagen. Het gebouw is gepositioneerd in een L-vorm op de hoek van de Loopkantstraat en de President Kennedylaan. Gezien het gewenste programma van 39 woningen is een groot volume op de locatie onoverkomelijk. Het gebouw wordt hiermee bepalend voor het straatbeeld aan zowel de Loopkantstraat als de President Kennedylaan. Door een gebouw te realiseren dat zoveel mogelijk aansluit bij de omgeving ter plaatse van een perceel met verouderde bebouwing, wordt een kwalitatieve impuls gegeven aan de structuur van de omgeving. Zowel aan de Loopkantstraat als aan de President Kennedylaan volgt de bebouwing de rooilijn en bebouwingshoogten van de naastgelegen percelen. In de volgende paragrafen is een onderbouwing gegeven.



Positionering en rooilijn

Een belangrijke randvoorwaarde vanuit het participatietraject is de aansluiting van de nieuwbouw op de rooilijnen van de omliggende bouwpercelen. Het nieuwe bouwblok is gepositioneerd in het verlengde van de voorgevels aan de Loopkantstraat en de President Kennedylaan. De gevels werken met een lichte verspringing toe naar een hoekaccent aan de Loopkantstraat en President Kennedylaan. De woningen die aan de President Kennedylaan worden gepositioneerd hebben zicht op het groen op het tegenoverliggende perceel. Dit groen vormt tevens een afscheiding tussen het reeds gerealiseerd complex op het tegenoverliggende perceel en het nieuwe appartementencomplex.

Met de verspringing in de gesloten gevelwand zorgt de nieuwbouw voor een begeleiding van het straatprofiel, daar waar in de huidige situatie ook sprake is van een dichte muur van 3 meter.



Het bouwvolume volgt de rooilijnen van omliggende percelen, met een lichte verspringing richting het hoekaccent

Inrichting terrein

Achter het bouwvolume bevindt zich een open ruimte waarbinnen een parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Er worden 51 parkeerplaatsen gerealiseerd. Ontsluiting van deze parkeerruimte vindt op verzoek van de omgeving plaats via de Loopkantstraat aan de westzijde van het perceel. Nabij de inrit vanaf de Loopkantstraat worden bergingen gerealiseerd van circa 2,5 meter hoog. Vanaf de President Kennedylaan is het achterterrein alleen toegankelijk voor fietsers en voetgangers. Door hier alleen een ontsluiting te maken voor langzaamverkeer, wordt bijgedragen aan de verkeersveiligheid. Voor de groene inrichting van het parkeerterrein wordt nog een plan gemaakt.

De muur aan de achterzijde van het perceel blijft in stand, maar wordt verlaagd naar 2 meter. Het is vanuit de geluidbelasting naar de achterliggende percelen en circulariteit noodzakelijk en wenselijk dat deze muur in stand blijft en niet wordt vervangen door groenvoorzieningen.

De berm tussen de Loopkantstraat en het wooncomplex krijgt een groene aansluiting, zodat het continue beeld van de Loopkantstraat met aan de zuidzijde een brede groene berm met daarachter de bebouwingsmassa's in stand blijft. De bestaande berk blijft hierbij behouden.

Bouwwolume en architectuur

Het bouwwolume loopt op van twee bouwlagen tot drie bouwlagen op de hoek van de Loopkantstraat en President Kennedylaan. De derde bouwlaag aan de zijde van de Loopkantstraat is voorzien van dakpannen, waarmee de suggestie van een kap ontstaat. Op deze wijze ontstaat een helder profiel aan de noordzijde op de kruising van beide wegen, waarmee het gebruik van de doorsteek vanaf de Loopkantstraat naar de President Kennedylaan enkel voor fietsers of voetgangers ook ruimtelijk wordt vormgegeven.

Het bouwwolume aan de President Kennedylaan bestaat tevens uit drie bouwlagen en loopt naar het zuiden af tot twee bouwlagen op de kop van het gebouw, waarbij de rooilijn de richting van de weg volgt. Door het bouwblok te verlagen op de hoek, wordt aangesloten op de bouwmassa van het naastgelegen buurperceel aan de President Kennedylaan.



Impressie plan zijde Loopkantstraat vanaf noordwesten (LA Architecten, 17 december 2018)



Impressie plan zijde Loopkantstraat vanaf noordoosten (LA Architecten, 17 december 2018)

Om meer lucht en ruimte aan de President Kennedylaan te geven is de gevel voor een groot deel verder naar achteren geplaatst. Daarbij wordt aangesloten bij de rooilijn van de naastgelegen percelen. Door de toepassing van verschillende materialen, baksteen en gevelbekleding, wordt er ook voor gezorgd dat er een meer een ruimtelijk gevoel ontstaat.

De kopgevels worden voorzien van groene gevelbekleding. Verder zijn aan de zijde van de Loopkantstraat buitenruimten voorzien in de vorm van een inpandig balkon (loggia) en enkele buiten de gevel gelegen balkons. De naar buiten gerichte balkons hebben een dichte onderrand, om een rommelig aanzicht van de balkons te voorkomen. Vanwege privacy van de bewoners aan de Volkelseweg worden aan de achterzijde van het wooncomplex geen balkons gerealiseerd.

De verschillende bouwmassa's verspringen op verschillende punten van elkaar door een terug gelegen bovenste verdieping of door het toepassen van uitstekende balkons. Het concept gaat uit van de 'betaalbare budgetwoning'. Deze woning is slim ingedeeld en volledig rolstoeltoegankelijk. De wooneenheden zijn schakel- en stapelbaar en daardoor overal in te passen. Op die manier zijn eenvoudig complexen te vormen, compleet met galerij, lift of patio. Voor het plan aan de Loopkantstraat worden 39 woningen gerealiseerd waarvan minimaal 15 zorgwoningen voor 'dragers'. Dit programma past binnen de vraag van de gemeente Uden naar woningen voor bijzondere doelgroepen.



Inrichtingstekening plan (LA Architecten, september 2019)

De inrichtingstekening is tevens op schaal als bijlage bij de toelichting opgenomen.

2.2.4 Verkeer en parkeren

Het plangebied blijft ontsloten via de Loopkantstraat. Aan de achterzijde van het pand wordt een parkeerterrein gerealiseerd. Via een voet- en fietspad wordt voorzien in een aansluiting op de President Kennedylaan. De hoofdontsluiting van het perceel vindt plaats via de Loopkantstraat.

Ten behoeve van de planontwikkeling dienen voldoende parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Op basis van het parkeerbeleid van de gemeente Uden (Nota parkeernormen Uden 2018, d.d. 17 januari 2018), is het plangebied gelegen in het deelgebied 'bebouwde kom'. Voor dit deelgebied hanteert de gemeente Uden de volgende parkeernorm:

Functie:	Omvang:	Norm:
Eengezinswoning	Oppervlakte tot circa 80m ²	1,3
Eengezinswoning	Oppervlakte vanaf circa 80m ²	
- Sociale sector		1,6
- Middeldure sector		1,7
- Dure sector		1,9
- Vrijstaande woning		2,0
Serviceflat/aanleunwoning	Per woning	0,6
Kamerverhuur	Per woning	0,6

De parkeernota maakt voor zorgwoningen afhankelijk van de zorgbehoeften onderscheid in de volgende typen woonzorgcombinaties:

- Intramurale zorgwoningen voor mensen met een zwaardere zorgindicatie (dagverzorging). Deze zorgwoningen vallen onder de categorie verpleeg- /verzorgingshuis.
- Extramurale zorgwoningen voor zorgbehoevenden met behoefte aan zorg op afroep. Dit type zorgwoningen valt onder de categorie aanleunwoning.
- Extramurale zorgwoningen voor vitale bewoners. Voor dit type zorgwoningen gelden de parkeernormen voor reguliere woningen.

De ontwikkeling voorziet in 39 woonunits kleiner dan 80 m², waarvan ten minste 15 woonunits worden ingevuld door zorgbehoevenden in een lichte zorgcategorie. Uitgaande van een parkeernorm van 1,3, zijn er in totaal 51 parkeerplaatsen nodig.

In het voorlopig ontwerp van het plangebied (LA architecten d.d. augustus 2019) zijn 51 parkeerplaatsen ingepast. Hieruit blijkt dat er is voldoende ruimte op het perceel aanwezig is om aan de gemeentelijke parkeernorm te voldoen.

De woonunits betreffen eenpersoonshuishoudens bestemd voor het concept Maatschappelijk Mooi. Het gaat om doelgroepen die niet altijd in het bezit zijn van een auto. Een parkeernorm van 1,3 per woonunit is relatief hoog. Daarnaast is het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerwijzen mede bepalend voor de parkeerbalans. Het plangebied ligt op fietsafstand van het centrum en op loopafstand van een bushalte, waarmee het gebruik van alternatieve vervoerswijzen tot de mogelijkheden behoort.

2.2.5 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Binnen de bouwsector liggen vergaande ambities om enerzijds de bouwelementen te 'verduurzamen' en anderzijds om middelen/maatregelen aan te bieden om het energieverbruik van de bebouwing en de toekomstige bewoners terug te dringen. Door middel van een aantal concrete maatregelen wordt invulling gegeven aan de verbetering van een aantal in het gebied voorkomende kwaliteiten. In het plan zijn onder andere de volgende concrete maatregelen opgenomen:

- Bij het ontwerpen van de woningen wordt een gezond binnen klimaat gecreëerd door optimale ventilatie.
- Op de dakvlakken worden gedeeltelijk zonnepanelen geïnstalleerd.
- Bij bouwmaterialen wordt aandacht besteed aan het toepassen bouwmaterialen die minder milieu belastend zijn.
- Het bouwafval wordt zoveel mogelijk beperkt en gescheiden ingezameld.
- Regenwater wordt zoveel mogelijk opgevangen en op het perceel geïnfiltreerd.
- In het kader van circulariteit wordt de bestaande muur aan de achterzijde hergebruikt.

Voorliggend bestemmingsplan biedt voldoende flexibiliteit om de diverse duurzame technologieën toe te kunnen passen.

Door de gemeente Uden is de duurzaamheidsambitie vastgelegd in de 'Duurzaamheidsagenda 2015-2020'. Dit beleid is specifiek voor de ontwikkelingen vanuit de gemeente zelf, maar geeft ook een wensbeeld aan richting ontwikkelaars binnen de gemeentegrenzen van Uden. Per 1 juli 2018 geldt aanvullend de plicht dat nieuwbouwwoningen aardgasvrij moeten zijn. De Wet Voortgang Energietransitie (Wet VET) vormt de basis voor het verbod op aardgas in nieuwbouw. De appartementen worden dan ook gasloos gerealiseerd.

Naast duurzaamheid is klimaatadaptatie een belangrijk voorwaarde voor een goede kwaliteit van de leefomgeving. Door de klimaatverandering nemen de extremen in het weer toe; we krijgen steeds vaker te maken met hevige neerslag en periodes met hitte en droogte. Om de bebouwde omgeving minder kwetsbaar te maken voor extreme weersomstandigheden, moeten de omgeving klimaatbestendig en waterrobuust worden ingericht.

In het plangebied wordt een waterbergingsvoorziening aangelegd, zie hiervoor paragraaf 4.6. Hiermee wordt ingespeeld op periodes van hevige neerslag.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt is overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. In de structuurvisie schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De structuurvisie benoemt met name rijksdoelen en nationale belangen. De (boven) lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen de provinciale kaders. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Alleen in stedelijk regio's rond de mainports zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, heeft het Rijk een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Relevantie voor het plangebied

In het Barro zijn voor het plangebied van dit bestemmingsplan geen specifieke regels geformuleerd.

3.1.2 Bro (Ladder voor duurzame verstedelijking)

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de 'ladder' is vastgelegd dat een bestemmingsplan dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan een ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient het bestemmingsplan te voorzien in een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ladder hoeft alleen te worden doorlopen indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Art 1.1.1 van de Bro beschrijft een stedelijke ontwikkeling als een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Relevantie voor het plangebied

De ontwikkeling betreft de realisatie van 39 woningen. Het plan voorziet dus in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve aan de orde.

Met de ontwikkeling wordt voorzien in een (regionale) behoefte naar bijzondere en betaalbare woonvormen als gevolg van de gewijzigde Wet maatschappelijke ondersteuning. Er worden minimaal 15 zorgwoningen gerealiseerd. De overige (maximaal) 24 woningen zijn in principe reguliere woningen. De woningen zijn bedoeld voor mensen (de 'draggers') die ondersteuning bieden aan de mensen met een zorgvraag (de 'vragers').

In 2017 heeft de Provincie Noord-Brabant haar bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd. Voor de gemeente Uden wordt tot 2040 een lichte bevolkingsstijging verwacht. Op grond van de provinciale prognose mag de gemeente Uden in de periode tot 2030 1.865 tot 2.360 woningen aan de voorraad toevoegen (harde plancapaciteit). Hiermee wordt de vraag of er sprake is van een woningbehoefte voor reguliere woningen ook positief beantwoord.

Vervolgens dient aangetoond te worden of deze behoefte op te vangen is binnen het bestaand stedelijk gebied. De locatie is gelegen binnen de kern Uden en biedt voldoende ruimte en kansen om te voldoen aan de ruimtevraag. Het plangebied ligt in het stedelijk gebied van de kern Uden en bestaat uit een voormalig bedrijfsperceel. De locatie wordt getransformeerd ten behoeve van woningbouw wat ten goede komt van de leefbaarheid in de omgeving. Uit de verschillende omgevingsonderzoeken die zijn verricht in het kader van dit bestemmingsplan, blijkt verder dat de locatie geschikt is als woningbouwlocatie.

