15.008928

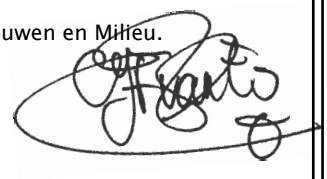
GEMEENTE UDEN

Zaaknummer: 231831

Behoort bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van Uden van,

14-03-2015

wnd. hoofd afdeling Bouwen en Milieu.



Gemeente Uden

Park Maashorst kamer 1

Ruimtelijke onderbouwing

December 2014

Kenmerk 0856-16a-T03
Projectnummer 0856-16a

buRO
bureau voor ruimtelijke ordening en advies

Inhoudsopgave

1.	**Inleiding**	**1**
2.	**Bestaande situatie**	**3**
	2.1. Ligging plangebied	3
	2.2. Vigerende planologische regeling	3
3.	**Planbeschrijving**	**4**
4.	**Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid**	**7**
	4.1. Economische uitvoerbaarheid	7
	4.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	7

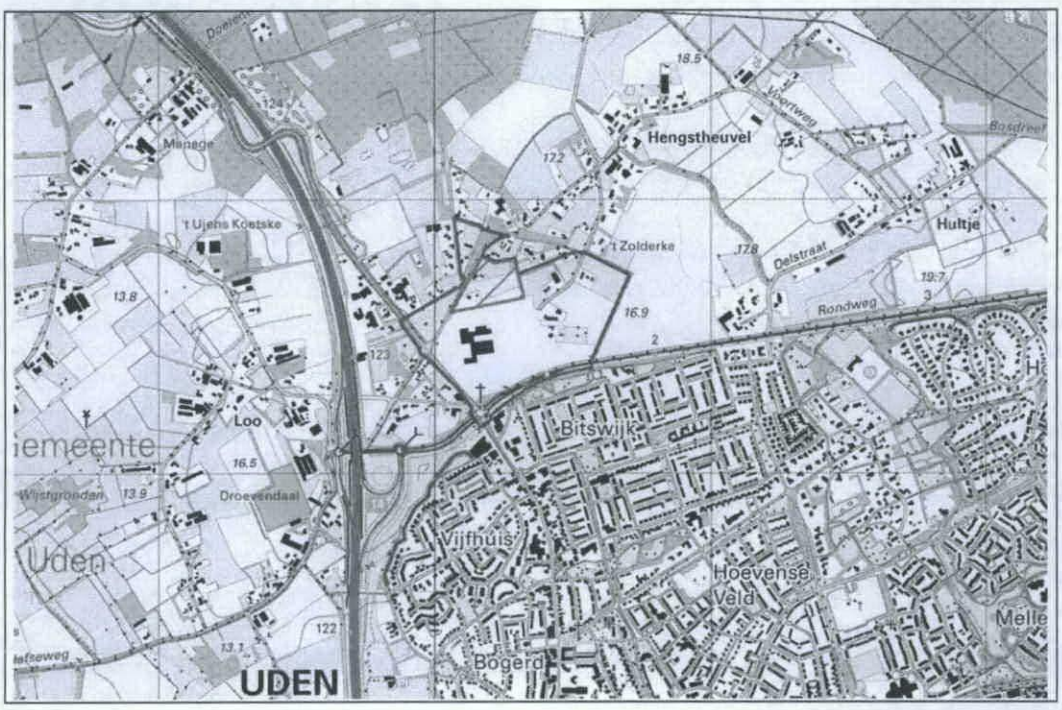
1. Inleiding

Aan de zuidzijde van het natuurgebied de Maashorst zal een beperkt aantal woningen worden gebouwd. Deze woningbouwlocatie, Park Maashorst is in het bestemmingsplan Uden-Noord I mogelijk gemaakt om een geleidelijke overgang tussen de grootschalige bebouwing van het ziekenhuis en het natuurgebied de Maashorst te bewerkstelligen. Een zorgvuldige inpassing van de woningen is daarbij cruciaal.

Het plangebied van Park Maashorst heeft in het bestemmingsplan Uden-Noord I (zie rode lijn in afbeelding 1) de uit te werken bestemming "Woongebied -1 uit te werken -WG-1-U-". In deze bestemming worden uitwerkingsregels gegeven voor de toekomstige ontwikkeling in het plangebied. In één van die uitwerkingsregels is bepaald dat binnen die bestemming uitsluitend (half)vrijstaande eengezinswoningen en gestapelde woningen mogen worden gebouwd.

Op basis van dit bestemmingsplan is op 15 april 2014 het uitwerkingsplan Park Maashorst kamer 1 (zie blauwe lijn in afbeelding 1) vastgesteld. Dit uitwerkingsplan heeft betrekking op ongeveer 16 kavels waarop (half)vrijstaande eengezinswoningen kunnen worden gerealiseerd.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Om een gevarieerd woningaanbod te kunnen realiseren, is het in de hedendaagse markt gewenst om ook 3- en/of 4-onder-één-kapwoningen mogelijk te maken. Een dergelijk woningtype past uitstekend binnen het stedenbouwkundig concept waarbij kavels (=aaneengesloten gron-

den waarop één bouwmassa met één vrijstaande óf één blok twee-aaneengebouwde woningen met bijbehorende bouwwerken gerealiseerd mag worden) worden uitgegeven. Binnen dat bebouwingsbeeld is ook de bouw 3- en/of 4-onder-één-kapwoning uitstekend inpasbaar. Daarom zullen maximaal twee kavels voor een 3-onder-één-kapwoning en één kavel voor een 4-onder-één-kapwoning worden uitgegeven. Net als voor de vrijstaande en de twee-aaneengebouwde woningen geldt in dat geval dat de maximaal te realiseren omvang van de bebouwing niet meer dan 250 m² inclusief bijgebouwen per kavel mag bedragen. De bouwmassa van zo'n blok mag derhalve niet groter zijn dan die van een vrijstaande woning. De bebouwingsregels van het uitwerkingsplan Park Maashorst kamer 1 bieden deze mogelijkheid voor de bouw van meerkappers niet.

Om dit woningtype mogelijk te maken, heeft het gemeentebestuur van Uden daarom het voornemen om op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning te verlenen en af te wijken van het uitwerkingsplan. Het voorliggende rapport omvat de noodzakelijke ruimtelijke onderbouwing voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

Gelet op het feit dat het vigerende bestemmingsplan al gestapelde woningen binnen de uit te werken bestemming toelaat en voor de 3- en/of 4-onder-één-kapwoningen een zelfde bouwmassa wordt beoogd, zijn de ruimtelijke gevolgen zeer beperkt.

Blijkens de parlementaire geschiedenis (TK 1996-1997, 25311, nr. 3, p. 7) hoeft de ruimtelijke onderbouwing niet in alle gevallen even omvangrijk te zijn. Deze is -onder meer- afhankelijk van de aard en de omvang van de activiteit, de mate van ingrijpendheid, de actualiteit van het gemeentelijk ruimtelijk beleid, de relevantie voor het ruimtelijk beleid van de andere overheden en de aard van de eventueel ingebrachte bedenkingen. Gelet hierop kan worden gesteld dat bij een meer ingrijpend project zowel qua omvang, als qua inhoud zwaardere eisen kunnen worden gesteld aan de ruimtelijke onderbouwing.

Daarom wordt in dit geval volstaan met een beknopte ruimtelijke onderbouwing. Voor de beschrijving van de bestaande situatie en het uitgevoerde onderzoek wordt verwezen naar de toelichting van het uitwerkingsplan Park Maashorst kamer 1, die als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd.

2. Bestaande situatie

2.1. Ligging plangebied

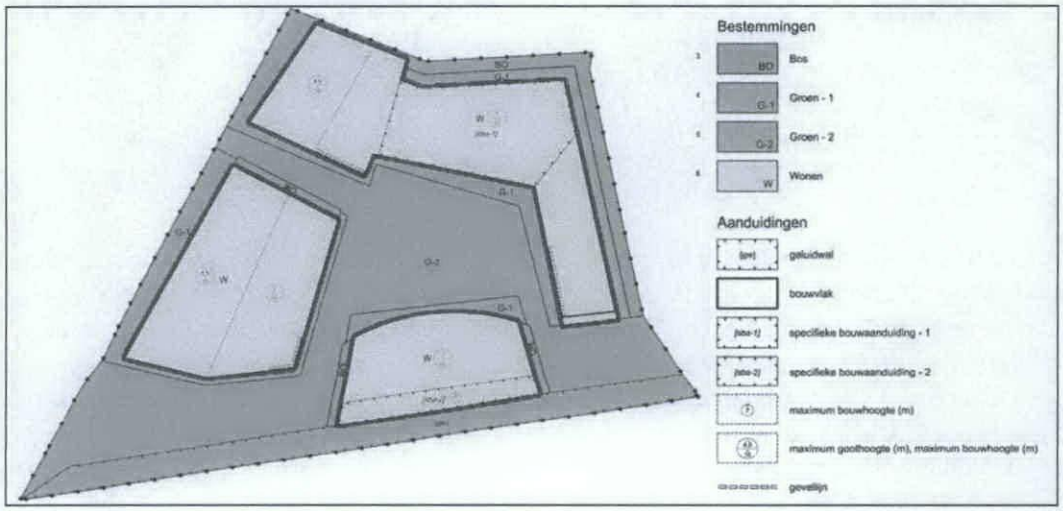
Het plangebied van Park Maashorst kamer 1 ligt aan de zuidzijde van de Maashorst en wordt aan de westzijde begrensd door de Voortweg. Aan de andere zijden wordt de plangrens gevormd door kavelgrenzen van bestaande percelen. Deze ruimtelijke onderbouwing heeft echter uitsluitend betrekking op de gronden die in het uitwerkingsplan "Park Maashorst kamer 1" de bestemming "Wonen" hebben (zie afbeelding 2).