Het plan voorziet in een stedelijke ontwikkeling binnen een bestaand stedelijk gebied die tevens voorziet in een behoefte. Hiermee wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 - partiële herziening 2014

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 (SVRO) vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen is het uitgangspunt.

En een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw) wordt nagestreefd. Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter) nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

De SVRO is opgebouwd uit twee onderdelen. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen van Noord-Brabant. Het landschap en de wijze waarop dit moet worden versterkt, staan in dit onderdeel voorop. Deel B van de structuurvisie beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Relevantie voor het plangebied

De beoogde ontwikkeling ligt binnen het stedelijk gebied van de kern Uden en voorziet in de herontwikkeling van een bedrijfslocatie naar een woonlocatie. De ontwikkeling past binnen de provinciale structuurvisie.

De structuurvisie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. Deze provinciale verordening kent een rechtstreekse doorwerking in ruimtelijke plannen en is derhalve relevant voor deze toelichting. In de volgende paragraaf wordt hier nader op in gegaan.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 hebben Provinciale Staten de Interim omgevingsverordening vastgesteld. De Interim omgevingsverordening is op 5 november 2019 inwerking getreden. De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De Interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, maar is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In principe zijn de huidige regels gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau.

Relevantie voor het plangebied

Het plangebied ligt binnen het in de interim omgevingsverordening aangewezen 'Stedelijk gebied'. Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen in het Stedelijk gebied bevat een onderbouwing dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken en dat het gaat om een duurzame stedelijke ontwikkeling.

Zoals in paragraaf 3.1.2 beschreven, wordt met de ontwikkeling voorzien in een (regionale) behoefte naar bijzondere en betaalbare woonvormen als gevolg van de gewijzigde Wet maatschappelijke ondersteuning. Er worden minimaal 15 zorgwoningen gerealiseerd. De overige (maximaal) 24 woningen zijn in principe reguliere woningen. De woningen zijn bedoeld voor mensen (de 'draggers') die ondersteuning bieden aan de mensen met een zorgvraag (de 'vragers'). Ook de reguliere woningen passen binnen de harde plancapaciteit van de gemeente Uden. Hiermee past de ontwikkeling binnen de regionale afspraken.

De beoogde ontwikkeling wordt gerealiseerd op een voormalig bedrijfsp perceel. Het perceel heeft een rommelige inrichting en er vindt opslag plaats. Met de realisatie van woningen op het perceel wordt ruimtelijke kwaliteit van het perceel en de omgeving verbeterd. De bebouwing wordt binnen het geldende bouwvlak gerealiseerd, waarmee geen sprake is van toename van het toegestane ruimtebeslag. Met het plan wordt zorgvuldig ruimtegebruik bevorderd. In paragraaf 2.2.5 is ingegaan op de aspecten duurzaamheid en klimaatadaptatie. Met het plan wordt voorzien in een duurzame stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de interim omgevingsverordening.

3.2.3 Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant

In 2017 heeft de Provincie Noord-Brabant haar bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd. Om goed zicht te houden op de demografische ontwikkelingen actualiseert de provincie regelmatig haar prognoses, gemiddeld eens in de 3 à 4 jaar.

Zo bestaat steeds een actueel beeld van de veranderingen in de omvang en samenstelling van de Brabantse bevolking, evenals van de effecten hiervan op 'het wonen'.

Vergeleken met de vorige prognose ligt de groei van de Brabantse bevolking hoger. Dit hangt vooral samen met hogere buitenlandse migratiesaldi en een wat sterkere natuurlijke aanwas. De huidige verwachting is dat de Brabantse bevolking de komende 25 jaar nog met ruim 130.000 personen zal groeien. Kort na 2040 neemt het inwonertal iets af. De woningvoorraad bereikt eveneens een grotere omvang. Hier speelt – onder invloed van de hogere bevolkingsgroei, de vergrijzing en de individualisering – vooral de sterke huishoudensgroei een rol.

De komende jaren wacht Brabant nog een behoorlijke woningbouwopgave. Tot 2030 zal de woningvoorraad nog met 100.000 tot 120.000 woningen moeten toenemen, oftewel een groei van gemiddeld zo'n 10.000 woningen (netto) per jaar. Dit om de verwachte groei van het aantal huishoudens op te kunnen vangen en bestaande woningtekorten zo veel mogelijk terug te dringen.

De provincie hanteert met betrekking tot de verwachte woningbehoefte twee scenario's, te weten: laag en hoog. Scenario laag is het behoefte scenario waarbij het huidige woningtekort niet wordt ingelopen. In scenario hoog gaat de provincie ervan uit dat het bestaande woningtekort in de loop van de prognoseperiode wordt weggewerkt. Op grond van deze prognose dient de gemeente Uden in de periode tot 2030 netto tussen den 1.865 woningen (laag scenario) en 2.360 (hoog scenario) woningen aan de woningvoorraad toe te voegen. De prognose geldt als richtinggevend (kwantitatief) kader, waarlangs ook de regionale en gemeentelijke woningbouwontwikkelingen worden gemonitord.

Zorg en welzijn

Ook vanuit de provincie is er steeds meer aandacht voor wonen in relatie tot zorg en welzijn. Mede door de gewijzigde financieel-economische omstandigheden, ontwikkelingen in het nationaal beleid – denk bijvoorbeeld aan de extramuralisering van de lichtere zorgzwaartepakketten (ZZP) – en verander(en)de woonwensen van de gebruikers zelf, moeten andere, nieuwe wegen worden ingeslagen met betrekking tot wonen en zorg. Dit betekent ook, dat (lichtere vormen van) zorg en welzijn steeds meer in de woning of in de directe woonomgeving moeten worden geboden.

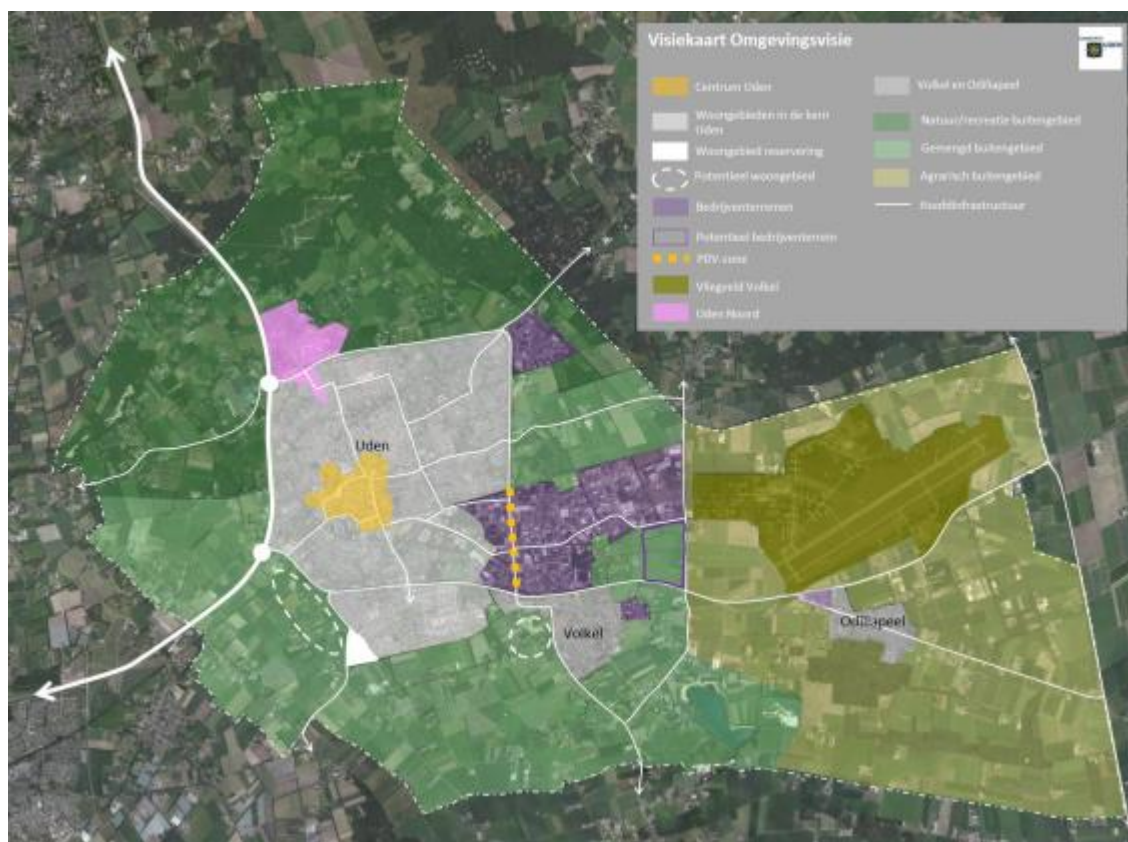
Relevantie voor het plangebied

Het plan voorziet in een vraag naar zowel reguliere woningen als zorgwoningen, waarmee wordt aangesloten bij de bevolkings- en woningbouwbehoefteprognose van de provincie Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Uden 2015

Op 17 december 2015 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie Uden 2015 vastgesteld. In de Omgevingsvisie zijn lange-termijn-doelstellingen voor de fysieke leefomgeving vastgelegd en is aangegeven hoe deze te bereiken zijn. De Omgevingsvisie gaat niet alleen over wat de gemeente gaat doen (of nalaten) om de doelstellingen te bereiken, maar ook om de vraag hoe initiatiefnemers en hun initiatieven kunnen bijdragen aan de doelstellingen.

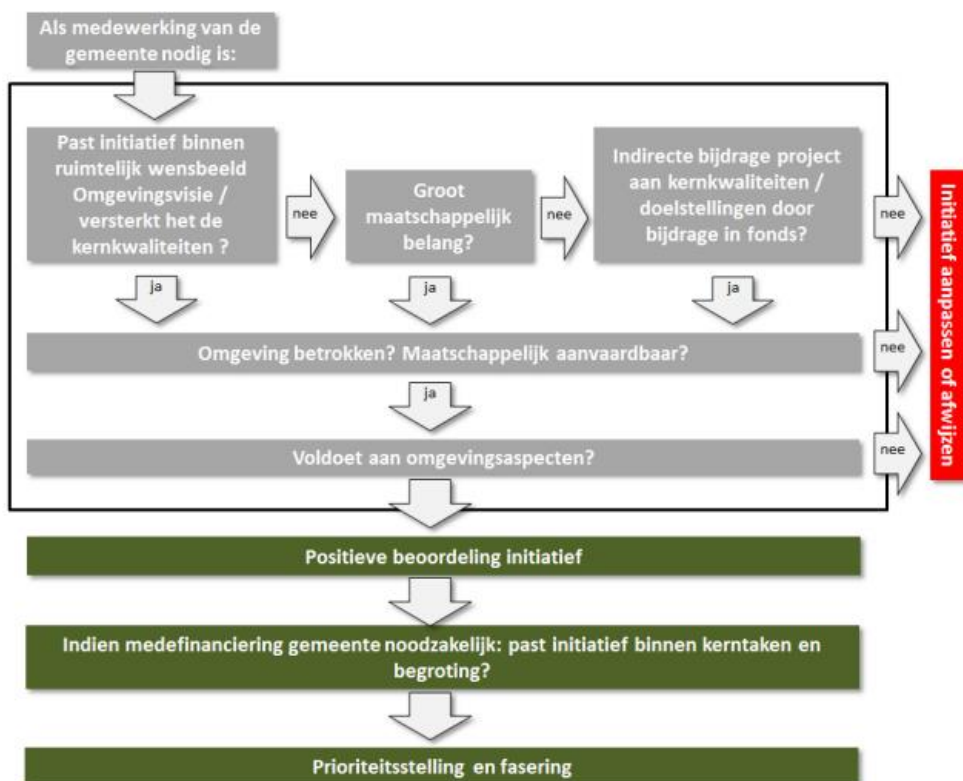


Visiekaart Omgevingsvisie Uden

De kernkwaliteiten van Uden en de trends en ontwikkelingen leiden tot het volgende hoofddoel, dat de gemeente nastreeft: een toekomstbestendig Uden: een goed woon- en leefklimaat voor nu en in de toekomst. Om toekomstbestendig te kunnen zijn zonder de groei uit het verleden, neemt de gemeente een andere rol aan in de aansturing van ontwikkelingen. Was er voorheen programma voor woningbouw, bedrijventerreinen en voorzieningen waarvoor uitleggebieden nodig waren, tegenwoordig is er minder sprake van groei waardoor nieuwe uitleggebieden niet meer nodig zijn. Dit vraagt om uitnodigingsplanologie: de gemeente nodigt initiatiefnemers uit om nieuwe ontwikkelingen in Uden te realiseren, in plaats van deze zelf te sturen.