Het plangebied bestaat uit agrarische gronden. De twee bestaande woningen in het plangebied langs de Voortweg zijn begin 2014 gesloopt. Langs de zuidrand van het plangebied is ter afscherming van de parkeerplaats van het ziekenhuis een geluidwal aangelegd.

2.2. Vigerende planologische regeling

Op basis van het bestemmingsplan "Uden-Noord I" is op 15 april 2014 het uitwerkingsplan Park Maashorst kamer 1 vastgesteld. Dit uitwerkingsplan heeft betrekking op ongeveer 16 kavels waarop (half)vrijstaande eengezinswoningen kunnen worden gerealiseerd. Deze woningen mogen uitsluitend binnen de bestemming "Wonen" worden gebouwd. De bouw van 3- en/of 4-onder-één-kapwoningen is niet toegestaan.

Afbeelding 2: Verbeelding Uitwerkingsplan Park Maashorst kamer 1.



3. Planbeschrijving

Voor de beschrijving van de ruimtelijke hoofdstructuur en van het stedenbouwkundig plan wordt verwezen naar de bijlage Uitwerkingsplan Park Maashorst Kamer 1.

Afbeelding 3: Stedenbouwkundig plan Kamer 1 met een impressie van 16 kavels (proefverkaveling).



Dit stedenbouwkundig plan heeft geresulteerd in een voorbeeldverkaveling waarbij in het plangebied circa 16 kavels kunnen worden uitgegeven. De grenzen van deze kavels zijn niet bepaald. Al naar gelang van de wensen van de toekomstige bewoners kunnen de kavels worden onderverdeeld. Die kavels zullen worden uitgegeven aan één of meer bewoners die alleen of samen, of aan een kleinschalige projectontwikkelaar/aannemer, op zo'n kavel één vrijstaande woning óf twee halfvrijstaande woningen of een drie- of een vierkapper kunnen bouwen. De bouw van (half)vrijstaande woningen is mogelijk op basis van het uitwerkingsplan. Door middel van deze projectafwijkingsprocedure wordt de bouw van drie- en vierkappers mogelijk gemaakt. Vanwege de impact die meer woningen op het plan hebben, zijn de kavels voor meer dan één woning gelimiteerd in aantal en qua oppervlakte. Om een gevarieerd en gedifferentieerd buurtschap na te streven is gezocht naar een evenwichtige verdeling van het aantal kavels voor vrijstaande woningen en voor meerkappers (zie hiervoor afbeelding 4). In totaal zijn maximaal 7 meerkappers toegestaan.

Om een flexibele invulling van het plan mogelijk te maken is het toegestaan om 'terug te schalen' (waar het meerdere mag, mag het mindere ook). Daardoor mag in plaats van een vierkapper ook een driekapper of een tweekapper worden gebouwd. En in plaats van een driekapper mag ook een tweekapper worden gebouwd. In afbeelding 5 is een overzicht gemaakt van de mogelijke combinaties van meerkappers.

In alle gevallen geldt dat per kavel, ongeacht het aantal woningen, niet meer dan 250 m² mag worden bebouwd, inclusief bijgebouwen. Het totaal aantal meerkappers mag nooit meer dan 7 bedragen.

Afbeelding 4: Overzicht van mogelijkheden voor kavels voor één of meer woningen.

Aantal woningen	Maximaal aantal kavels	Minimale oppervlakte in m²	Procedure
1	16	800	Uitwerkingsplan
2	4	1.000	Uitwerkingsplan
3	2	1.200	Projectafwijkingsprocedure
4	1	1.400	Projectafwijkingsprocedure
>4	Niet toegestaan	Niet van toepassing	Niet van toepassing

Afbeelding 5: Toegestane combinaties meerkappers.

		Alternatieve verdeling						
Aantal woningen	*basis*	*A*	*B*	*C*	*D*	*E*	*F*	*G*
2	4	4	5	5	5	6	6	7
3	2	3	2	1	2	0	1	0
4	1	0	0	1	0	1	0	0

Separaat van de planologische procedures (projectafwijkingsprocedure en uitwerkingsplan) is een beeldkwaliteitplan opgesteld, dat als toetsingskader voor de bouwplannen zal worden gebruikt. In grote lijnen beoogt het beeldkwaliteitplan veel vrijheid te geven in de architectuur rondom het plein. Hier mogen zowel landelijke als meer moderne woningen worden gebouwd. De drie- en vierkappers zullen echter moeten worden gebouwd als een eigentijdse langgevelboerderij, een Brabantse hoeve of een vergelijkbaar passende bouwvorm. Het beeld van bijvoorbeeld naoorlogse rijwoningen dient te worden vermeden.

Langs de Voortweg wordt beoogd om het lint met landelijke bouwmassa's te voltooien. Hiertoe is in het uitwerkingsplan een lagere goothoogte toegestaan voor de toekomstige kavels langs de Voortweg. Die maatvoering uit het uitwerkingsplan blijft net als de overige bepalingen onverkort van kracht voor de drie- en vierkappers, met uitzondering van de minimale kaveloppervlakte zoals aangegeven in afbeelding 4. Bij iedere woning dienen voor de bewoners minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen erf te worden aangelegd en in stand gehouden. De grotere kaveloppervlakte van de drie- en vierkappers maakt het mogelijk dat voldaan kan worden aan die parkeernorm. In tegenstelling tot de (half)vrijstaande woningen is bij de de 3- en/of 4-onder-één-kapwoningen het wel toegestaan om parkeeroplossingen vóór de woning te realiseren.

Conclusie
Gelet op het feit dat het vigerende bestemmingsplan al gestapelde woningen binnen de uit te werken bestemming toelaat en voor de 3- en/of 4-onder-één-kapwoningen een zelfde bouwmassa wordt beoogd, zijn de ruimtelijke gevolgen van deze afwijking van het bestemmingsplan derhalve zeer beperkt. De bouw van deze woningen doet geen afbreuk aan het stedenbouwkundig concept en maakt een meer gedifferentieerd woningbouwprogramma mogelijk.

Er mogen maximaal zeven kavels met meerkappers worden gerealiseerd. In principe betreft dit maximaal twee kavels voor een 3-onder-één-kapwoning en maximaal één kavel voor een 4-onder-één-kapwoning. Het is mogelijk om 'terug te schalen'. In afwijking van het uitwerkingsplan mogen er derhalve meer dan vier kavels, dat wil zeggen maximaal zeven, voor 2-onder-één-kapwoningen worden uitgegeven.

4. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.1. Economische uitvoerbaarheid

De planontwikkeling maakt deel uit van het in 2009 vastgestelde bestemmingsplan Uden-Noord I en valt daarmede ook onder de bij dat bestemmingsplan behorende grondexploitatie. Het kostenverhaal is verzekerd via gronduitgifte omdat alle gronden door de gemeente zijn aangekocht. Jaarlijks wordt de grondexploitatie voor het bestemmingsplangebied Uden-Noord I door de raad herzien. De laatste herziening heeft plaatsgevonden in juli 2014.

4.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de afwijkingsprocedure wordt belanghebbenden de mogelijkheid geboden tegen het plan een zienswijze in te dienen. De gemeente zal vervolgens de verschillende belangen tegen elkaar afwegen.

Er heeft vooroverleg plaatsgevonden met de provincie. De provincie heeft daarbij aangegeven dat wettelijk vooroverleg achterwege kan blijven. Wel dient het aantal woningen te passen binnen de regionale woningbouwafspraken.

GEMEENTE UDEN

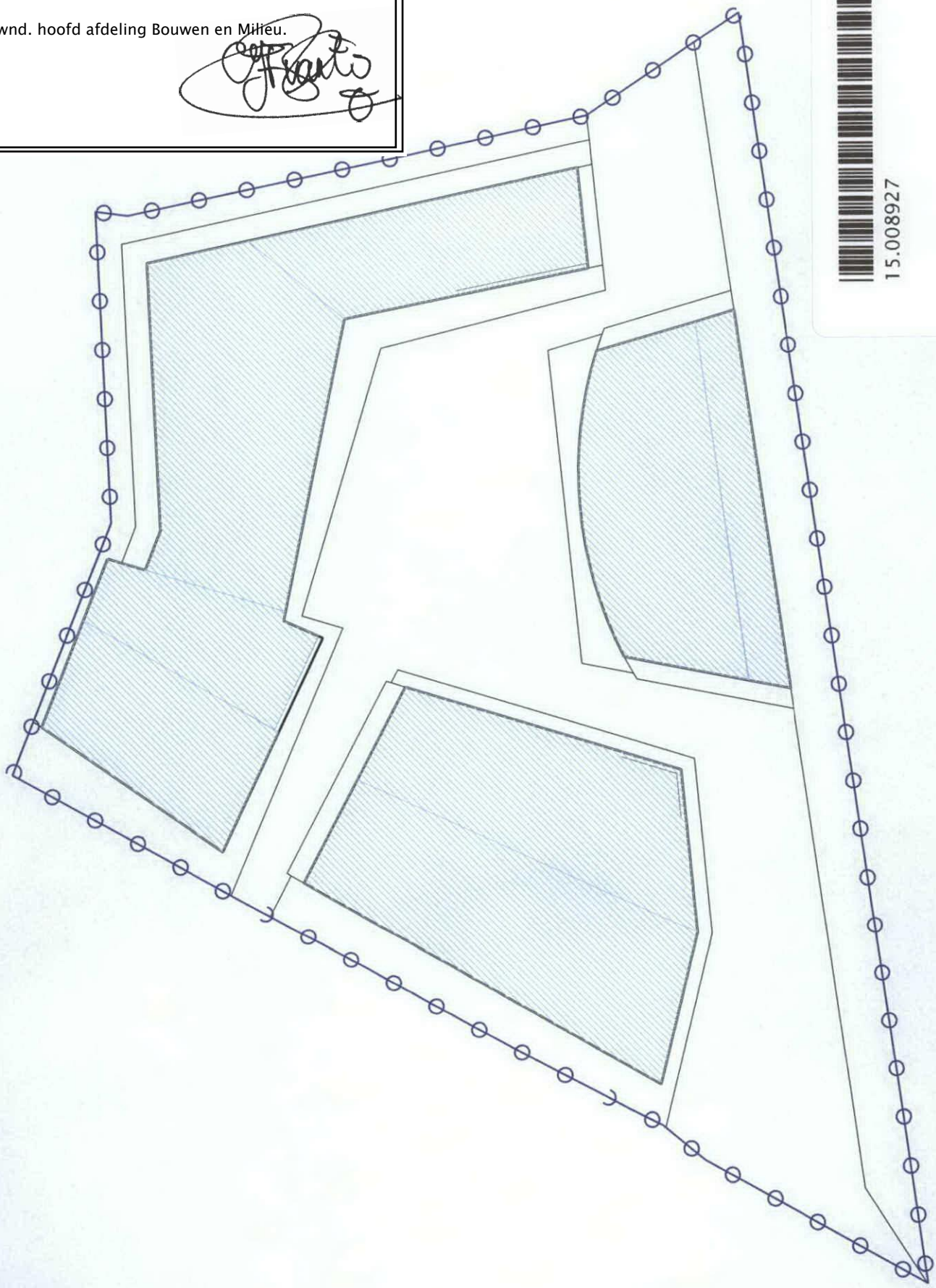
Zaaknummer: 231831

Behoort bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van Uden van,

14-03-2015

wnd. hoofd afdeling Bouwen en Milieu.

15.008927



Locaties aanvraag omgevingsvergunning

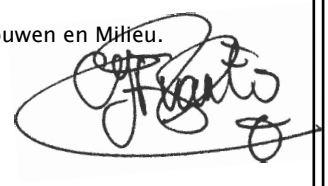
GEMEENTE UDEN

Zaaknummer: 231831

Behoort bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van Uden van,

14-03-2015

wnd. hoofd afdeling Bouwen en Milieu.



Gemeente Uden

Uitwerkingsplan
Park Maashorst kamer 1

Toelichting, regels en verbeelding

15 april 2014

Kenmerk 0856-16-T03
Projectnummer 0856-16

buRO
bureau voor ruimtelijke ordening en advies

Toelichting

Inhoudsopgave

1. Inleiding 1

2. Bestaande situatie 3
2.1. Ligging en begrenzing plangebied 3
2.2. Bestaande situatie 3
2.3. Bestemmingsplan Uden-Noord I 4

3. Onderzoek 5
3.1. Algemeen 5
3.2. Archeologie 5
3.3. Leidingen 5
3.4. Geluidhinder 5
3.5. Luchtkwaliteit 6
3.6. Bodem 7
3.7. Water 7
3.8. Wet geurhinder en veehouderij 7
3.9. Externe veiligheid 8
3.10. Bedrijven en milieuzonering 10
3.11. Duurzaamheid 12

4. Planbeschrijving 14
4.1. Ruimtelijke hoofdstructuur 14
4.2. Stedenbouwkundig plan 17
4.2.1. Kamer 1 in haar omgeving; de uitwerking van Stad-landintegratie 17
4.2.2. Overige elementen 19
4.3. Woningbouwprogramma 23

5. Planologisch juridische regeling 24
5.1. Algemeen 24
5.2. Analoge verbeelding 24
5.3. Regels 24

6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid 27
6.1. Economische uitvoerbaarheid 27
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid 27

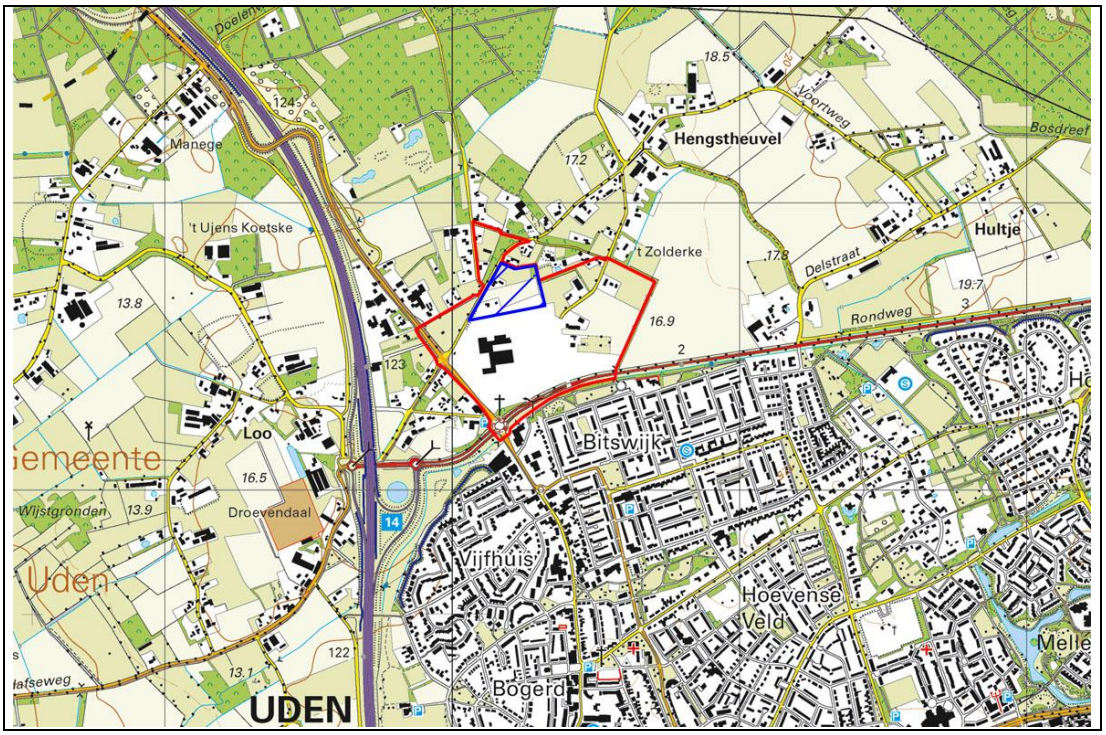
1. Inleiding

Aan de zuidzijde van het natuurgebied de Maashorst zal een beperkt aantal woningen worden gebouwd. Deze woningbouwlocatie, Park Maashorst is in het bestemmingsplan Uden-Noord I mogelijk gemaakt om een geleidelijke overgang tussen de grootschalige bebouwing van het ziekenhuis en het natuurgebied de Maashorst te bewerkstelligen. Een zorgvuldige inpassing van de woningen is daarbij cruciaal.

Niet alleen de omgeving is uniek. Doordat de toekomstige bewoners het plan volledig zelf mee ontwikkelen krijgen innovatie, architectuur, creativiteit, persoonlijke wensen en samenwerking hier volop ruimte.

Het plangebied van Park Maashorst heeft in het bestemmingsplan Uden-Noord I (zie rode lijn in afbeelding 1) de uit te werken bestemming "Woongebied -1 uit te werken -WG-1-U-". In deze bestemming worden uitwerkingsregels gegeven voor de toekomstige ontwikkeling in het plangebied. Er geldt een bouwverbod zolang er geen uitwerkingsplan is vastgesteld. De nieuwbouwlocatie Park Maashorst wordt in verschillende fasen uitgewerkt en gerealiseerd.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Het uitwerkingsplan Park Maashorst kamer 1 (zie blauwe lijn in afbeelding 1) heeft betrekking op ongeveer 16 kavels waarop (half)vrijstaande eengezinswoningen kunnen worden gerealiseerd. In dit plan is de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen globale bestemming

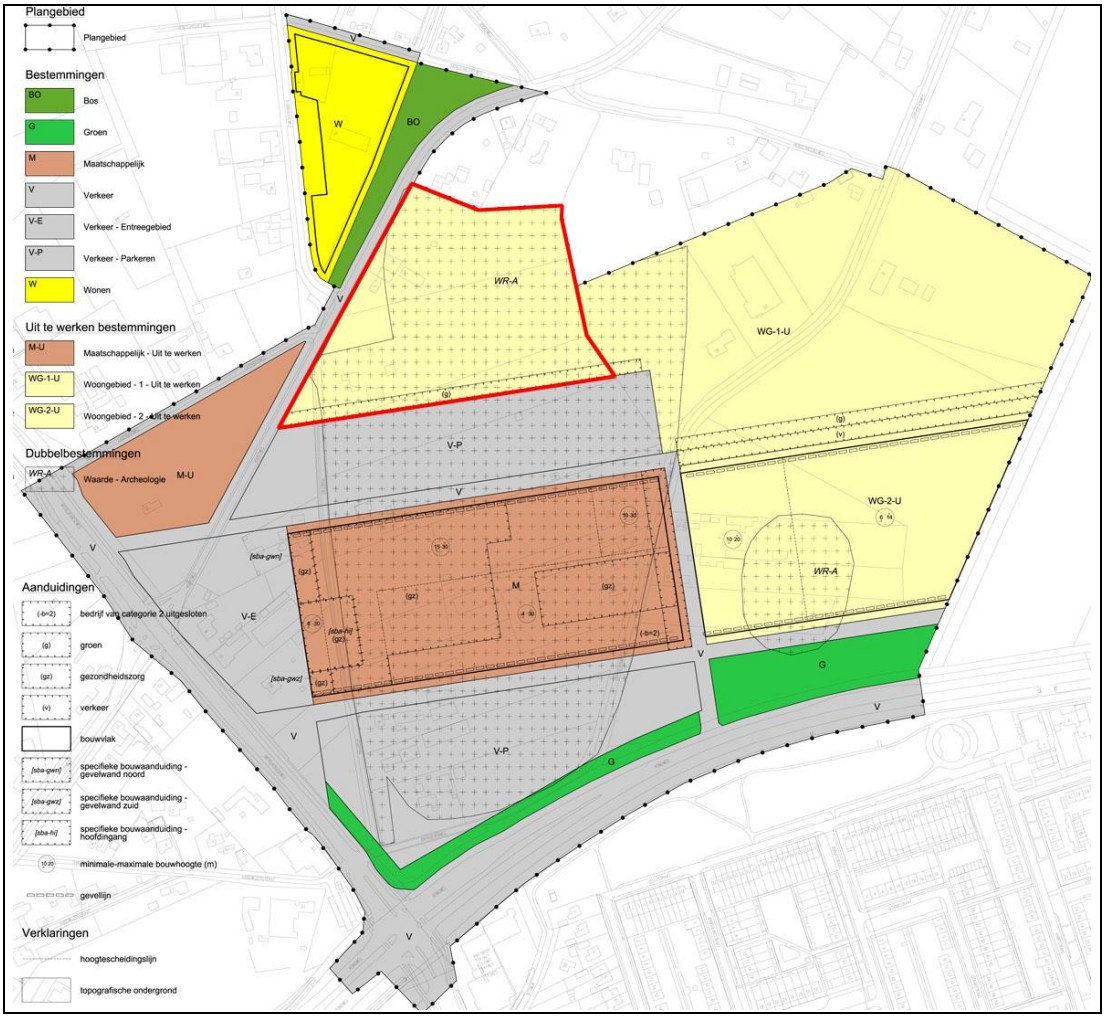
"Woongebied -1 uit te werken -WG-1-U-" nader uitgewerkt. Hiermee is het planologisch-juridisch kader voor de realisatie van het woongebied gegeven. Doel van het plan is een bouw-titel voor de realisatie en het geven van richtlijnen voor het beheer.