Om dat voor elkaar te krijgen, wordt de toetsende rol anders; van 'nee, tenzij' naar 'ja mits'. De gemeente wil graag initiatieven stimuleren en vooral samen met anderen ontwikkelingen mogelijk maken. De ruimtelijke sturing wordt in de omgevingsvisie vormgegeven. Een visie waarin onderscheid wordt gemaakt in deelgebieden, met ieder haar eigen kwaliteiten, knelpunten en doelen, die weer leiden tot verschillende ontwikkelingsmogelijkheden. Uit onderstaand stroomschema is af te leiden wanneer een initiatief in principe mogelijk is. In ieder geval moet het initiatief bijdragen aan de doelen en kernkwaliteiten van de deelgebieden. Ook wordt van de initiatiefnemer geacht te investeren in de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

In de omgevingsvisie is onderstaand stroomschema opgenomen voor nieuwe ontwikkelingen met de spelregels voor nieuwe initiatieven.



Stroomschema nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen Omgevingsvisie Uden

Relevantie voor het plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van 'Woongebieden in de kern Uden' dat bestaat uit een aantal monofunctionele woongebieden, waar soms bedrijvigheid aan huis voorkomt. Verspreid in de woongebieden bevindt zich een groot aantal voorzieningen. Binnen de woongebieden is een grote diversiteit aan woonmilieus. Deze kennen over het algemeen een prettig woon- en leefklimaat. De woonwijken worden omzoomd door een groene inbedding.

In de woongebieden wordt gestreefd naar:

- behoud van een prettig woon- en leefklimaat;
- voldoende duurzame en toekomstbestendige woningen (levensloopbestendig) voor alle relevante doelgroepen;
- de eigen identiteit van de wijken als kwaliteit versterken;
- goede verbindingen (OV, langzaam verkeer en auto) met centrum, andere wijken en buitengebied;
- ontmoeten in de wijk gemakkelijker mogelijk maken;
- behoud en versterking van het voorzieningenniveau;
- mogelijkheden voor functiemenging, zolang bovenstaande doelen niet worden geschaad.

Behoud van de groene inbedding is bepalend voor nieuwe ontwikkelingen. Om de wijken toekomstbestendig te houden is transformatie binnen de woongebieden mogelijk. Bij initiatieven in de woningvoorraad zal verduurzamen nadrukkelijk een rol moeten spelen in de afweging.

Met de beoogde ontwikkeling wordt bijgedragen aan het aantal toekomstbestendige woningen voor alle relevante doelgroepen, het maakt ontmoeten in de wijk makkelijker en draagt bij aan het behoud en versterking van het voorzieningenniveau. Het plan past hiermee binnen het ruimtelijk wensbeeld van de Omgevingsvisie en het versterkt de kernkwaliteiten gezond, gastvrij en gezamenlijk.

Het plan gaat samen met de ontwikkeling van een participatiesamenleving en doe-democratie en brengt meer diversiteit in woningen en flexibiliteit door de relatie van wonen en werken.

Het plan heeft vorm gekregen door middel van een uitgebreide dialoog met de omgeving. Een uitgebreide beschrijving hiervan is opgenomen in paragraaf 6.2.1.

In hoofdstuk 4 is het plan getoetst aan de relevante omgevingsaspecten. Er zijn geen belemmeringen ten aanzien van het plan. Het plan past binnen de kaders van de gemeentelijke Omgevingsvisie.

3.3.2 Woonvisie 2019 (startnotitie en ambitiedocument)

De gemeente is wettelijk verantwoordelijk voor het lokale woonbeleid. Binnen de door het Rijk gestelde kaders maakt de gemeente kenbaar wat haar visie op wonen is. Het beleid van de gemeente Uden is vastgelegd in het Volkshuisvestingsbeleid 2012. Sindsdien is er veel veranderd qua wonen in Uden. Zowel op het gebied van wet- en regelgeving (onder andere invoering Woningwet 2015), als op sociaal, economisch en demografisch vlak. De gemeente is in september 2018 begonnen met het ontwikkelen van een woonvisie. Inmiddels zijn de startnotitie (met daarin de woonopgaven) en het ambitiedocument (met daarin de ambities) vastgesteld. Hieronder lichten we ze vast kort toe.

In de Startnotitie Woonvisie is het DNA en de potentie van Uden beschreven, de werking van de (regionale) woningmarkt, de woonopgaven en de daarbij behorende strategische vragen. Belangrijke wijzigingen die van belang zijn voor de woonvisie is onder andere het scheiden van wonen en zorg dat leidt tot nieuwe opgaven en gemeentelijke taken op het terrein van wonen en zorg, zoals de uitstroom uit beschermd wonen en uit de jeugdzorg. Daarnaast is een woning een schaars goed in Uden, betaalbaarheid en beschikbaarheid zijn belangrijke thema's. Er ligt tegelijkertijd een transformatie- en verduurzamingsopgave.

Kerngedachte van het ambitiedocument is dat woningbouw in Uden een katalysator is voor een duurzame, circulaire en inclusieve samenleving (creëren van maatschappelijke meerwaarde). In het document zijn de volgende ambities geformuleerd:

1. Uden is een circulaire parel van de regio (vormgeven van duurzame leefkwaliteit).
2. Een gezonde woningmarkt: stevige groei accommoderen door kwalitatief, duurzaam en inclusief te bouwen.
3. Een gezonde woningmarkt: meer diversiteit.
4. De juiste woning op de juiste plek: aandacht voor een inclusieve samenleving en wijken in balans.
5. De Udense aanpak: sturing en hechte samenwerkingen.

Inclusief bouwen is een manier van bouwen zodat burgers optimaal kunnen deelnemen in de samenleving; jong en oud, beperkt en onbeperkt en met verschillende (sociaaleconomische) achtergronden. Een inclusieve samenleving wordt beschouwd als een samenleving waarin iedereen ongeacht zijn achtergrond of huidige situatie er als vanzelfsprekend bij hoort. Het gaat nadrukkelijk over de insluiting van alle mensen.

Het ambitiedocument vormt de basis voor de uiteindelijke woonvisie, die eind 2019 gereed zal zijn.

Relevantie voor het plangebied

De ontwikkeling betreft het realiseren van huisvesting voor mensen met een zorgvraag. Het plan sluit hiermee goed aan bij de ambities van de gemeente Uden met betrekking tot wonen.

3.3.3 Gemeentelijk Woningbouwprogramma

Het college van burgemeester en wethouders van Uden heeft ingestemd met de actualisatie van het Woningbouwprogramma voor de periode 2015-2019. De actualisatie geeft een beeld tot en met 2025. De belangrijkste constatering is dat de gemeente Uden kan blijven groeien; er kunnen in totaal 2.270 woningen worden toegevoegd.

Dit betekent dat er jaarlijks minimaal 227 woningen, waarvan 200 in de kern Uden, kunnen worden gebouwd. Ten opzichte van het vorige woningbouwprogramma ligt de nadruk van het nieuwe programma meer op (huur)woningen; zowel eengezinswoningen als appartementen in het sociale (goedkoop) huursegment als in het duurdere huursegment. Tot slot blijkt dat de gemeente Uden een behoorlijke opgaven heeft; zowel in het koop- als huursegment dient plancapaciteit te worden toegevoegd.

Relevantie voor het plangebied

De woningbouwontwikkeling betreft de realisatie van 39 appartementen ten behoeve van het concept Maatschappelijk Mooi en waarvan tenminste 15 wooneenheden worden ingevuld als zorgwoning. Op deze manier wordt invulling gegeven aan de specifieke vraag naar zowel zorg- als reguliere woningen. Hiermee draagt de woningbouwontwikkeling zowel in kwalitatieve als in kwantitatieve zijn bij aan hetgeen in de actualisatie van het Woningbouwprogramma is beschreven.

3.3.4 Welstandsnota Uden 2013

De Welstandsnota van de gemeente Uden is op 3 oktober 2013 vastgesteld door de gemeenteraad. Deze welstandsnota vormt het kader voor het welstandsbeleid van de gemeente Uden. Doel hiervan is het vertalen, waarborgen en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde omgeving en het openbaar gebied in stedenbouwkundig, cultuurhistorisch, architectonisch en landschappelijk opzicht. Hiervoor zijn in deze nota de gebieden in Uden beschreven waarvoor een welstandstoets geldt. Deze gebieden zijn voorzien van welstandscriteria.

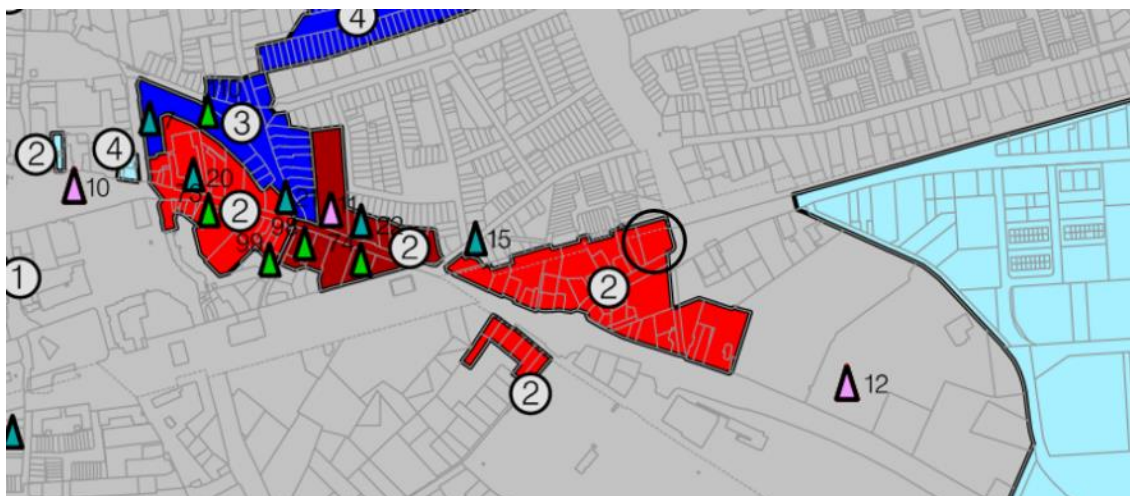
In de Welstandsnota zijn gebieden aangewezen waarvoor een welstandstoets van toepassing is. Hierbij heeft de gemeenteraad van Uden de keuze gemaakt om een groot deel van het grondgebied tot welstandsvrij gebied te verklaren.

Relevantie voor het plangebied

Uit de kaart behorende bij de Welstandsnota blijkt dat vrijwel het plangebied is aangeduid als 'Historische dorpsgebieden/bebouwinglinten, ambitieniveau B, Prior van Milstraat/Volkelseweg - Uden'. In de welstandsnota is voor het plangebied de volgende waardering opgenomen, Ambitieniveau B, locatie 2 Prior van Milstraat/Volkelseweg - Uden:

Lintbebouwing van de kern Uden (karakteristiek bebouwingsbeeld 1880-1940) aan voormalige doorgaande weg naar Volkel, aan de westzijde grenzend aan Marktveld. De vrijstaande bebouwing bestaat overwegend uit één of twee lagen met kap. De hoofdvorm, bouwmassa en kapvorm verschilt per pand, alsook het gebruik van ornamenten en de detaillering. Nabij de Stationsstraat bevinden zich enkele grote villa's uit het eerste kwart van de 20ste eeuw. Naast woningen komen gebouwen voor met een utilitair karakter (voormalig garagebedrijf/fabriek).

Het welstandsbeleid voor de historische dorpsgebieden/bebouwinglinten is gericht op het handhaven, herstellen en versterken van gewaardeerde of gewenste ruimtelijke karakteristieken en op de samenhang binnen het gebied. Binnen de Welstandsnota worden specifieke welstandscriteria benoemd waar de toekomstige woningbouwontwikkeling aan dient te voldoen.



Uitsnede kaart Welstandsnota Uden 2013 (plangebied ter hoogte zwarte cirkel)

Met betrekking tot de welstandscriteria voor de historische dorpsgebieden/bebouwinglinten geldt dan ook dat een differentiatie is gemaakt naar twee ambitieniveaus: ambitieniveau A en ambitieniveau B. Het ambitieniveau zegt iets over de wijze van toepassing van de welstandscriteria. Voor gebieden met ambitieniveau A worden meer en strengere beoordelingscriteria toegepast.

Binnen de voorgestane ontwikkeling wordt buiten gebruik geraakt vastgoed aan de Loopkantstraat gesloopt en wordt nieuwe bebouwing opgericht. De lintstructuur aan de Loopkantstraat zoals voorgeschreven in de welstandsnota blijft hiermee ook behouden en wordt hiermee versterkt. Het gebied is gelegen binnen ambitieniveau B, waarvoor in de Welstandsnota specifieke criteria zijn opgenomen ten aanzien van plaatsing/situering/karakteristiek, massa/vorm, gevelopbouw en kleur/materiaal/detaillering. Bij de uitwerking van het appartementengebouw dient rekening te worden gehouden met dit ambitieniveau.

3.3.5 Duurzaamheidsagenda 2015-2020

De gemeente Uden gaat voor duurzaamheid. Om hier uitvoering aan te geven is de duurzaamheidsagenda 2015-2020 opgesteld. De duurzaamheidsagenda is een vervolg op het Integraal duurzaamheidsbeleidsplan 'Doe het duurzaam' met uitvoeringsprogramma waaraan in de periode 2009-2014 gewerkt is. De nadruk van dat beleidsplan lag op het creëren van betrokkenheid en draagvlak voor duurzaamheid en het zichtbaar maken door middel van concrete duurzaamheidsprojecten en -initiatieven, waar onder andere lokale agenda 21 en de coöperatie Energie Uden aan hebben bijgedragen. Met de Duurzaamheidsagenda 2015-2020 zet de gemeente de volgende stap naar een toekomstbestendig Uden.