2. Bestaande situatie

2.1. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van dit uitwerkingsplan ligt aan de zuidzijde van de Maashorst en wordt aan de westzijde begrensd door de Voortweg. Aan de andere zijden wordt de plangrens gevormd door kavelgrenzen van bestaande percelen. In afbeelding 2 is de begrenzing van het plangebied van dit Uitwerkingsplan met een rode lijn aangegeven.

Afbeelding 2: Fragment plankaart bestemmingsplan Uden-Noord I.



2.2. Bestaande situatie

Het plangebied bestaat uit agrarische gronden. De twee bestaande woningen in het plangebied langs de Voortweg zijn begin 2014 gesloopt. Langs de zuidrand van het plangebied is ter afscherming van de parkeerplaats van het ziekenhuis een geluidwal aangelegd.

2.3. Bestemmingsplan Uden-Noord I

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan " Uden-Noord I", vastgesteld door de gemeenteraad van Uden op 25 juni 2009.

Woongebied uit te werken 1 -WG-1-U-
Het plangebied heeft in het onderhavige bestemmingsplan grotendeels de bestemming "Woongebied uit te werken -WG-1-U-". Deze gronden hebben een ruime bestemmingsomschrijving. De gronden zijn bestemd voor:

- wonen, al dan niet in combinatie met uitoefening van beroepsmatige activiteiten;
- zorgwonen;
- maatschappelijke dienstverlening;
- zakelijke dienstverlening;
- leisure en wellness;
- groen;
- verkeer en verblijf;
- parkeervoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- waterhuishouding;
- waterberging en waterinfiltratie;
- voorzieningen van openbaar nut.

De uitwerkingsregels omvatten programmatische en inrichtingsaspecten en er is een aantal bebouwingsnormen over de maximale bebouwingshoogte opgenomen.

3. Onderzoek

3.1. Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan Uden-Noord is voor de gebruikelijke onderwerpen onderzoek uitgevoerd. De onderzoeksresultaten hiervan zijn nog steeds bruikbaar voor dit uitwerkingsplan. Dit hoofdstuk bevat alleen de relevante conclusies uit die onderzoeken.

.

3.2. Archeologie

Op grond van het in 2007 uitgevoerde proefsleuvenonderzoek (Archol, Zwervende erven uit de Romeinse tijd? Continuïteit in de bewoning van de late ijzertijd naar de Romeinse tijd te Uden Noord, rapport 91, Leiden, 2008) heeft een groot deel van het onderhavige plangebied in het bestemmingsplan een dubbelbestemming "Waarde - Archeologie".

Het bevoegd gezag heeft naar aanleiding van dit onderzoek besloten tot een opgraving van de archeologische resten. Voor het onderhavige plangebied is in opdracht van de gemeente Uden van 2 december 2013 tot en met 6 februari 2014 een opgraving uitgevoerd in het kader van Fase 2 van plangebied Uden-Noord. Gedurende de opgraving zijn 40 putten en sleuven met een totale oppervlakte van 25.500 m² onderzocht. De resultaten hiervan zijn gepubliceerd in een evaluatieverslag[1].

Aangezien de bouwplannen in een ver gevorderd stadium zijn, is behoud in situ niet mogelijk. Daarom heeft een opgraving plaatsgevonden met het doel om de archeologische waarden van de vindplaats veilig te stellen, oftewel behoud ex situ. De locatie kan daardoor worden vrijgegeven voor woningbouw. De dubbelbestemming die in het bestemmingsplan was opgenomen is derhalve in dit uitwerkingsplan niet meer noodzakelijk.

3.3. Leidingen

In het plangebied bevinden zich geen planologisch relevante kabels of leidingen.

3.4. Geluidhinder

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

Het plan omvat de mogelijkheid om woningen, geluidsgevoelige objecten, te realiseren. Hierdoor is toetsing aan de Wgh een vereiste. Het plangebied ligt in de directe nabijheid van 50 km/uur wegen waardoor de toetsing van wegverkeerslawaai noodzakelijk is.
Het plangebied ligt niet binnen een geluidszone van industrielawaai. Er is geen akoestisch onderzoek industrielawaai in het kader van de Wgh nodig.

---

[1] Archol, Opgraving Uden-Noord fase 2, Evaluatierapport, versie 1.0, 59326, Leiden, maart 2014

Wegverkeerslawaai
Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) is woningbouw een geluidgevoelige bestemming. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar geluidgevoelige bestemmingen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/uur-gebieden.

Het plangebied zelf wordt ingericht als 30 km/uur gebied. Hiervoor is derhalve geen akoestisch onderzoek noodzakelijk. De Voortweg, Slabroekseweg, Erphoevenweg, Voortweg (50 km/uur) zijn nabij het plangebied gesitueerde wegen met een geluidszone in de zin van de Wet geluidhinder. In het stedelijk gebied geldt voor deze wegen een zone van 200 meter aan weerszijden van de weg. De woningbouwlocatie ligt binnen de 200 meter afstand van de genoemde wegen en dus binnen de wettelijke zone.

De Omgevingsdienst Brabant-Noord heeft een akoestisch onderzoek[2] uitgevoerd naar het wegverkeerslawaai conform de Wet geluidhinder.

Uit de berekeningsresultaten van het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai blijkt dat er overal op de grens van de bestemming wonen kan worden voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB conform de Wet geluidhinder. Er hoeft geen hogere waarde te worden vastgesteld.

Uit cumulatie van de geluidsbelasting afkomstig van de omliggende wegen blijkt dat de geluidsbelasting niet hoger is dan 53 dB (zonder correctie / aftrek). Dit betekent dat er zonder aanvullende maatregelen aan de binnenwaarde uit het Bouwbesluit voldaan kan worden en dat het woon- en leefklimaat in het plangebied is gewaarborgd.

Het aspect verkeerslawaai vormt geen belemmering voor de planontwikkeling. Omgevingslawaai komt aan de orde in paragraaf 3.10.

3.5. Luchtkwaliteit

Voor het aspect luchtkwaliteit vormt de Wet luchtkwaliteit het wettelijk kader. In de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM) en de ministeriële regeling NIBM zijn grenzen opgenomen waarbij een project geen relevante bijdrage op de luchtkwaliteit heeft.

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de wet- en regelgeving niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt

[2] Omgevingsdienst Brabant-Noord, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai bestemmingsplan Uden Noord fase 1, kenmerk 75000139, december 2013

overeen met 1,2 microgram/m^3 voor fijn stof en NO_2. Ook woningbouwplannen met 1500 woningen en één ontsluitingsweg dragen niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit.

Omdat er in het plangebied maximaal 15 kavels (ongeveer 25 woningen) worden gerealiseerd, kan worden geconcludeerd dat de bijdrage van het plan niet in betekende mate is. Toetsing aan de grenswaarde is daarom niet aan de orde.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

3.6. Bodem

In het kader van het bestemmingsplan is een verkennend bodemonderzoek (Archimil BV Afdeling Bodem en Bouwstoffen, Historisch bodemonderzoek Uden-Noord, rapport 1489R023, 13 juni 2006) uitgevoerd. Samenvattend kan worden gesteld dat op basis van de verzamelde gegevens niet te verwachten is dat binnen het onderzoeksgebied significante bodemverontreinigingen zullen voorkomen, die de geplande herontwikkeling in de weg staan. Op perceelsniveau kan het bij de realisatie van de ontwikkelingen noodzakelijk zijn enkele (beperkte) saneringen uit te voeren.

Uit de uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor woningbouw. Deze onderzoeken zijn opgenomen in het gemeentelijk bodeminformatiesysteem.

3.7. Water

In het bestemmingsplan Uden-Noord I is een uitgebreide waterparagraaf opgenomen. Bij dit uitwerkingsplan zullen de daarin geformuleerde randvoorwaarden als uitgangspunt voor de onderhavige planontwikkeling worden toegepast.