Relevantie voor het plangebied

Volgens Europese regelgeving moet vanaf 2020 nieuwbouw energieneutraal zijn. Sinds 2016 streeft de gemeente Uden ernaar om samen met de ontwikkelaars een duurzame ontwikkeling te realiseren. Bij projecten waar de gemeente een grondpositie heeft, worden de randvoorwaarden bij de aanbesteding in het algemeen gericht op de realisatie van energie neutrale woningen.

Het plan voorziet in de realisatie van energieneutrale woningen. Het voldoet daarmee aan de duurzaamheidsagenda van de gemeente.

3.3.6 Bomenbeleidsplan Uden

Het bomenbeleidsplan, opgesteld in maart 2017, beschrijft de kaders en biedt handvaten voor een zorgvuldige afweging als het gaat om het bevorderen en in stand houden van het gemeentelijke bomenbestand en het behoud en de versterking van de groene kwaliteit van de openbare ruimte. Het bomenbeleidsplan richt zich op visie, beleid, ontwerp en beheer van een duurzaam bomenbestand.

Bijzondere en monumentale bomen zijn, als uitwerking van het bomenbeleidsplan, uitgewerkt in het groene kaart model. Middels de groene kaart wordt inzicht gegeven in het waardevolle bomenbestand.

Relevantie voor het plangebied

In of nabij het plangebied zijn geen bomen aangewezen als bijzondere of monumentale boom.

4 OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij planologische procedures verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. Door rekening te houden met deze aspecten kan een goed leefklimaat worden ontwikkeld. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieu- en omgevingsaspecten die van belang zijn voor het plangebied plan nader toegelicht.

4.1 Bodem

Toetsingskader

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient de bodemkwaliteit ter plaatse te worden onderzocht. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. Voor locaties waar nieuwe (woning)bouwmogelijkheden zijn opgenomen, dient middels een verkennend bodemonderzoek inzicht te worden verkregen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en de mogelijke aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de grond of het freatisch grondwater.

Onderzoek

Door AGEL adviseurs is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de planlocatie. Op basis van de resultaten van een verkennend bodemonderzoek wordt vastgesteld of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem een belemmering vormt voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

Uit het verkennend bodemonderzoek komen de volgende resultaten naar voren:

- in de bodem komen tot 1,2 m-mv lichte bijmengingen met puin-, houtskool- en sinteldeeltjes voor;
- in de grond komen licht verhoogde gehalten aan kwik, lood en zink en PCB voor;
- in het grondwater zijn geen van de geanalyseerde parameters verhoogd aangetoond;
- de voormalige bedrijfsactiviteiten en opslag hebben niet tot een (significante) verontreiniging van de bodem geleid. De bij het onderzoek vastgestelde licht verhoogde gehalten zijn waarschijnlijk het gevolg van de aanwezige bijmengingen en diffuus aanwezige verontreiniging.

Conclusie

De resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek geven geen aanleiding voor het verrichten van een nader bodemonderzoek naar de aard, omvang en risico's van de tijdens onderhavig onderzoek aangetoonde verontreinigingen. Vanuit de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem zijn er geen bezwaren ten aanzien van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

4.2 Geluid

4.2.1 Wegverkeer

Toetsingskader

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling met geluidsgevoelige functies (waaronder wonen), nieuwe wegen en de reconstructie van bestaande wegen dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh is alleen van toepassing binnen de wettelijk vastgestelde zone van een weg.

Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wgh is noodzakelijk wanneer de ontwikkeling plaatsvindt binnen een zone van een weg en waarbij sprake is van geluidgevoelige bestemmingen.

Daarnaast moet op het gebied van geluid, op grond van de Wet ruimtelijke ordening, worden aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Aangetoond dient te worden dat er geen sprake is van onaanvaardbare negatieve effecten op het woon- en leefklimaat als gevolg van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Als toetsingskader kan hierbij worden aangesloten bij de normen van de Wgh of wordt gebruik gemaakt van de classificering van de kwaliteit van de akoestische omgeving.

Onderzoek

Door AGEL adviseurs is een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd om de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de ontwikkeling te bepalen en deze te toetsen aan het wettelijk kader. Er is tevens beoordeeld of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De resultaten uit het onderzoek zijn opgenomen in de rapportage 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Loopkantstraat 3 Uden' en is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Hierna zijn de belangrijkste conclusies aangehaald.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB als gevolg van de Loopkantstraat wordt overschreden ter plaatse van de noordzijde en delen van de west- en oostzijde van de appartementen. De geluidbelasting bedraagt maximaal 57 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de Pr. Kennedylaan en de Volkelseweg voldoet aan de hoogst toelaatbare geluidbelasting van 48 dB.

Conform het algemene ontheffingenbeleid zijn de mogelijkheden om de geluidbelasting te reduceren m.b.t. stedenbouwkundige, bron- en overdrachtsmaatregelen nader onderzocht. Uit het onderzoek blijkt dat maatregelen om de geluidbelasting te verlagen niet doelmatig zijn. Voor het aspect wegverkeer wordt voldaan aan de criteria van het ontheffingenbeleid zodat op basis van de onderzoeksresultaten bij burgemeester en wethouders van de gemeente Uden een hogere waarde kan worden aangevraagd.

In de onderhavige situatie vindt alleen overschrijding als gevolg van 1 geluidbron plaats zodat op grond van de Wgh cumulatie niet aan de orde is.

Ter plaatse van de ontwikkeling is vanuit het kader van een goede ruimtelijke ordening het akoestisch klimaat inzichtelijk gemaakt en beoordeeld. Hierbij is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Ten behoeve van de ontwikkeling wordt een hogere waarde worden aangevraagd. Het aspect geluid vanwege het wegverkeer levert geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.2.2 Geluid vanwege parkeren

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden onderzocht wat de geluidbelasting vanwege de parkeervoorziening van het plan is op de omliggende gevoelige bestemmingen (woningen). De parkeervoorziening is geen inrichting in het kader van de Wet milieubeheer zodat er geen harde eisen gelden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een zorgvuldige afweging worden gemaakt.

Als toetsingskader wordt uitgegaan van de richtwaarden geldend voor een gemengd gebied uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. Voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau betekent dit een etmaalwaarde van 50 dB(A) en voor het maximaal geluidniveau de richtwaarde 70/65/60 voor de dag- respectievelijk avond- en nachtperiode.

Onderzoek

Door AGEL adviseurs is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de geluidbelasting vanwege de parkeervoorziening op de omliggende woningen in beeld te brengen. Uit de resultaten blijkt dat de etmaalwaarde van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau maximaal 43 dB(A) bedraagt vanwege het parkeerterrein op de dichtstbijzijnde woningen. Hiermee wordt in alle onderzochte punten voldaan aan de richtwaarde van 50 dB(A). Ter plaatse van het nieuwe appartementencomplex bedraagt de etmaalwaarde van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau maximaal 54 dB(A). Uitgaande van een karakteristieke geluidwering van 20 dB (minimale eis Bouwbesluit 2012) bedraagt de binnenwaarde 34 dB(A), hiermee wordt voldaan aan de eis uit het Bouwbesluit.

De maximale geluidniveaus als gevolg van verkeersbewegingen op het terrein en het dichtslaan van autoportieren voldoen gedurende de dagperiode aan de richtwaarde van 70 dB(A). Gedurende de avondperiode en de nachtperiode vinden overschrijdingen plaats van de richtwaarde. Er is gemotiveerd dat deze overschrijdingen acceptabel zijn.

Voor het parkeerterrein gelden geen harde geluideisen. Onderstaand de motivatie voor de aanvaardbaarheid van de overschrijdingen:

- Het gebruik van de parkeervoorziening betreft een gebruik dat als algemeen gebruik aangemerkt kan worden behorende bij een woonbestemming. Het dichtslaan van een portier is hier inherent aan en treedt ook op de openbare weg op;
- Het gebruik in de avond- en nachtperiode is beperkt van omvang en de frequentie van het dichtslaan van autoportieren in de omgeving van een woning is derhalve gering;
- Stap 3 van de VNG-publicatie biedt de mogelijkheid om piekgeluiden vanwege aan- en afrijdend verkeer uit te sluiten van de beoordeling;
- Aangetoond is dat er geen realistische maatregelen zijn om de geluidbelasting te reduceren;
- In de Omgevingswet, die vanaf 2021 in werking treedt en geldend is als het appartementencomplex wordt gerealiseerd, wordt de normstelling voor piekgeluiden vanwege het aandrijfgeluid van transportmiddelen (verkeer) in de avond- en nachtperiode verruimd naar 70 dB(A).

Voor de overschrijdingen ter plaatse van het appartementencomplex kan aanvullend nog worden gemeld dat:

- Het gebruik van de parkeervoorziening bedoeld is voor de bewoners van het appartementencomplex;
- Gekeken naar de indeling van de appartementen bevindt de grootste slaapkamer zich aan de zijde van het appartement waar maximale geluidniveaus optreden die ook gedurende de nachtperiode voldoen aan de richtwaarde. Aangenomen mag worden dat daar geen sprake zal zijn van slaapverstoring of ontwaakreacties als gevolg van het nieuwe parkeerterrein;
- De meeste appartementen hebben een slaapkamer die niet aan het parkeerterrein is gesitueerd. Van slaapverstoring vanwege piekgeluiden op het parkeerterrein hoeft derhalve geen sprake te zijn. Bij gebruik van de slaapkamer aan de zijde van het parkeerterrein kan niet worden uitgesloten dat gedurende de nachtperiode hoge maximale geluidniveaus in de slaapkamer optreden. Er kan worden overwogen om de gevels van deze kamers te voorzien van extra geluidwerende voorzieningen.

Conclusie

Het aspect geluid vanwege het de parkeervoorzieningen levert geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende milieubelastende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

In de VNG-handreiking worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag deze afstand worden gecorrigeerd en kan de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd. Een correctie is alleen mogelijk voor de aspecten geluid, geur en stof. Voor het aspect gevaar is verlaging van de indicatieve afstand niet mogelijk.

De afstand tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de milieubelastende activiteit wordt bepaald vanaf de gevel van de woning tot de grens van de inrichting.

Onderzoek

Het gebied kent een matige tot sterke functiemenging tussen met name wonen en bedrijven. Dit blijkt ook uit de vigerende bestemmingsplannen, waarvan een uitsnede is opgenomen. Omdat er sprake is van een verhoogde milieubelasting ten opzichte van een rustige woonwijk is een verkleining van de richtafstanden met één afstandsstap aanvaardbaar.



Uitsnede vigerende bestemmingsplannen (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Bepaald dient te worden of de woningbouw het functioneren van de omliggende bedrijven beperkt. Hiervoor kan het stappenplan als opgenomen in de VNG-brochure worden gebruikt. Het stappenplan bestaat uit de volgende stappen:

1. bepaal de relevante bedrijventerreinen en bedrijfspercelen;
2. bepaal op basis van het bestemmingsplan de toelaatbare milieucategorie;
3. indien de milieuzones de woningen overlappen: pas het plan aan of ga na wat de daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten zijn;
4. indien de milieuzones van de daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten de woningen overlappen: pas het plan aan of doe vervolgonderzoek naar de werkelijke milieubelasting.

Daarbij dient in ogenschouw te worden genomen, dat in het plangebied reeds één bedrijfswoning mogelijk is per bedrijf en dat de woonfunctie dus al juridisch-planologisch is toegelaten.

Stap 1 en 2

In de omgeving van het plangebied bevinden zich gronden, die de bestemming 'Bedrijf' hebben. Op het merendeel van de gronden wordt milieucategorie 2 toegelaten.

Voor een dergelijke milieucategorie geldt een richtafstand van 10 meter ten opzichte van gemengd gebied. Hieraan wordt voor vrijwel alle bedrijfsgronden voldaan. De perceelgrens van de bedrijfsgronden aan de westzijde (Loopkantstraat 1E) zijn echter gelegen binnen 10 meter van het bouwvlak. Voor deze gronden dient stap 3 te worden doorlopen.

Ten noorden van het plangebied zijn gronden aanwezig aan de Loopkantstraat 12 waar met een aanduiding tevens een garagebedrijf wordt toegelaten. Het begrip garagebedrijf is niet nader gedefinieerd in de regels van het bestemmingsplan 'Woongebieden Uden'. Het meest gangbare begrip van een garagebedrijf betreft handel en reparatie van motorvoertuigen, hetgeen tot milieucategorie 2 wordt gerekend. Als ook wordt uitgegaan van autospuitinrichtingen, zal maximaal milieucategorie 3.1 gelden. Het is, in een gemengd gebied, daarom acceptabel om voor deze gronden uit te gaan van een gereduceerde richtafstand van maximaal 30 meter. Aan deze afstand wordt voldaan, de afstand bedraagt 30 meter, gemeten vanaf de aanduiding waar 'garagebedrijf' is toegestaan tot het bouwvlak in het plangebied.

Ten zuidoosten van het plangebied is eveneens een garagebedrijf met tankstation toegelaten (Volkseweg 28). Recent is dit tankstation omgevormd tot een onbemand tankstation en is de milieuvergunning voor de verkoop van LPG tot maximaal 1.000 m³ ingetrokken. De perceelsgrens van dit bedrijf ligt op circa 70 meter van het plangebied. Uitgaande van een tankstation zonder verkoop van LPG geldt een gereduceerde richtafstand van 10 meter voor de aspecten geluid en geur, en 10 meter (ongereducerd) voor het aspect gevaar. Voor het aspect gevaar mag geen gereduceerde richtafstand worden toegepast. Aan zowel de richtafstand voor gevaar als voor geluid wordt voldaan.

Voor de overige inrichtingen wordt voldaan aan de (gereduceerde) richtafstand. Derhalve geldt voor deze inrichtingen dat ze niet onevenredig worden beperkt in hun bedrijfsvoering als gevolg van de woningbouw en dat een acceptabel woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Stap 3

Voor de bedrijfsgronden aan de Loopkantstraat 1E wordt niet voldaan aan de gereduceerde richtafstand van 10 meter. De werkelijke bedrijfsactiviteiten kunnen worden gerekend tot milieucategorie 1, omdat er sprake is van een bureau in computerservice en informatietechnologie. Hiervoor geldt een gereduceerde richtafstand van 0 meter.

Aan de richtafstand van de daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten wordt daarom voldaan. Mocht er in de toekomst een ander bedrijf zich vestigen, dan zal het te allen tijde aan het Activiteitenbesluit moeten voldoen. Hierbij zijn de (bedrijfs)woningen die aan de Volkelseweg liggen (ten zuiden van Loopkantstraat 1E), tevens bepalend voor de milieuruimte van het eventuele nieuwe bedrijf. Ten slotte wordt opgemerkt dat algemeen wordt erkend dat milieucategorie 1 en 2 goed te combineren zijn met woonfuncties en dat in het plangebied reeds één bedrijfswoning mogelijk is per bedrijf en dat de woonfunctie dus al juridisch-planologisch is toegelaten. Om die reden kan worden gesteld dat het bedrijf aan de Loopkantstraat 1E niet wordt beperkt in haar bedrijfsvoering.

Conclusie

Het mogelijk maken van woningen in het plangebied beperkt omliggende bedrijvigheid niet in de bedrijfsvoering. Tevens kan gesteld worden dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied in voldoende mate kan worden gegarandeerd.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Wet milieubeheer

Toetsingskader

De belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Titel 5.2 Wet milieubeheer handelt over luchtkwaliteit, daarom staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

Voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn in bijlage 2 bij de Wm bepaalde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Deze milieukwaliteitseisen betreffen grenswaarden van concentraties voor zwaveldioxide, stikstofoxiden (NO_x als NO₂) zwevende deeltjes (PM₁₀ en PM_{2,5}), lood, koolmonoxide en benzeen. Een specifiek onderdeel van de Wet milieubeheer is de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). Hierin is bepaald wanneer de mate van de bijdrage aan de luchtverontreiniging verwaarloosbaar klein is.

In zo'n geval hoeft een project niet langer meer getoetst te worden, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van grenswaarden.

Een project kan als NIBM worden beschouwd als aannemelijk is, dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van stikstofdioxide (NO₂) of zwevende deeltjes (PM₁₀) van meer dan 3% van de grenswaarde. De NIBM-regeling van 3% is gekoppeld aan de vaststelling van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) omdat in dit programma hiervoor maatregelen tegenover staan die het tijdig behalen van de grenswaarden waarborgen.

Beoordeling en conclusie

Om het beoordelen van plannen voor overheden eenvoudiger te maken is in de Regeling NIBM het percentage van 3% uitgewerkt in concrete getallen. De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over, bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouw ligt bij 3% op 1.500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 3.000 woningen worden gehanteerd. In het voorliggend plan worden 39 appartementen gerealiseerd. Hiermee wordt de ontwikkeling als NIBM beschouwd. Een toetsing aan de grenswaarden kan daardoor achterwege blijven.

Conclusie

Voorliggend plan maakt de realisatie van maximaal 39 woningen mogelijk, de ontwikkeling kan derhalve als 'niet in betekende mate' worden beschouwd. Het aspect luchtkwaliteit levert geen belemmeringen voor het plan.

4.4.2 Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

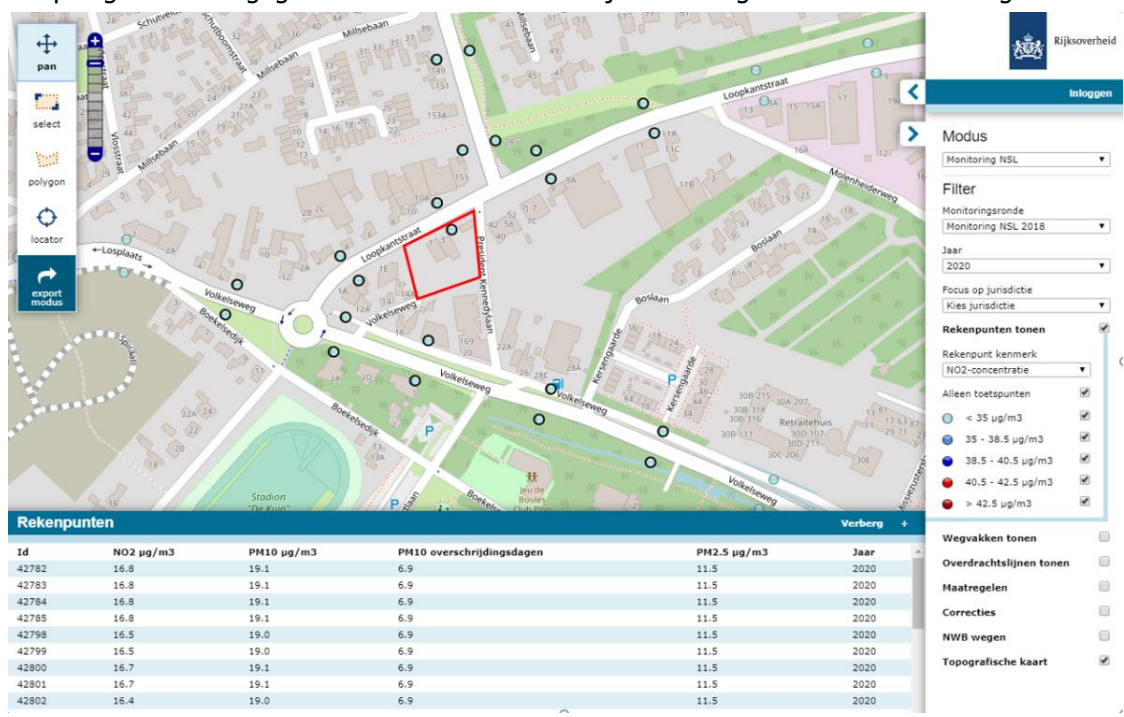
Toetsingskader

Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening dient beoordeeld te worden of het aanvaardbaar is om het project op deze locatie te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan de ter plaatse bestaande luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project zelf 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging wordt gebruik gemaakt van de, door het ministerie van Infrastructuur en Milieu, beschikbaar gestelde digitale monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Met de jaarlijkse monitoring van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) wordt de ontwikkeling van de luchtkwaliteit gevolgd en wordt de uitvoering van de maatregelen en projecten (die zijn opgenomen in het NSL) bijgehouden. De Monitoringstool is het instrument waarmee de stand van zaken in de uitvoering van de projecten en maatregelen in het NSL wordt gevolgd, en de concentraties luchtverontreinigende stoffen worden berekend voor het achterliggende kalenderjaar en de toekomstige jaren die relevant zijn voor het NSL (2017). De kaart van de monitoring van het NSL biedt de mogelijkheid om de verschillende resultaten van de monitoring zichtbaar te maken. Via de NSL-Monitoringstool zijn voorts de concentraties voor de jaren 2020 en 2030 afgelezen.

Beoordeling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in de omgeving van het plangebied inzichtelijk gemaakt op basis van de gegevens uit de NSL-monitoringstool. In deze tool is onder andere de Loopkantstraat en Volkseweg opgenomen. In de volgende afbeelding zijn de concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor het peiljaar 2020 nabij het plangebied weergegeven. Deze concentraties zijn afkomstig uit de NSL-monitoringstool 2018.



Overzicht concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} peiljaar 2020 (NSL-monitoringstool 2018) Uit de voorgaande afbeelding blijkt dat in de omgeving van het plangebied de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} respectievelijk maximaal 17 µg/m³, 19 µg/m³ en 12 µg/m³ bedraagt. De jaargemiddelde grenswaarden voor NO₂, PM₁₀ (beide 40 µg/m³) en PM_{2,5} (25 µg/m³) uit bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit worden niet overschreden. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24 uurgemiddelde concentratie is maximaal 7, waardoor het maximum van 35 dagen eveneens niet wordt overschreden. De algemene trend is dat door nieuwe technologieën en ontwikkelingen in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen gaan dalen. Overschrijdingen van de grenswaarden zijn dan ook niet te verwachten.

Conclusie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn ter plaatse van het plan de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald. Deze waarden zijn veel lager dan de gestelde grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit. Vanwege de algemene trend dat de emissies en achtergrondconcentraties gaan dalen, worden ook in de toekomst geen overschrijdingen verwacht.

4.5 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op bedrijven, buisleidingen of transportroutes. Op deze categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), die op 27 oktober 2004 van kracht is geworden. Voor buisleidingen geldt het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb) van 1 januari 2011. Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in het Besluit externe veiligheid transportroutes.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, bepaald te worden. Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan deze twee kernbegrippen centraal. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Het plaatsgebonden risico vormt een wettelijke norm voor bestaande en nieuwe situaties. Dit is met een risicocontour ruimtelijk weer te geven. Het groepsrisico is niet in ruimtelijke contouren te vertalen, maar wordt weergegeven in een grafiek.

Het groepsrisico kent geen vaste norm, maar een oriëntatiewaarde. In de eerdergenoemde wetgeving is de verantwoordingsplicht opgenomen. De verantwoording van het groepsrisico houdt in dat, naast de rekenkundige hoogte van het GR, tevens rekening dient te worden gehouden met een aantal kwalitatieve aspecten. Hiertoe behoren met name de aspecten 'zelfredzaamheid' en 'bestrijdbaarheid'. Indien van toepassing kan hiermee ook rekening worden gehouden met de kans op gewonden en andere effecten van een eventuele ramp. Bij de verantwoording dient de Veiligheidsregio om advies te worden gevraagd.

Gemeentelijke beleid

De gemeente Uden heeft op 14 februari 2011 een Beleidsvisie Externe Veiligheid vastgesteld waarin zij aangeeft welke risico's de raad acceptabel vindt en op welke manier zij deze risico's wil beheersen.

De gemeente kiest voor een gebiedsgerichte benadering waarbij de veiligheidsambities worden gedifferentieerd naar gebiedstype. Per gebiedstype is gekozen voor een leidende ambitie, zoals "Veilig wonen", "ruimte voor industrie" of een combinatie hiervan. Per gebiedstype is aangegeven hoe de gemeente omgaat met (de verantwoording van) het groepsrisico en de richtwaarde bij het plaatsgebonden risico bij beperkt kwetsbare objecten. Aangegeven is welke aandachtspunten binnen het gebiedstype geïdentificeerd zijn.

Daarnaast is aangegeven wat voor maatregelen/acties genomen moeten worden om de geformuleerde ambities te realiseren.

Voor het plangebied zijn de volgende aandachtspunten relevant:

- Aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico moet altijd worden voldaan.
- Er mogen geen objecten voor verminderd zelfredzame personen binnen de 100% letaliteitscontouren van risicobronnen worden gerealiseerd.
- Overschrijding van de richtwaarde van het plaatsgebonden risico (voor beperkt kwetsbare objecten) is in beginsel niet acceptabel in nieuwe situaties.
- Een overschrijding van de oriëntatiewaarde is toegestaan mits maatregelen verplicht worden gesteld.
- Een toename van het groepsrisico is niet acceptabel tenzij aandacht wordt besteed aan zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Minimale uitgangspunten zijn het betrekken van externe veiligheid bij de start van het proces en een optimaal ontwerp.
- De ontwikkeling van nieuwe Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan.

Toetsing aan de bovengenoemde punten vindt plaats in de conclusie.

Onderzoek

Woningen zijn kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Om die reden dient beschouwd te worden in hoeverre risicobronnen in de omgeving aanwezig zijn.

De volgende risicobronnen liggen in de omgeving van het plangebied:

- Een tankstation aan de Volkelseweg 28 te Uden
- Een hogedruk aardgasleiding met kenmerk Z-542
- Gemeentelijke transportroutes

Tankstation Volkelseweg 28

Dit tankstation is gelegen ten zuidoosten van het plangebied en verkocht voorheen LPG. De vergunning voor het verkopen en opslaan van LPG is echter ingetrokken, waardoor dit tankstation geen Bevi-inrichting meer is.

Het rapport 'Beschouwing risico's benzinestations voor omgevingsveiligheid', RIVM, rapportnummer 20170089 VLH HAS/Sta/sij, datum 23 juni 2017 geeft aan dat het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6}) van het tankstation door de verkoop van benzine 24 meter bedraagt. De PR 10^{-6} contour van het vulpunt is maatgevend. De grootte van deze contour is 24 meter. Het plangebied ligt ruim buiten de PR 10^{-6} contour van 24 meter van het vulpunt. Hiermee wordt voldaan aan de afstandseis voor het plaatsgebonden risico en levert dit geen belemmering op.