3.8. Wet geurhinder en veehouderij

Bij de planontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met milieuhinder van bedrijven in de directe omgeving van het plangebied. Een aantal van de (agrarische) bedrijven is in verband met de realisatie van het ziekenhuis uitgeplaatst. In het uit te werken bestemmingsplan zijn geen 'nieuwe' agrarische activiteiten mogelijk. Het wettelijk kader hiervoor is de Wet geurhinder en veehouderij en de gemeentelijk verordening geurhinder en veehouderij.

Het plangebied Park Maashorst kamer 1 ligt volgens de geurverordening gemeente Uden gedeeltelijk in een bestaand woongebied en gedeeltelijk in een aangewezen kernrandzone. In de omgeving van het plangebied zijn weinig veehouderijen aanwezig. De dichtstbijzijnde veehouderij ligt op circa 170 meter op het adres Voortweg 13. Overige veehouderijen liggen op grote afstand van het plangebied.

Het bedrijf aan de Voorweg 13 betreft een melkrundveehouderij met koeien en jongvee. Voor dieren zonder geuremissiefactoren, zoals koeien en jongvee, geldt een minimale vaste afstand. De afstand tussen een veehouderij met dieren zonder geuremissiefactoren en een geurgevoeli-

ge object in een bestaand woongebied moet ten minste 100 meter bedragen. De afstand tussen een veehouderij met dieren zonder geuremissiefactoren en een geurgevoelige object in een aangewezen kernrandzone buiten de bebouwde kom moet ten minste 25 meter bedragen. Het bouwblok van de veehouderij op het adres Voortweg 13 ligt op circa 170 meter van de grens van het plangebied. Aan de bovenstaande minimale afstanden wordt dus ruimschoots voldaan.

Voor veehouderijen met dieren met geuremissiefactoren geldt een geurnorm van 3 ou voor het deel dat in de kern ligt en 8 ou voor dat deel dat in de kernrandzone ligt. De veehouderijen met dieren met geuremissiefactoren liggen op minimaal 450 meter van het plangebied waardoor de individuele geurbelasting op het plangebied laag is.

De van toepassing zijnde geurnormen uit de gemeentelijke verordening zullen voor het plangebied nergens worden overschreden. Omliggende agrarische bedrijven zullen niet in hun bedrijfsvoering belemmerd worden door de planontwikkelingen.

Op grond van de achtergrondbelastingkaart geur behorende bij het bestemmingsplan buitengebied Uden is te herleiden dat de achtergrondbelasting geur kleiner is dan 3 ou/m³. Dit houdt in dat het woon- en leefklimaat in het plangebied conform de milieuclassificaties uit bijlage 7 van de Handreiking Wet geurhinder en veehouderij als zeer goed te bestempelen is.

Er worden geen toekomstige ontwikkelingen bij de veehouderijen verwacht die zullen leiden tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied. Ook zullen de bedrijven niet in hun uitbreidingsmogelijkheden worden belemmerd door de komst van het plangebied.

Het aspect geurhinder, afkomstig van omliggende veehouderijen, vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

3.9. Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit om het leven zouden kunnen komen. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat geen nieuwe kwetsbare objecten binnen de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar worden gerealiseerd en moet een eventuele toename van het groepsrisico verantwoord worden.

Het uitwerkingsplan betreft de realisatie van nieuwe woningen ofwel kwetsbare objecten. Derhalve is het plangebied en haar omgeving onderzocht op de aanwezigheid van mogelijke risicobronnen. Hierbij is gebruik gemaakt van het externe veiligheidsbeleid van de gemeente Uden, bijbehorende signaleringskaart en de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant.

Inrichtingen

In de omgeving van het plangebied liggen geen risicovolle inrichtingen. Het plan ligt derhalve niet binnen een risicocontour voor het plaatsgebonden risico of binnen een gebied waar het groepsrisico dient te worden verantwoord.

Transport gevaarlijke stoffen
Het plangebied grenst niet direct aan wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De Rijksweg A50 en Rondweg Noord liggen op dusdanige afstand tot het plangebied dat deze niet nader onderzocht hoeven te worden.

Buisleidingen
In de omgeving van het plangebied liggen geen buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen. Het plan ligt derhalve niet binnen een risicocontour voor het plaatsgebonden risico of binnen een gebied waar het groepsrisico dient te worden verantwoord.

Hoogspanningsverbindingen
In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen hoogspanningsverbindingen aanwezig die van invloed zijn op de planontwikkelingen.

Conclusie
Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van woningbouw in het plangebied.

3.10. Bedrijven en milieuzonering

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven en voorzieningen mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven en voorzieningen. Een belangrijk hulpmiddel hiervoor is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf of voorziening voor een aantal aspecten de gewenste ruimtelijke richtafstand is opgenomen.

Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven en voorzieningen) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is enerzijds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen (en andere gevoelige functies) te voorkomen, en anderzijds aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten.

Bedrijven en voorzieningen zijn in de VNG-brochure opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de gewenste afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

In de directe omgeving van het plangebied is een zestal bedrijven gesitueerd die van invloed kunnen zijn op de planontwikkelingen. Dit zijn:

- Hengstheuvelweg 3 betreft een kookstudio / culinair bedrijf, de milieucategorie is 1 met een richtafstand van 10 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan. Bij de woning ligt een privé tennisbaan (niet bedrijfsmatig) die gelet op het gebruik en ligging niet noemenswaardig van impact is op het plangebied.
- Op de Hengstheuvelweg 3a is Dutch Hunting Falcons gevestigd. De activiteiten bestaan uit het fokken van (maximaal) 35 roofvogels. Het betreft een categorie 2 bedrijf met een richtafstand van 30 meter. Het plangebied ligt op een grotere afstand waarmee afdoende is aangetoond dat de bedrijfsvoering niet wordt belemmerd.
- Aan de Joseph Boulevard 7 is uitvaartcentrum van Claassen Holding b.v. gevestigd. Dit betreft een categorie 1-bedrijf met een richtafstand van 10 meter. Hieraan wordt ruimschoots voldaan.
- Aan de Annaboulevard 4 is Kindercentrum het Groenehuis gevestigd. Dit is een categorie 2-inrichting met een richtafstand van 30 meter. Het plangebied ligt op grotere afstand, derhalve wordt de bedrijfsvoering niet belemmerd.
- Aan de Annaboulevard 6 bevindt zich Zorghotel Udens Duijn. Dit is een categorie 1-inrichting met een richtafstand van 10 meter waar ruimschoots aan voldaan wordt. De bedrijfsvoering wordt niet belemmerd.
- Aan de zuidkant van het plangebied is ziekenhuis Bernhoven gesitueerd. De activiteiten die hier worden uitgeoefend behoren tot categorie 2 van VNG-brochure bedrijven en milieuzonering. Voor categorie 2-bedrijven geldt een richtafstand van 30 meter voor geluid, 0 meter voor stof, 10 meter voor gevaar en 10 meter voor geur. De afstand van het plangebied tot het gebouw van het ziekenhuis is circa 100 meter. De parkeerplaats van het ziekenhuis, behorende tot de inrichting van het ziekenhuis, ligt op circa 20 meter van de bestemming wonen. Derhalve is nader onderzocht wat de impact van de bedrijfsvoering van het ziekenhuis is ten gevolge van de toekomstige woningbouw voor het aspect geluid. Dit onderzoek[3] naar het industrielawaai vanwege het ziekenhuis Bernhoven is in de bijlage toegevoegd. Hierbij is gebruik gemaakt van het akoestisch rekenmodel wat behoort bij het akoestisch onderzoek (rapportnummer ZC 746-3 d.d. 30 juli 2009, herzien 23 december 2009) van de vergunningaanvraag Wet Milieubeheer. Dit rekenmodel vertegenwoordigt de vergunde 'rechten' van ziekenhuis Bernhoven.
  In het kader van een goede ruimtelijke ordening en het kunnen voldoen aan de geluidsgrenswaarden is bij het verlenen van de milieuvergunning aan het ziekenhuis bepaald dat als afscherming van het onderhavige plangebied ten noorden van de parkeerplaats een aarden wal zal worden aangelegd. Die aarden wal met een hoogte van 4 meter zorgt er voor dat in het plangebied een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd.
  Uit de rekenresultaten van het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting afkomstig van het ziekenhuis de grenswaarde van 45 dB(A) etmaalwaarde op de grenzen van het plangebied wonen niet overschrijdt.

[3] memo akoestisch onderzoek geluidsbelasting van ziekenhuis op plangebied Uden Noord fase 1, 16 december 2013

Conclusie
De bedrijfsvoering de omliggende bedrijven wordt niet belemmerd door de geplande woningbouwontwikkeling en in het plangebied heerst een goed woon- en leefklimaat.

3.11. Duurzaamheid

Zorg voor het milieu is voor iedereen belangrijk geworden. Duurzame ontwikkeling en in het bijzonder duurzaam bouwen staan dan ook hoog op de agenda van de gemeente Uden. Bij nieuwbouw van woningen en utiliteitsgebouwen moet voldaan worden aan het convenant duurzaam bouwen regio Noord-Oost Brabant 2013-2016 (meer info zie http://dubo.odbn.nl). De vaste en variabele maatregelen dienen toegepast te worden in de mate waarin het project daartoe mogelijkheden biedt.

Duurzaam bouwen richt zich vooral op het toepassen van verantwoorde materialen en technieken, zuinig omgaan met energie, water en ruimte en het creëren van een gezond binnenklimaat. Het uitgangspunt bij duurzaam bouwen is zó bouwen dat de nadelige effecten op het milieu en de gezondheid zo klein mogelijk zijn.

Voor het bepalen, realiseren en meten van de ambitie worden de Energieprestatiecertificaten, de Gemeentelijke Praktijk Richtlijn (GPR-gebouw, versie 4) en de criteria duurzaam inkopen gebruikt.