Ten behoeve van de ontwikkeling van woningen ten noorden van het onbemande benzinestation is een notitie¹ opgesteld, waarin de effecten van de ongevalsscenario's van het benzine tankstation zijn beoordeeld. Deze notitie is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

¹ AVIV, Notitie / beoordeling woningen nabij onbemand benzinestation Uden, kenmerk 183644, d.d. 7 juni 2018

Uit de notitie blijkt dat de als normaal te beschouwen situatie, waarin wordt voldaan aan de extra voorzieningen zoals gesteld in het Activiteitenbesluit, het tankstation zodanig is ingericht dat het vrijkomen en in brand geraken van de maximale hoeveelheid benzine die kan worden afgeleverd, resulterend in een brand met een oppervlak van 11 m², niet zal kunnen leiden tot brandoverslag naar de nieuwe woningen.

Hogedruk aardgasleiding Z-542

Ten zuidoosten van het plangebied, op een afstand van circa 650 meter, ligt een hogedruk aardgasleiding met een werkdruk van 40 bar en diameter van 10 inch. De leiding heeft geen PR 10⁻⁶ contour en het invloedsgebied bedraagt 120 meter. Het plangebied is niet binnen het invloedsgebied gelegen. Derhalve gelden er geen belemmeringen voor de planvorming vanuit deze risicobron.

Gemeentelijke transportroutes

De Lippstadtsingel en de Industrielaan zijn gemeentelijke transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Deze wegen liggen op circa 775 meter afstand. Op basis van een onderzoek vervoer gevaarlijke stoffen van de gemeente Uden, van november 2012, zijn voor de Lippstadtsingel de volgende jaarintensiteiten bepaald.

Stofgroep	Omschrijving	Jaarintensiteit	Invloedsgebied
LF1	Brandbare vloeistoffen	952	45 meter
LF2	Zeer brandbare vloeistoffen	361	45 meter
GF3	Brandbare gassen	131	355 meter
LT1	Toxische vloeistoffen	-	730 meter
LT2	Zeer toxische vloeistoffen	40	880 meter

Jaarintensiteiten Lippstadtsingel

Voor de Industrielaan is het uitgangspunt dat circa 150 transporten brandbare gassen per jaar plaatsvindt. Het transport van overige stoffen is onbekend. Verondersteld wordt dat deze transportroute geen rol van betekenis speelt voor het plangebied.

Verantwoording groepsrisico

Beschrijving incident

Door een incident op de Lippstadtsingel met een tankwagen met een toxische vloeistof of gas scheurt de tankwand. Een groot deel van de toxische vloeistof stroomt in korte tijd uit. De toxische vloeistof vormt een plas. De toxische damp wordt meegevoerd door de wind.

Bestrijdbaarheid

Bronbestrijding is bij een toxische vloeistof mogelijk door de vloeistof af te dekken. Hierdoor wordt de verdamping verminderd. Voor toxische gassen kan alleen aan bronbestrijding worden gedaan indien het om een lekkage gaat. De brandweer kan dan proberen om het gat te dichten. Effectbestrijding is tevens mogelijk door de concentratie te verdunnen, bijvoorbeeld met behulp van een waterscherm. Dit is alleen mogelijk als de brandweer tijdig aanwezig is. Bij een toxisch incident is het belangrijk dat de bestrijding plaatsvindt vanaf bovenwinds gebied (daar waar de wind vandaan komt). Het is daarom belangrijk dat de bron tweezijdig bereikbaar is.

Bij het ineens vrijkomen van de gehele inhoud van de tank, zal deze effectbestrijding lastig te realiseren zijn. De mogelijkheden voor slachtofferreductie worden bepaald op basis van de mogelijkheden om de vergiftiging te behandelen.

Slachtofferreductie is ook mogelijk door snelle ontruiming/evacuatie. Het niet of korter blootstellen aan een toxische stof zal het aantal slachtoffers verminderen. De veiligheidsregio wordt in het kader van het vooroverleg om advies gevraagd.

Zelfredzaamheid

Bij een toxische wolk kunnen mensen komen te overlijden als gevolg van blootstelling aan de toxische stof. Of mensen daadwerkelijk komen te overlijden is afhankelijk van de dosis, die bestaat uit de blootstellingsduur en de concentratie waaraan de persoon is blootgesteld.

De te realiseren woningen zijn niet specifiek bedoeld voor minder zelfredzame personen. Dit betekent dat personen zich bij een eventuele dreigende situatie over het algemeen op eigen kracht goed in veiligheid kunnen brengen.

Het beste advies bij het vrijkomen van een toxische wolk als gevolg van een incident op de Lippstadtsingel is te schuilen, mits ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden (safe-haven-principe). Indien dit niet mogelijk is, kan ervoor gekozen worden om te vluchten. Maatregelen die de zelfredzaamheid verder vergroten, zijn risicocommunicatie om risicobewustzijn te vergroten. Alarmering bij een incident vindt plaats via het WAS sirenenet of NLAlert.

Conclusie

In de omgeving van het plangebied liggen enkele risicobronnen. Het plangebied ligt niet binnen een PR 10^{-6} contour. Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van een scenario met toxische vloeistoffen op de Lippstadtsingel. In het kader van artikel 7 van het Bevt is ingegaan op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

De veiligheidsregio Brabant Noord heeft in 2016 reeds een advies uitgebracht. Dit advies gaat er van uit dat in de omgeving een tankstation met verkoop van lpg is gevestigd. Het tankstation verkoopt inmiddels geen lpg meer. Ten aanzien van de situatie ten tijde van het advies is de veiligheid sterk verbeterd. Dit advies is als bijlage 5 aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Aan de grenswaarde van de PR 10^{-6} contour wordt voldaan. Het plangebied maakt daarnaast geen objecten mogelijk, die specifiek bestemd zijn voor verminderd zelfredzame personen. Een overschrijding van de oriëntatiewaarde of toename van het groepsrisico is eveneens niet aan de orde. Het plangebied ligt namelijk buiten het invloedsgebied van de - voor het groepsrisico - bepalende stofgroep, brandbare gassen. Ten slotte worden in het plangebied geen nieuwe Bevi-inrichtingen mogelijk gemaakt. Het plan is daarmee in lijn met de gemeentelijke beleidsvisie.

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de haalbaarheid van het plan.

4.6 Water

Toetsingskader

Het waterschap Aa en Maas is verantwoordelijk voor het waterbeheer in het onderhavige gebied. Het gaat dan om het waterkwantiteits en -kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepsvaartbeheer. Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheersplan 2016-2021, wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn veilig, bewoonbaar beheergebied, voldoende water, schoon water, natuurlijk en recreatief water.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen.

Onderzoek

Door AGEL adviseurs is een waterparagraaf opgesteld. De waterparagraaf is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies aangehaald.

De ontwikkelingslocatie bevindt zich binnen de bebouwde kom van Uden. Het gebied beslaat een totale oppervlakte van circa 3.860 m² en is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied. De maaiveldhoogte bedraagt circa 18,00 m +N.A.P. In het plangebied is geen oppervlakte water of een waterkering aanwezig.

Ter hoogte van het plangebied in de Loopkantstraat ligt een IT-riool ten behoeve van de afwatering van de openbare ruimte. Tevens ligt er in de straat een DWA-stelsel, beide stelsel zijn in beheer bij de gemeente Uden. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen afvalwatertransport leidingen van het waterschap gelegen.

Hemelwater

Vanuit het gemeentelijke beleid dient bij nieuw- en/of herbouw binnen het perceel 60 mm/m² verhard oppervlak aan regenwater binnen het perceel geborgen te worden. Hierbij mag de infiltratiecapaciteit en het huidige verhard oppervlak alleen in mindering worden gebracht op de te bergen hoeveelheid mits er een goed infiltratieonderzoek en een goede onderbouwing aan ten grondslag ligt. Conform het beleid van de gemeente moet worden uitgegaan van een te compenseren verhard oppervlak van 2.300 m². Hiervoor geldt een benodigde berging van 191 m³. Dit betekent dat er minimaal circa 68 m² (bij een GHG van 2,8 m -mv en geen dekking boven de voorziening) aan bergingsvoorziening beschikbaar moet zijn.

Gezien de aanwezige ruimte 'tussen' het maaiveld en de gemiddeld hoogste grondwaterstand wordt de bergingsbehoefte volledig opgevangen op eigen terrein. Voorgesteld wordt om een ondergrondse infiltratievoorziening te realiseren onder het parkeerterrein. Dit kunnen bijvoorbeeld infiltratiekratten/kelders en/of een infiltratieriool zijn. Een dergelijk infiltratie is eenvoudig te positioneren onder het toekomstig parkeerterrein.

Advies behandeling vuilwater (DWA)

In het plangebied worden 39 appartementen gerealiseerd. Er wordt gemiddeld 120 liter vuilwater per dag geproduceerd per inwoner en afgevoerd naar het rioolstelsel. Per appartement wordt uitgegaan van een gemiddelde woningbezetting van 1,5 bewoners. Dit betekent dat er dus 39 x 1,5 x 120 liter = 7,02 m³ per dag vanuit het plangebied wordt "geproduceerd". Het vuilwater vanuit het plangebied dient te worden aangesloten op het DWA-stelsel in de Loopkantstraat. De verdere uitwerking hiervan dient in samenspraak met de gemeente Uden te worden uitgevoerd.

Ontwatering en drooglegging planlocatie

Uitgaande van een GHG van 15,20 m +N.A.P. en een maaiveldhoogte van 18,00 m +N.A.P., blijkt het plangebied te voldoen aan de minimale ontwateringseisen (70 cm-mv). Hiermee zijn geen maatregelen, zoals het ophogen van het gebied, nodig om voldoende ontwatering te hebben.

Conclusie

Op grond van gemeentelijk beleid dient een bergingsvoorziening te worden aangelegd van 191 m³. Het aspect water vormt geen belemmering voor de benodigde ontwikkeling.

4.7 Natuur

Toetsingskader

De natuurwet- en regelgeving kent twee sporen, namelijk een soortgericht spoor en een gebiedsgericht spoor. De bescherming van deze twee sporen is geregeld in de Wet natuurbescherming. Ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de natuurwetgeving.

Onderzoek

Door Ekoza is een quickscan natuurwetgeving uitgevoerd. In deze quickscan is inzichtelijk gemaakt of, ter plaatse van de beoogde ontwikkeling, beschermde natuurwaarden in het plangebied aanwezig zijn en welke betekenis die hebben voor de verdere uitvoering. Tevens is bekeken of er door de ontwikkeling van de woningen negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde gebieden. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. Hierna worden de belangrijkste conclusies beschreven.

Gebiedsbescherming

Op een afstand van circa 23 kilometer van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek. Er zijn geen negatieve effecten, dan wel significante effecten te verwachten op het Natura 2000-gebied. Gezien de afstand zijn ook effecten vanwege stikstofdepositie uit te sluiten, zie hiervoor paragraaf 4.8. Een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet nodig.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Aangezien het beoogde plan geen directe relatie heeft met een gebied dat is aangewezen als NNB, geen verbindende functie vervult en gezien het toekomstige gebruik zijn negatieve effecten uit te sluiten. Van negatieve uitstralingseffecten door geluid, licht en verdroging op het NNB is geen sprake.

Soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Uit de quickscan flora en fauna blijkt dat zwaarder beschermde grondgeboden zoogdieren, reptielen en amfibieën, planten en beschermde soorten ongewervelden niet worden verwacht.

Uit de quickscan flora en fauna blijkt dat de gebouwen en een berk in het plangebied mogelijkheden bieden voor vleermuizen om te verblijven. Om te bepalen of er daadwerkelijk vleermuizen aanwezig zijn, heeft nader onderzoek plaatsgevonden.² Tijdens dit onderzoek zijn enkele foeragerende vleermuizen waargenomen. Aangezien er zich geen vleermuizen ophouden in gebouwen of in bomen binnen het plangebied vindt er geen overtreding van de

² Ekoza, Nader onderzoek vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen Loopkantstraat 3 Uden, Ekoza, 1 november 2016

natuurwetgeving voor aantasting van vleermuizen of vleermuisverblijfplaatsen op bij onderhavig initiatief. Er worden eveneens geen essentiële vliegroutes of foerageergebieden aangetast.

Uit de quickscan flora en fauna blijkt dat er in het plangebied nestelmogelijkheden zijn voor huismussen of gierzwaluwen. Om te bepalen of er daadwerkelijk huismussen of gierzwaluwen aanwezig zijn, heeft nader onderzoek plaatsgevonden. Tijdens het nader onderzoek zijn geen gierzwaluwen waargenomen. Ook niet in de omliggende wijk (tot 100 meter). Wel zijn tijdens het nader onderzoek in de omgeving van het plangebied enkele huismussen waargenomen. Echter kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van verblijfplaatsen van huismussen binnen het plangebied.

Conclusie

Op basis van de quickscan en nader onderzoek naar vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen wordt geconcludeerd dat het aspect flora en fauna geen belemmering vormt voor de beoogde planontwikkeling.

4.8 Stikstof

Toetsingskader

Stikstof vormt een van de grootste belemmeringen voor het behalen van de Natura 2000-instandhoudingsdoelstellingen. Op grond van artikel 2.7, tweede lid, Wet natuurbescherming is vastgelegd dat het verboden is zonder vergunning van gedeputeerde staten van de provincie een project te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen. Samengevat betekent dat wanneer een plan gevolgen heeft voor het gebied, maar de instandhoudingsdoelstellingen van het gebied niet in gevaar brengt, significante gevolgen zijn uitgesloten.