In dit plangebied is een duurzame ontwikkeling uitgangspunt geweest in het ontwerp. De maatregelen in dit plangebied gaan daarom verder dan de maatregelen die in het convenant zijn opgenomen. Enkele vormen van duurzame ontwikkeling zijn het hydrologisch neutraal ontwikkelen, de groene kaders, het zoveel mogelijk behouden van de biodiversiteit en dergelijke.

Om een duurzame ontwikkeling in het onderhavige plangebied te bewerkstelligen heeft het college van burgemeester en wethouders in juni 2011 het Ambitiedocument Uden-Noord van 14 juni 2011 vastgesteld. Dit document is tot stand gekomen met de medewerking van een groot aantal betrokken partijen, waaronder Vogelwacht Uden, Combinatie Uden-Zuid, IVN, Stuurgroep Maashorst, Gebiedsplatform West / cliëntenraad ziekenhuis Bernhoven, Wijkraad De Maashorst, TU Eindhoven en de gemeente Uden.

Om de gezamenlijke ambitie ook te (kunnen) realiseren zijn in navolging van het Ambitiedocument een drietal documenten opgesteld:
- Document Bouwstenen Uden-Noord 01 augustus 2012;
- Achtergronddocument Stedenbouwkundige verkenning Uden-Noord 01 augustus 2012;
- Achtergronddocument Financiële verkenning Uden-Noord 01 augustus 2012.

Deze documenten geven inzicht in heldere bouwstenen voor een duurzame ontwikkeling met de bijbehorende financiële onderbouwing. Door deze bouwstenen toe te passen kan de ambitie ook worden gerealiseerd. De ontwikkeling van Park Maashorst dwingt duurzaamheid niet af.

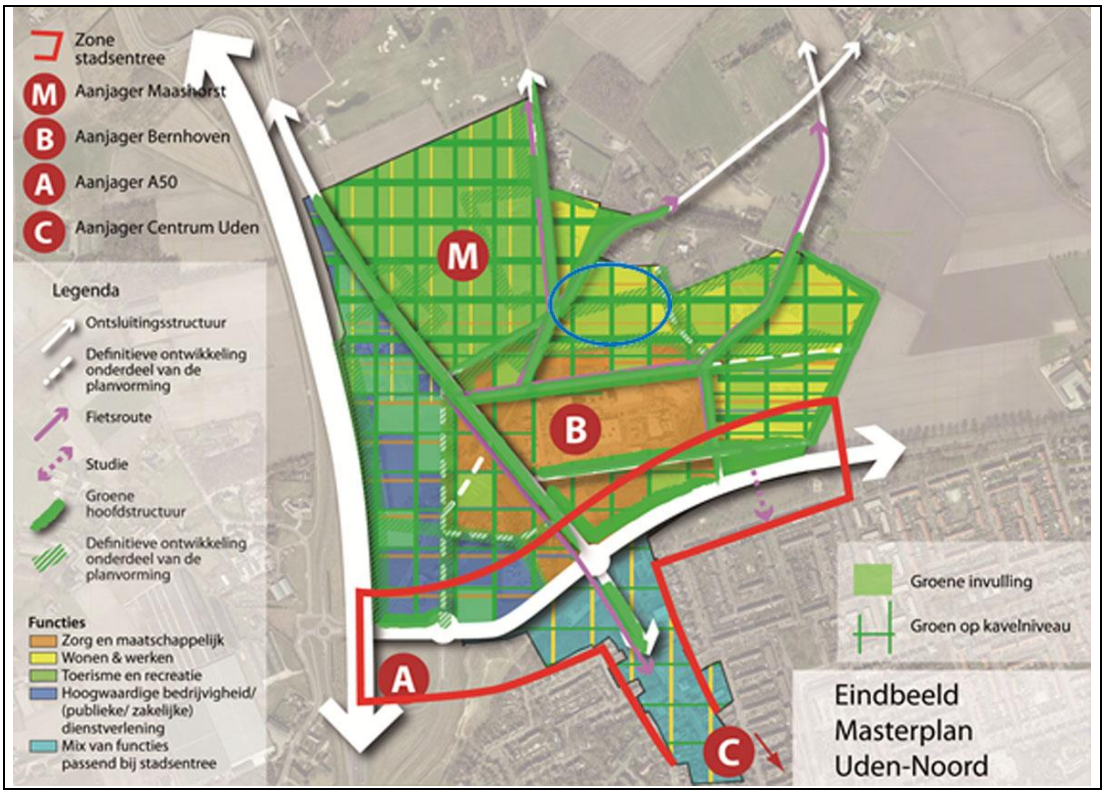
Getracht wordt toekomstige bewoners enthousiast te maken om een hoge(re) ambitie te realiseren dan gebruikelijk in Uden. Daartoe zijn bouwstenen aangereikt, waarmee de toekomstige bewoners handvatten hebben om hun kavel en woning duurzaam te ontwerpen. Voor de gemeente geldt dat bij het inrichten van de openbare ruimte getracht wordt deze ambitie zoveel als mogelijk te realiseren.

4. Planbeschrijving

4.1. Ruimtelijke hoofdstructuur

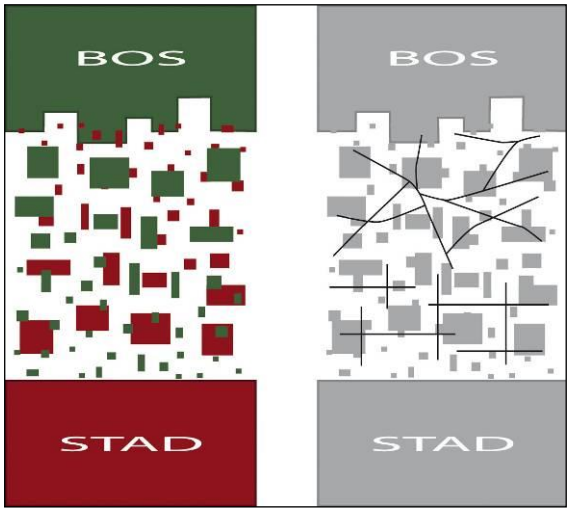
Kamer 1 is onderdeel van de ontwikkelingsopgave Uden-Noord. Het Masterplan Uden-Noord (2012) beschrijft de doelstellingen van deze ontwikkeling. Eén van de doelstellingen is om stad en landschap met elkaar te verweven tot een gebied met een uniek ruimtelijk karakter, een diversiteit aan functies en een sterke economische voedingsbodem. De te vormen ruimtelijke structuur houdt rekening met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten in het gebied zelf en in de directe omgeving. Om vorm te geven aan het thema stad-landintegratie moet de groene hoofdstructuur voldoende robuust en duurzaam zijn om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

Afbeelding 3: Eindbeeld Masterplan Uden-Noord met aanduiding ligging Kamer 1 (blauw ovaal).



Uden-Noord vormt de overgang tussen de bebouwde kom van Uden en het natuurgebied de Maashorst. Beide landschapstypen ("rood" en "groen") lopen in elkaar over door een landschappelijke schaalverkleining van de groene Maashorst richting Uden, versterkt door toevoeging van beboste percelen, en de bebouwing vanuit Uden richting de Maashorst. Binnen Uden Noord dienen beide elementen in samenhang met elkaar te worden ontworpen.

Afbeelding 4: Stedenbouwkundig concept.



Niet alleen de landschappelijke en stedelijke structuren worden met elkaar vervlochten, maar ook de verkavelingsstructuur, die aan de zuidzijde wordt gekenmerkt door een orthogonale structuur en aan de noordzijde door een organische structuur. Beide kenmerken worden in Uden Noord samengebracht en vloeien in elkaar over. De landschappelijke kenmerken van het coulissenlandschap worden hierdoor opgenomen en versterkt.

De groenstructuur vormt de belangrijkste basis voor de ontwikkeling van Uden-Noord en is beeldbepalend. Aan de noordzijde van het ziekenhuis wordt de overgang gemaakt naar het kleinschaliger coulissenlandschap van Slabroek, Hengstheuvel en omgeving. Hierbij geldt de integratie van stad en land als kader voor de ruimtelijke opzet van woonbuurten, verdeeld over een drietal kamers. Dit uitwerkingsplan heeft betrekking op de eerst te ontwikkelen kamer, die het meest aan de westzijde is gesitueerd.

De kamers zullen worden gevormd door de opzet van landschappelijke, opgaande groenstructuren, die zijn gebaseerd op de bestaande structuur van het landschap. Hierdoor ontstaat een geleidelijke overgang tussen de grootschalige bebouwing van het ziekenhuis en het (grootschalige) natuurgebied de Maashorst. Elk van de kamers zal een eigen en compact buurtschap gaan vormen. Verdeeld over die kamers worden 50 grote kavels uitgegeven. Naast de bouwmogelijkheid voor verschillende woningtypologieën zal een groot deel van de kavels groen worden ingericht, waarvan in ieder geval 20% zal worden bestemd als "Bos" of "Groen". Niet alleen door de grootte van de kavels, maar ook door de hoeveelheid openbaar groen in die kamers en niet in de laatste plaats de groenstructuren tussen de kamers zal het gebied een groene uitstraling krijgen.

Afbeelding 5: Drie kamers.



Afbeelding 6: Stedenbouwkundig plan Kamer 1 met een impressie van 16 kavels (proefverkaveling).



4.2. Stedenbouwkundig plan

Het ruimtelijk plan voor kamer I heeft als centraal doel om een passend ontwerp te maken binnen de ontwikkeling Uden-Noord. In de hoofdopzet zijn twee structuren zichtbaar in het plangebied: de aansluiting op de lintbebouwing van de Voortweg aan de westzijde en de opzet van een buurtschapje rondom een centraal pleintje daarachter. De entrees langs de Voortweg verdienen extra aandacht voor wat betreft situering en uitstraling van de te ontwikkelen woonpercelen.