Onderzoek

Door AGEL adviseurs is een onderzoek uitgevoerd naar de stikstofdepositie vanwege de bouw- en gebruiksfase van het plan aan de Loopkantstraat. Er is bepaald wat de bijdrage van het plan is aan stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden is. Vervolgens is bepaald of deze resultaten leiden tot mogelijk significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden en of een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is.

Uit de berekeningen blijkt dat zowel de bouw- als de gebruiksfase van het plan geen rekenresultaten genereren die hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jr. Er is vanwege dit plan geen sprake van een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Het voorgenomen plan leidt niet tot significant negatieve effecten ten aanzien van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Op grond van de Wet natuurbescherming geldt een vrijstelling van de vergunningplicht. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

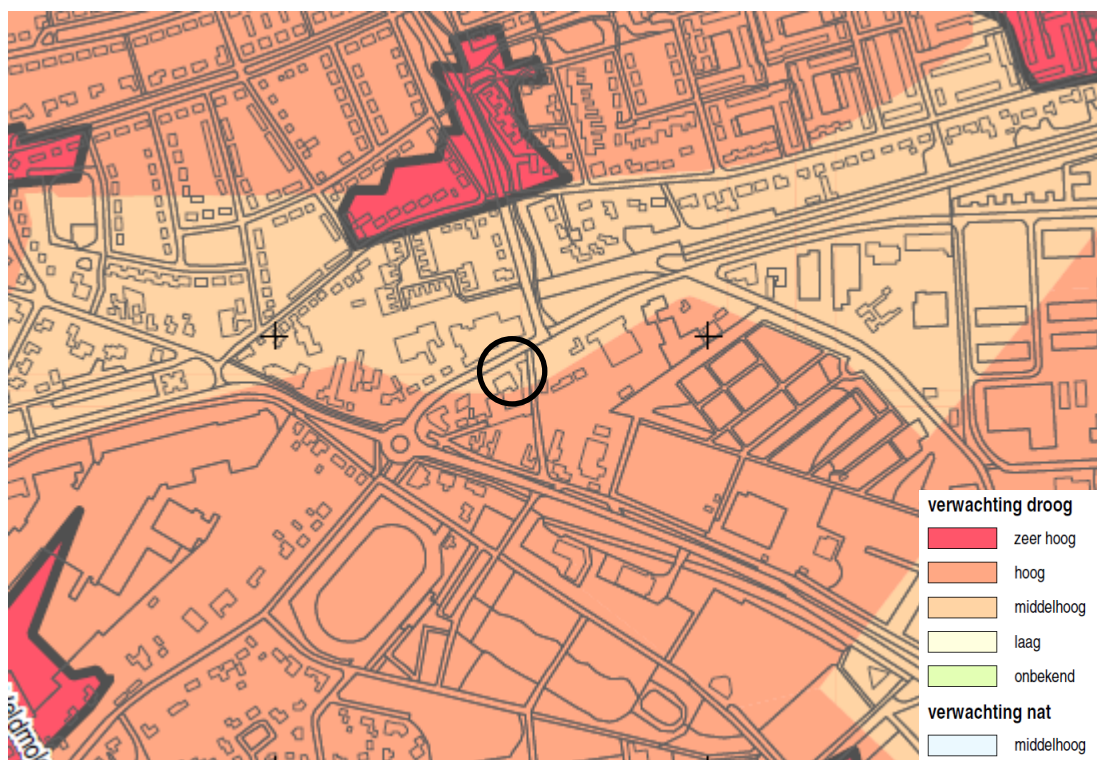
Toetsingskader

Sinds de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente bevoegd gezag in het kader van archeologie. De gemeente Uden heeft een archeologische waardenkaart vastgesteld. Daaruit blijkt dat er in het plangebied een middelhoge tot hoge

trekans is voor archeologische vondsten. Op basis hiervan is archeologisch onderzoek noodzakelijk indien de verstoring dieper is dan 40 cm beneden maaiveld en groter is dan 250 m², of wanneer het verstoringsoppervlak groter is dan 2.500 m² (zuidzijde).

Onderzoek

Door Transect is een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd.³ Op basis van het vooronderzoek is vastgesteld dat het plangebied een lage verwachting heeft op de aanwezigheid van archeologische resten uit het Laat-Paleolithicum – Nieuwe tijd. Dit is gebaseerd op de hoge mate van verstoring van de ondergrond in het plangebied. De verstoring hangt vermoedelijk samen met het voormalig gebruik van het plangebied als akker ((diep)ploegen), maar ook met de moderne inrichting van het terrein waarbij graafwerkzaamheden hebben plaatsgevonden. De bodem is daarbij naar verwachting zodanig omgewerkt dat eventueel aanwezige archeologische resten vernietigd zullen zijn.



Uitsnede archeologische verwachtingskaart gemeente Uden 2017

Conclusie

Het plangebied heeft een lage archeologische verwachting. Op grond hiervan zijn ten aanzien van de herontwikkeling geen aanvullende maatregelen noodzakelijk voor wat betreft het behoud van archeologische waarden.

³ Transect, Archeologisch bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek (IVO; verkennende fase) Uden, Loopkantstraat 3, 16040036, 1 juni 2016

4.10 Technische infrastructuur

Toetsingskader

Kabels, leidingen en straalpaden dienen te worden beschermd tegen ingrepen die de werking ervan kunnen bedreigen. Aan de andere kant dient de omgeving te worden beschermd tegen het gevaar dat van bestaande en toekomstige leidingen, kabels en hoogspanningslijnen kan uitgaan.

Onderzoek

Uit inventarisatie is gebleken dat er zich binnen of in de directe omgeving van het plangebied geen relevante kabels, leidingen of straalpaden bevinden. Voor aanvang van de (graaf-) werkzaamheden wordt evenwel de ligging van kabels en leidingen door middel van een KLICmelding opgevraagd bij de betrokken leidingbeheerders. Er gelden derhalve geen belemmeringen voor de ontwikkeling ten aanzien van technische infrastructuur.

4.11 Hinder militair vliegveld

Toetsingskader

Op 16 december 2008 heeft de Eerste Kamer het wetsvoorstel Regelgeving Burgerluchthavens en Militaire luchthavens (RBML) aangenomen. De inwerkingtreding van deze wetswijziging, die de Wet Luchtvaart wijzigt, vindt vanaf 2009 gefaseerd plaats. Onderdeel van de nieuwe wetgeving is de introductie van het Luchthavenbesluit. Een dergelijk besluit wordt bij Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) vastgesteld. In het besluit worden het luchthavengebied en het beperkingengebied vastgesteld. Het Besluit geluidsbelasting grote luchtvaart (Bggl) op grond van de Luchtvaartwet blijft van toepassing totdat de geldigheid van de aanwijzing op grond van de Luchtvaartwet is geëindigd. Het Luchthavenbesluit voor militair vliegveld Volkel is op 1 november 2015 in werking getreden.

Onderzoek

Het beperkingengebied rondom vliegbasis Volkel is opgebouwd uit:

- een geluidcontouren;
- een obstakelbeheergebied;
- een radarverstoringsgebied;
- een vogelbeheersgebied;
- een risicogebied vanwege de opslag van munitie.

Geluidcontouren

Ten oosten van het plangebied ligt het militair vliegveld Volkel. Dit vliegveld valt onder het 'Luchthavenbesluit Volkel'. In het kader van dit besluit dient bij de realisatie van de nieuwe geluidgevoelige bebouwing rekening gehouden te worden met de geluidsbelasting van de vliegbasis. De maximaal toelaatbare geluidbelasting in het kader van het 'Luchthavenbesluit Volkel' wordt gemeten in Kosteneenheden (Ke). Het plangebied ligt niet binnen de Ke-contouren van het vliegveld Volkel.

Geluidzone grondgebonden geluid

Naast geluidcontouren voor vlieglawaaï (de Ke-contouren) ligt rond de vliegbasis ook een 50 dB(A) geluidcontour vanwege grondgebonden geluid. De 50 dB(A) contour ligt niet over het plangebied.

Het obstakelbeheergebied

Het obstakelbeheergebied is een samenstelling van verschillende obstakelvlakken:

- de funnel;
- het Inner Horizontal Conical Surface (IHCS);
- het Instrument Landing System-gebied (ILS).

De funnel

De funnel, gekoppeld aan de ligging van de start- en landingsbanen ter waarborging van veilige vliegprocedures voor startende en landende vliegtuigen, is opgebouwd uit een obstakelvrije rechthoek (strook) rond de start- en landingsbaan met aansluitend twee zijvlakken waarvan de hoogte oploopt tot 64 meter boven NAP.

In elke baanrichting ligt een landingsvlak en een startvlak waarvan de hoogte oploopt met 1:50. Omdat het beginpunt van beide vlakken verschillend kan zijn (afhankelijk van de ligging van de landingsdrempel) kunnen beide vlakken verschoven ten opzichte van elkaar liggen. Het plangebied valt niet binnen een gebied met een verdere beperking, waardoor het opnemen van een specifieke aanduiding niet noodzakelijk is.

Het Inner Horizontal Conical Surface (IHCS)

Het Inner Horizontal Conical Surface (IHCS), eveneens gekoppeld aan de ligging van de start- en landingsbanen ter waarborging van veilige vliegprocedures voor startende en landende vliegtuigen, wordt gerekend vanaf elk van de landingsdrempels en is gelegen boven de omgeving van het luchtvaartterrein en sluit aan op de funnel. Het IHCS bestaat uit een horizontaal vlak dat gelegen is op een hoogte van 64 meter boven NAP met een straal van 4 kilometer rond de landingsdrempel met aansluitend een conisch vlak waarvan de hoogte oploopt met een helling van 5% over een afstand van 2 kilometer tot een hoogte van 164 meter boven NAP. Het plangebied bevindt zich binnen het gebied waarvoor hoogtebeperkingen gelden. De bijbehorende hoogtebeperkingen zijn in dit bestemmingsplan opgenomen, maar leveren geen belemmering op voor het beoogde gebruik.

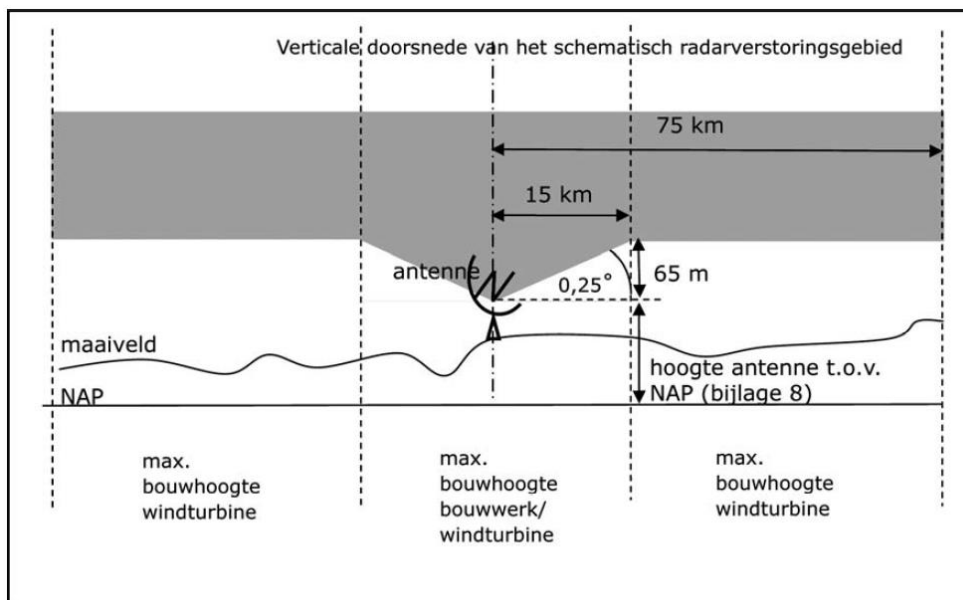
Het Instrument Landing System-gebied (ILS) (lichtblauw)

Het Instrument Landing System-gebied (ILS) dat verband houdt met het goed functioneren van navigatiehulpmiddelen bestaat uit een rechthoekig deelgebied waar de maximaal toelaatbare hoogte 0 meter bedraagt, twee aansluitende deelgebieden waar de hoogte 20 meter bedraagt en een trechtervormig deelgebied in het verlengde van de landingsbaan waarin de toelaatbare hoogte oploopt tot een hoogte van 70 meter over een afstand van 6 kilometer. De hoogtes gelden ten opzichte van de hoogte van de landingsbaan.

In het ILS-gebied moeten objecten worden getoetst op eventuele verstoringseffecten. Bestaande objecten kunnen aanleiding zijn tot verstoring van het ILS en resulteren in restricties op het vliegen. Nieuwe bouwplannen in het ILS-gebied moeten worden getoetst. Het plangebied valt binnen het ILS gebied, waardoor de bijbehorende hoogtebeperkingen in dit bestemmingsplan zijn opgenomen. Deze vormen echter geen beperkingen voor het beoogde gebruik.