Afbeelding 7: Hoofdstructuur van Kamer 1, lintbebouwing langs de Voortweg met entrees naar een achtergelegen woonbuurt rondom een plein gegroepeerd.



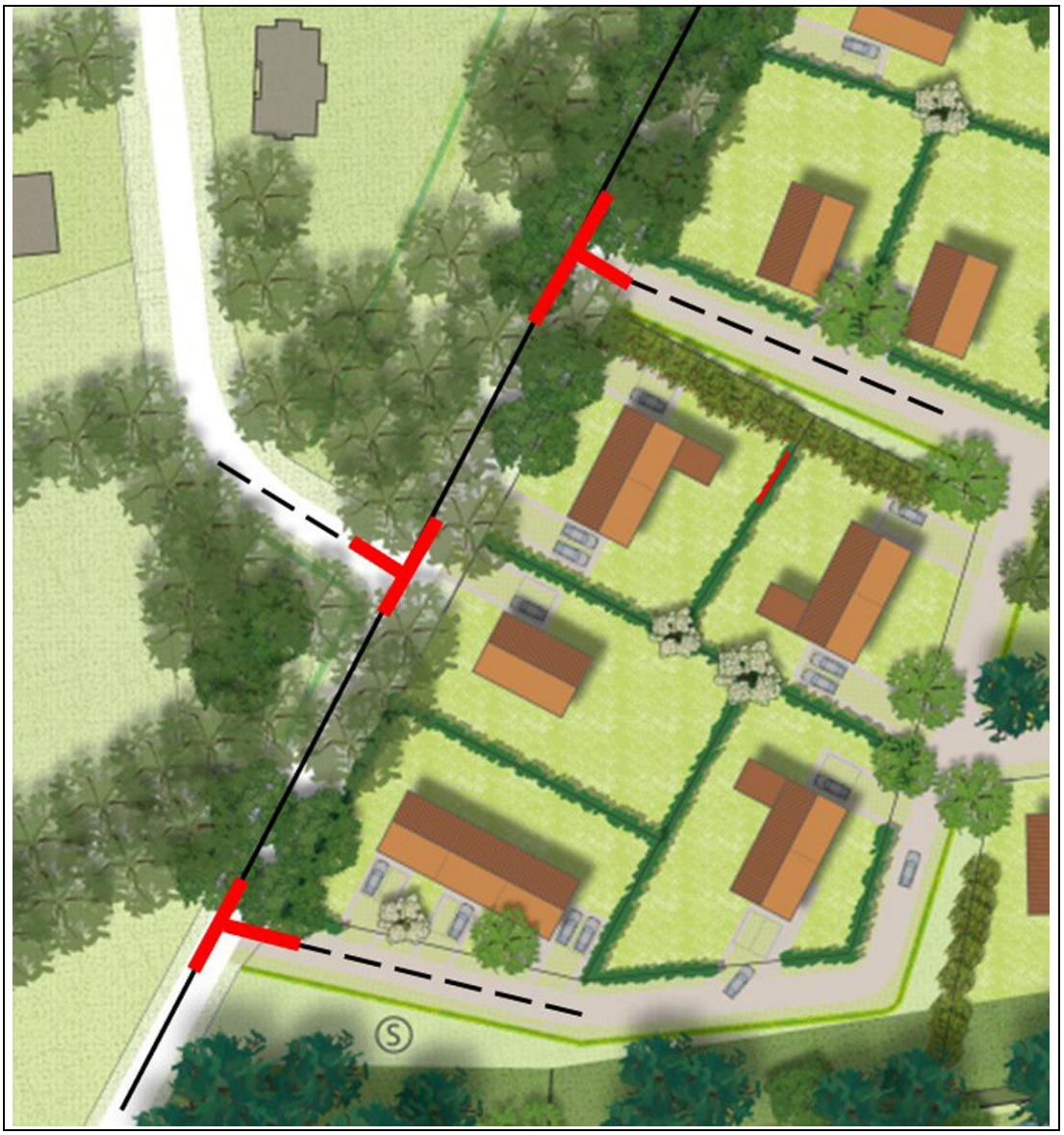
4.2.1. Kamer 1 in haar omgeving; de uitwerking van Stad-landintegratie

Zoals het Masterplan aangeeft is het thema stad-landintegratie een belangrijk ontwerpuitgangspunt. Door de aangereikte drie ordeningsprincipes toe te passen, wordt in noordelijke richting vanaf De Strip een gebied gerealiseerd dat qua beeld en uitstraling aansluit bij het omliggende landschap en dat tegelijkertijd in zuidelijke richting de overgang vormt naar De Strip aan de zuidzijde van het plangebied. In plaats van een stedelijke woonwijk ontstaat in feite een nieuwe bebouwingsconcentratie in het gebied zoals die kenmerkend zijn voor het buitengebied van Uden.

1. T-aansluitingen en vorkstructuren
   Het ruimtelijk plan sluit door middel van twee T-aansluitingen aan op de Voortweg, als on-

derdeel van de hoofdstructuur van Uden-Noord. Deze aansluitingen leiden naar het hart van het plangebied, een centrale groene ruimte. De ligging van de interne ontsluiting dient nader te worden bepaald. Hierin kan het streven naar vorkstructuren wellicht worden doorgezet in het ontwerp van de inrichting van die centrale ruimte.

Afbeelding 8: T-aansluitingen bij het plangebied op de Voortweg. Aan de westzijde de bestaande aansluiting van de Slabroekseweg.



2. Opnemen bestaande elementen
   In het plangebied, langs de Voortweg waren twee woonkavels aanwezig. De woningen hier zijn van lage beeld-, woon- en bouwtechnische kwaliteit gebleken en begin 2014 gesloopt.

Het stedenbouwkundig plan is wel afgestemd op de situering van de voormalige woning aan de Voortweg 5. Kamer 1 was oorspronkelijk een akker, waarop nauwelijks begroeiing aanwezig was. Indien passend en mogelijk, worden bestaande groenelementen, bij voorkeur de inheemse, ingepast in de openbare ruimte.

3. Aansluiten bij bestaande groenstructuur
   Het belangrijkste structurerende groen van kamer 1 bevindt zich langs de randen van het plangebied in de vorm van de dubbele laanbeplanting langs de Voortweg en de erfscheidende beplanting van het aangrenzende woonperceel Hengstheuvelweg 3. Kamer 1 zal door de aanplant van een afscheidende brede bomenrij, aansluitend bij het erfscheidende groen van Hengstheuvelweg 3, het coulissenlandschap versterken. De entrees langs de Voortweg en komende vanuit kamer 2 zijn beeldbepalende locaties voor het plangebied. Bij deze entrees zullen langs te ontwikkelen woonpercelen houtwallen worden gerealiseerd. Deze versterken op een beeldbepalende wijze het groene karakter van de kamer. Het uitwerkingsplan zal deze houtwallen middels een Bosbestemming vastleggen. Op de woonpercelen wordt 20% van de uitgeefbare oppervlakte binnen het plangebied bestemd tot Groen of Bos, waardoor zij mede een rol spelen en blijven spelen bij de groene opzet van het plangebied en de groene invulling van Uden Noord.

4.2.2. Overige elementen

Het ruimtelijk plan voor kamer 1 is vormgeven in een gezamenlijk proces met geïnteresseerden, deels wellicht zelfs toekomstige bewoners. Naast dat het plan een sterk accent legt op de landschappelijke en groene structuur, geeft het ook uiting aan de sociale gemeenschapszin, zoals deze groep betrokkenen deze voelden. Achter het lint van de Voortweg zullen woningen rondom een centraal, informeel groen pleintje worden gebouwd, een verwijzing naar de historische Noord-Brabantse "Heuvel", of dorpsbrinken. De ruimte zal een bindend collectief karakter krijgen, en daarnaast ook een inrichting die erop gericht is om het zicht op De Strip door robuuste bomen te beperken.

Afbeelding 9: Voorbeeld van een historische dorpsbrink, Dwingeloo (Drenthe), bron: Wikipedia.



Aan de westzijde van het plangebied zal langs de Voortweg de lintbebouwing worden verdicht, waarmee de kamer aansluiting vindt op de omgeving van Uden Noord. De noord- en de oostrand grenzen hoofdzakelijk aan private kavels. Langs deze randen van het gebied zal door middel van boomsingels, hagen en houtwallen het aanwezige coulissenlandschap worden versterkt en worden de tuinen van de woonpercelen van elkaar scheiden. In het zuidoosten van het plangebied is een openbare plek aanwezig, die aansluit op het pleintje. Hier zal een langzaam

verkeersverbinding worden aangelegd die een verbinding vormt met de toekomstige inrichting van kamer 2. Aan de zuidzijde wordt de grens van het plangebied bepaald door de reeds aanwezige wal. Deze schermt het woongebied af van De Strip. De wal krijgt aan de zijde van het plangebied een getrapte profilering die (deels) wordt aangeplant. De wal zou in het plangebied kunnen worden vergroot en dienen als aanleiding voor wellicht enkele geluidwalwoningen of als bijzondere reliëftuin. Ook wordt de wal nabij de entrees onder een flauwere helling geprofileerd, zodat deze (deels) gebruikt kan worden als speelplaats voor kinderen. Gedacht wordt om op deze plekken ook een uitkijkpunt te maken. De minimale breedte van de wal is circa 10 meter, en deze zal niet worden uitgegeven.

Bebouwing
Een opgestelde voorbeeldverkaveling wijst uit dat circa 16 kavels in het plangebied kunnen worden uitgegeven. De grenzen van deze kavels zijn niet bepaald, en dus ook niet vastgelegd in dit uitwerkingsplan. Al naar gelang van de wensen van de toekomstige bewoners kunnen de kavels worden onderverdeeld. Op zo'n kavel kan één vrijstaande woning òf twee halfvrijstaande woningen worden gebouwd. Afzonderlijk van dit uitwerkingsplan zullen ook enkele kavels voor drie- en vierkappers mogelijk worden gemaakt. Vanwege de impact die meer woningen op het plan hebben, zijn de kavels voor meer dan één woning gelimiteerd in aantal en qua oppervlakte. Zie hiervoor afbeelding 10.