Het radarverstoringgebied

Radarsystemen dienen 'vrij zicht' te hebben om goed te kunnen functioneren. Objecten in de omgeving kunnen resulteren in een verstoring van het radarbeeld. De maximale hoogte van bouwwerken in een radarverstoringgebied wordt bepaald door elke denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf een punt op de top van de radarantenne, waarvan de hoogteligging ten opzichte van NAP ligt op 49 meter, oplopend met 0,25 graden tot een punt gelegen 15 kilometer vanaf deze radarantenne. De volgende afbeelding geeft een schematisch beeld van de radarverstoringgebieden.



Schematische weergave radarverstoringsgebied

Nieuwbouwplannen in het verstoringsgebied moeten worden getoetst op verstoringseffecten. Voorliggend plangebied ligt volledig binnen het radarverstoringsgebied. Ter waarborging van de bij het radarverstoringsgebied behorende hoogtebeperking is in het bestemmingsplan de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - radar' opgenomen. De bijbehorende hoogtebeperking levert echter geen beperkingen op aan het beoogde gebruik.

Het vogelbeheersgebied

Ten aanzien van het voorkomen van een ongewenste vogelaantrekkende werking in de nabijheid van de vliegbasis gelden in een straal van circa 6 kilometer buiten de vliegbasis beperkingen voor het oprichten van bepaalde installaties en voorzieningen die een dergelijke vogelaantrekkende werking kunnen hebben. De bedoelde installaties/voorzieningen komen in het plangebied niet voor.

Risicogebied vanwege de opslag van munitie

Vanwege de opslag van munitie gelden er risico-contouren (A-, B- en C-zone) waarbinnen bepaalde activiteiten gelimiteerd of niet toegestaan zijn. De A-zone ligt direct rondom de munitieopslag. Hier mogen geen bebouwing en openbare wegen aanwezig zijn. In de B-zone is geen bebouwing toegestaan waarin zich regelmatig mensen bevinden. Wegen met beperkt verkeer zijn toegestaan. In de C-zone gelden beperkingen voor gebouwen met vlies- of gordijngewelconstructies en gebouwen met zeer grote glasoppervlakten waarin zich regelmatig mensen bevinden.

De grootte van de zone is afhankelijk van de gevarenklasse van de munitie, de opgeslagen hoeveelheid en de constructie van het opslagmagazijn. Het plangebied valt buiten de huidige zonering.

4.12 M.e.r.-beoordelingsplicht

Toetsingskader

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De vormvrije mer-beoordeling voor activiteiten beneden de grenswaarde is vervangen door de mer-beoordelingsplicht. De mer-beoordelingsplicht is van toepassing indien:

1. de activiteit onder één van de categorieën van activiteiten in kolom 1 valt (ongeacht de omvang van die activiteit) én
2. sprake is van een aangewezen besluit in kolom 4, waaronder het bestemmingsplan.

Beoordeling

De realisatie van woningen valt onder een stedelijk ontwikkelingsproject zoals genoemd in categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r. en er sprake is van een besluit zoals genoemd in kolom 4. De drempelwaarde uit onderdeel D 11.2 voor woningen ligt op 2.000 woningen of meer.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 39 wooneenheden binnen één woongebouw. Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten treden geen belangrijke negatieve milieugevolgen op. Dit blijkt ook uit de beoordeling van de verschillende milieuaspecten, zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen.

Conclusie

Aangezien de ontwikkeling valt onder de activiteit D 11.2 van het Besluit m.e.r. is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Het plan heeft geen belangrijke negatieve gevolgen het woon- en leefmilieu in de omgeving. Er worden geen negatieve effecten verwacht vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van gevoelige gebieden. Het bevoegd gezag heeft op basis van deze informatie een m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen. Het besluit is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

4.13 Overige aspecten

Volksgezondheid i.r.t. veehouderijen, geur, spuitzones van gewasbeschermingsmiddelen en hoogspanningslijnen zijn niet toegelicht in de onderbouwing. Deze milieuaspecten vormen geen belemmering voor de planvorming.

5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Het juridische plan

Dit bestemmingsplan bestaat uit planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. In de toelichting is gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1 (algemene regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming onder meer bestemmingsregels, bouwregels en afwijkingsmogelijkheden;
- Hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin algemene afwijking-, wijzigings-, en gebruiksregels, een procedureregeling en een aantal min of meer standaardregels;
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin de overgangsregels en de slotregel.

Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Tevens maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen.

5.2 Bestemmingsregels

In dit bestemmingsplan komt de volgende bestemming voor:

Wonen

Het perceel Loopkantstraat 3 is bestemd als 'Wonen'. De gronden zijn bestemd voor de functies wonen, de uitoefening van beroepsmatige activiteiten, zorgwoningen en ondergeschikte maatschappelijke woningen. Zorgwoningen zijn in de regels gedefinieerd als "zelfstandige woning voor mensen die vanwege hun leeftijd, gezondheid of beperkingen aangewezen zijn op zorg en ondersteuning aan huis. Het gaat om mensen die gemiddeld op niveau 3 zitten van de Zelfredzaamheid-Matrix (ZRM)."

Voor de beroepsmatige activiteiten zijn specifieke gebruiksregels opgenomen. Verder zijn ondergeschikte functies als tuinen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan

Het hoofdgebouw is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Er zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan. In de regels is vastgelegd dat er maximaal 39 woningen mogen worden gerealiseerd. Daarvan moeten minimaal 15 woningen zorgwoningen zijn.

Voor bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn daarnaast aanvullende regels opgenomen.

5.3 Algemene regels

In hoofdstuk 3 van de regels behorende bij het bestemmingsplan zijn algemene regels gegeven, zoals algemene aanduidingsregels ten behoeve van de luchtvaarverkeerszones en het radarverstoringgebied van het Vliegveld Volkel. Verder is in dit bestemmingsplan een relatie gelegd met het parkeerbeleid. De geldende parkeernormen zijn in dit bestemmingsplan verankerd.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De gronden zijn in eigendom van de opdrachtgever. Alle saneringskosten, voorbereidings- en uitvoeringskosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente Uden en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Het plan is voor de gemeente Uden een kostenneutrale ontwikkeling. Het opstellen van een exploitatieplan is niet aan de orde.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Democratic Challenge

Met de Agenda Lokale Democratie, gepubliceerd in januari 2015 door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, wordt een impuls gegeven aan de versterking van de lokale democratie. De agenda biedt handvaten om initiatieven (van de overheid, burgers en maatschappelijke organisaties) te ondersteunen die een goede werking van de lokale democratie bevorderen. Een van de onderwerpen in de Agenda Lokale Democratie is de 'Democratic Challenge'.

In Nederland kennen we een goed gestructureerd democratisch systeem. Dit zorgt ervoor dat we in een veilig land leven en er veel goed geregeld is. Tegelijkertijd staan deze structuren soms vernieuwing in de weg. De 'Democratic Challenge' is de incubator voor vernieuwende democratische ideeën. Het is een oproep om met elkaar het gesprek aan te gaan over de vraag hoe de lokale democratie nog beter kan functioneren.

Het gemeentebestuur van Uden wil in het kader van de Democratic Challenge de doe-democratie ondersteunen. In haar stimulerende rol om inwoners bij de besluitvorming te betrekken valt nog veel te winnen. De gemeenteraad staat open voor verandering en denkt na over die rol, over vormen van inspraak en een ander vergadersysteem. Vanuit de inwoner gezien is steun voor burgerinitiatieven groot, maar de actieve deelname nog beperkt. Beiden zijn op zoek naar draagkracht en zichtbaarheid en hebben in deze dezelfde opdracht, ieder van uit hun eigen rol.

Verbinders (initiatief-begeleiders) moeten zorgen voor een nieuwe impuls voor de lokale democratie van Uden door de politiek en burger opnieuw samen te brengen. Groepsbelangen moeten door een nieuwe vergaderformule overstegen kunnen worden. Het motto hierbij is 'samen meedoen, mee besluiten en mee veranderen'. Zoekend naar ruimte voor maatschappelijk initiatief in de bestuurlijke plannen voor de komende periode.

Concreet heeft dit voor voorliggend bestemmingsplan geresulteerd in een actieve samenwerking in de aanloop van de planontwikkeling. In de omgeving zijn meerder plannen in ontwikkeling door verschillende initiatiefnemers. Bewoners, initiatiefnemers en gemeente hebben gezamenlijk nagedacht over de toekomst van het gebied. Hiervoor zijn begin 2017 twee bijeenkomsten georganiseerd; een bijeenkomst op 23 maart, en een bijeenkomst op 29 mei. Ook is er in deze periode met een werkgroep verder over de toekomst nagedacht. De werkgroep bestaat uit een afvaardiging van de gemeente en bewoners en initiatiefnemers met een belang in het gebied, die zich vrijwillig hebben opgegeven om mee te denken.

Op 31 augustus 2017 is een bijeenkomst door de gemeente Uden georganiseerd specifiek gericht op de verkeersveiligheid en parkeersituatie. Deze avond is gezamenlijk naar randvoorwaarden gezocht voor een veilige parkeer en verkeersafwikkeling.

In een co-creatieproces van bewoners, initiatiefnemers en ambtenaren zijn voor 7 thema's uitgangspunten opgesteld, waaraan nieuwe initiatieven moeten voldoen. Ook zijn er bouwstenen opgesteld voor een omgevingsdialoog. De pilot heeft (onder andere) laten zien dat het samen om tafel gaan van bewoners en initiatiefnemers tot wederzijds begrip leidt en daarmee hopelijk in de toekomst tot betere plannen.

De democratic challenge heeft geleid tot diverse wensen en uitgangspunten voor het betreffende gebied. Bestaande en toekomstige initiatiefnemers dienen hiermee bij ontwikkeling rekening te houden. De wensen en uitgangspunten vormen dan ook de fundering voor voorliggend planinitiatief. In het verslag 'Tussenstand en oogst – Pilot Democratic Challenge' zijn de inhoudelijke uitgangspunten voor ruimtelijke ontwikkeling, die zijn voortgevloeid uit de Democratic Challenge uitgebreid benoemd. Het verslag is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan gevoegd.

6.2.2 Omgevingsdialoog

Voorafgaand aan de planfase van het stedenbouwkundig plan heeft de ontwikkelaar betrokken omwonenden en overige geïnteresseerden uitvoerig betrokken en is een dialoog met de omgeving gevoerd. De omwonenden van het plangebied zijn per brief uitgenodigd om deel te nemen aan de omgevingsdialoog. Op maandag 18 september 2017 waren ongeveer 30 personen bij de eerste informatieavond aanwezig.

Tijdens de eerste bijeenkomst is informatie verstrekt over het bouwplan en is een dialoog gevoerd met de aanwezigen. De input uit de eerste ronde omgevingsdialoog is het stedenbouwkundig plan aangepast. Tijdens de tweede bijeenkomst is opnieuw de stand van zaken toegelicht en zijn de aanwezigen opnieuw in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen.

Naar aanleiding van de opmerkingen tijdens de tweede bijeenkomst, de reacties van omwonenden na de tweede bijeenkomst en de individuele toelichting is het stedenbouwkundig plan aangepast op de volgende punten:

- om meer lucht en ruimte aan de President Kennedylaan te geven is de gevel voor een groot deel verder naar achteren geplaatst;
- er is meer aansluiting gezocht bij het buurperceel aan de President Kennedylaan door het bouwblok te verlagen op de hoek, hier is een appartement weggelaten;
- aan de President Kennedylaan was een gevel volledig in baksteen voorzien, hier is nu gekozen voor het toepassen van twee materialen, baksteen en gevelbekleding, hiermee ontstaat meer gelaagdheid in de gevel en de suggestie van een kap, net zoals aan de Loopkantstraat;
- de strenge monotone opbouw van de gevel aan de President Kennedylaan werkte als een massief blok, dit is verzacht door sprongen, bovengenoemde materiaalafwisseling en aangepaste detaillering;
- aan de Loopkantstraat heeft het gebouw een aantal buiten de gevel gelegen balkons; deze hebben een dichte onderrand gekregen, om een rommelig aanzicht van balkons te verminderen;
- er is meer groen in het plan gebracht op de beide koppen van het gebouw rondom de vluchttrappen, hiermee wordt ook de aansluiting naar de buurpercelen verzacht;
- de derde bouwlaag aan de zijde van de Loopkantstraat is voorzien van pannen, waarmee de suggestie van een kap ontstaat.

Uit de beide dialoogrondes is waardevolle informatie vanuit de omgeving gekomen voor het bouwplan. Dit is verwerkt in het stedenbouwkundig plan. Met dit stedenbouwkundig plan is het bestemmingsplan verder uitgewerkt en in procedure gebracht. Het volledige verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

6.2.3 Vooroverleg

Het ontwerpbestemmingsplan 'Loopkantstraat 3' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken instanties. Hierop hebben het Waterschap Aa en Maas, de provincie Noord-Brabant en de brandweer Brabant noord een vooroverlegreactie ingediend. De ingekomen reacties hebben niet geleid tot een wijziging in het plan. Ter volledigheid zijn de ingekomen reacties als bijlage bij de toelichting opgenomen (bijlage 5 en 14).

6.2.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Loopkantstraat 3' is ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken, van 31 januari 2020 tot en met 12 maart 2020, ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kon een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Het plan wordt ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad.



Postbus 4156
4900 CD Oosterhout
Hoevestein 20b
4903 SC Oosterhout

0162 - 456481
info@ageladviseurs.nl
www.ageladviseurs.nl