Afbeelding 10: Overzicht van mogelijkheden voor kavels voor één of meer woningen.

Aantal woningen	Maximaal aantal kavels (N.B. totaal is altijd maximaal 16)	Minimale oppervlakte in m²	Via dit Uitwerkingsplan
1	16	800	Ja
2	4	1.000	Ja
3	2	1.200	Nee, aparte procedure
4	1	1.400	Nee, aparte procedure
>4	Niet toegestaan	Niet van toepassing	Niet van toepassing

Per kavel mag, ongeacht het aantal woningen, niet meer dan 250 m² worden bebouwd, inclusief bijgebouwen. De plaatsing van de gebouwen is erop gericht om zo veel mogelijk openheid te realiseren en het gebied geen planmatig karakter te geven. Hiertoe is de voorste bouwgrens zelden parallel aan de voorste erfgrens gelegen. Woningen, met name in het lint langs de Voortweg en rondom het pleintje, mogen diep op de kavel worden gebouwd, mits de kaveldiepte hiervoor voldoende is. Op enkele plaatsen, met name op de hoeken bij de toegangen, dient de bebouwing een duidelijke relatie met de openbare ruimte te hebben. Hiertoe is door middel van een gevellijn in dit uitwerkingsplan een bepaling opgenomen dat hierin òf maximaal 2 meter achter die gevellijn mag worden gebouwd.

Afbeelding 11: Zuidelijke entree, een voorbeeld waar het van belang is dat de woningen zichtbaar vanuit de openbare ruimte worden gepositioneerd.



Er is apart van dit uitwerkingsplan een beeldkwaliteitplan opgesteld, dat als toetsingskader voor de bouwplannen zal worden gebruikt. In grote lijnen beoogt het beeldkwaliteitplan veel vrijheid te geven in de architectuur rondom het plein. Hier mogen zowel landelijke als meer moderne woningen worden gebouwd. Langs de Voortweg wordt beoogd om het lint met landelijke bouwmassa's te voltooien. Hiertoe is in dit uitwerkingsplan een lagere goothoogte toegestaan voor de toekomstige kavels langs de Voortweg.

Bijzondere aandacht behoeven de meerkappers (3- en 4-onder-één-kapwoningen), die door middel van een aparte procedure mogelijk worden gemaakt. Deze woningtypologieën zullen moeten worden gebouwd als een eigentijdse langgevelboerderij, een Brabantse hoeve of een vergelijkbaar passende bouwvorm. Het beeld van bijvoorbeeld naoorlogse rijwoningen dient te worden vermeden.

Groen

Het plangebied krijgt een groene uitstraling door groen toe te voegen op landschappelijk structuurniveau en door op inrichtingsniveau het accent te leggen op de uitwerking van een landelijke, buurtschapachtige woonomgeving. Om het coulissenlandschap te versterken wordt aan de randen van het plan, met name de noord- en oostzijde in een in dit Uitwerkingsplan aangewezen strook bomen aangeplant op de private percelen. Deze bomen markeren het plangebied als landschappelijke kamer binnen het coulissenlandschap. Daarnaast worden binnen deze kamer

een aantal houtwallen ingeplant, die met name bij de entrees tot de kamer het groene karakter benadrukken.

Afbeelding 12: De noordelijke rand van het plangebied (en ook de oostelijke) zal aansluitend op bestaande beplanting worden ingepland met bomen om het plangebied haar plaats te geven en tegelijkertijd het coulissenlandschap te versterken.



Afbeelding 13: Zandoerle bij Veldhoven, een mooi voorbeeld hoe een zorgvuldige overgang van openbaar en privaat groen leidt tot een zeer aangenaam, informeel woon- en leefklimaat. Bron: Google Streetview.



Centraal in het gebied ligt een 'Heuvel' die een groene uitstraling krijgt en waar het verkeer te gast is. Hier is ook gelegenheid om te spelen, evenals op andere ruimere openbare plaatsen. De geluidwal kan een uitdagende omgeving zijn om vorm te geven als een natuurlijke, groene speelaanleiding.

Erfscheidingen van de private kavels zullen zo veel mogelijk groen worden. Dit is echter niet altijd afdwingbaar via dit uitwerkingsplan. Hiertoe worden zo mogelijk afspraken gemaakt met de toekomstige bewoners. Het uitwerkingsplan zal samen met het beeldkwaliteitplan een kader vormen die open en groen te begroeien erfscheidingen van achtertuinen, grenzend aan openbare ruimte, tot een hoogte van 1,5 meter mogelijk maakt. Gesloten en niet-groene erfscheidingen, zoals schuttingen en muren, dienen te worden vermeden.

Verkeer
De Voortweg zal in zijn huidige vorm worden gehandhaafd. Vanaf de Voortweg zal de daarachter gesitueerde kamer worden ontsloten. Door die kamer zal geen doorgaande verbinding voor autoverkeer worden aangelegd. Langzaam verkeer en autoverkeer kunnen zodoende worden gecombineerd, als bijdrage aan het informele karakter van de buurt, zonder dat hierbij de verkeersveiligheid van de zwakke verkeersdeelnemers in het geding komt. Dorpse oplossingen hebben de voorkeur boven formeel vormgegeven verkeerskundige oplossingen. Dit geldt ook voor het aanleggen van parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Bij iedere woning dienen voor de bewoners minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen erf te worden aangelegd en in stand gehouden. Bij beroepsmatige activiteiten in woningen dient het parkeren plaats te vinden op eigen erf en dient hiervoor voldoende parkeergelegenheid te worden gerealiseerd. De bouwmogelijkheden in het uitwerkingsplan beogen, door een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van minimaal 6 meter, een parkeeroplossing naast de woning mogelijk te maken. Slechts voor de tussenwoningen bij de meerkappers zullen parkeeroplossingen vóór de woning mogelijk zijn.

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte in het bestemmingsplan Uden-Noord I is de Nota Parkeernormen, gemeente Uden en gemeente Veghel (24 oktober 2006) toegepast. In de regels is bepaald dat bij iedere woning minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen erf moeten worden aangelegd. Deze bepaling is overgenomen. In combinatie met de openbare parkeermogelijkheden wordt derhalve ruimschoots aan de parkeernormering voldaan.

4.3. Woningbouwprogramma

In het plangebied worden circa 16 kavels uitgegeven. Om een gevarieerd en gedifferentieerd buurtschap na te streven is gezocht naar een evenwichtige verdeling van het aantal kavels voor vrijstaande woningen en voor meerkappers. Maximaal 7 kavels mogen worden gebruikt voor de realisatie van meerkappers. Zoals eerder in dit hoofdstuk is opgemerkt, zal voor de drie- en vierkappers een separate procedure worden doorlopen.

5. Planologisch juridische regeling

5.1. Algemeen

Voor de uit te werken bestemming is in het vigerende bestemmingsplan "Uden-Noord I" niet aangegeven op welke wijze de woningen en straten dienen te worden gebouwd of aangelegd. In het onderhavige plan is die detaillering wel aangebracht.

Het bestemmingsplan "Uden-Noord I" kent naast de uit te werken bestemmingen ook gedetailleerde bestemmingen "Groen" en "Verkeer". In het voorliggende uitwerkingsplan zijn -indien mogelijk- die bestemmingen overgenomen uit het bestemmingsplan. Voor zover nodig zijn deze vervolgens aangepast of aangevuld. Dit uitwerkingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een analoge verbeelding schaal 1:1.000.

Vanaf 1 januari 2010 is het toepassen van de digitale standaarden verplicht. Sinds 1 juli 2013 dient daarvoor het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) te worden toegepast. Deze standaard is gebruikt voor het onderhavige uitwerkingsplan. Omdat het bestemmingsplan op een eerdere standaard was gebaseerd, wijken de planregels van dit uitwerkingsplan op een aantal punten af van de regels van het bestemmingsplan.

Tenslotte is de redactie van de regels aangepast naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) op 1 oktober 2010.

5.2. Analoge verbeelding

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Dit uitwerkingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende uitwerkingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat één kaartblad (genummerd 0856-16-P01). Op deze ondergrond is de omliggende bebouwing ook aangegeven.

De plankaart geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard. De plankaart bevat tezamen met de regels het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de aanwezige en/of op te richten bebouwing.

5.3. Regels

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1). Vanwege de afstemming met het Bor zijn onder meer een aantal begrippen anders gedefinieerd dan tot nog toe gebruikelijk was.

In artikel 2 worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden. Deze vervangen derhalve de begripsbepalingen en wijze van meten uit het bestemmingsplan "Uden-Noord I".

De bestemmingsregels zijn zoveel als mogelijk overgenomen uit het bestemmingsplan "Uden-Noord I". Op enkele plaatsen zijn de voorschriften aangepast of aangevuld, zodat ze aansluiten bij de uitwerkingsregels uit het bestemmingsplan of bij de in ontwikkeling zijnde bouwplannen. Zodoende is een regeling ontstaan die zoveel mogelijk overeenkomt met het bestemmingsplan "Uden-Noord I" en die uiteraard past binnen het juridische kader van dat plan. In het Uitwerkingsplan komen vier bestemmingen voor, te weten:

- Bos (artikel 3)
- Groen - 1 (artikel 4);
- Groen - 2 (artikel 5);
- Wonen (artikel 6);

Het openbaar groen heeft grotendeels de bestemming "Groen - 2". Om aan de aan de uitwerkingsregels te voldoen is ook een deel van de uitgeefbare grond als "Groen -1" bestemd. Het gaat daarbij onder meer om de naar het openbaar gebied gekeerde zijde van een aantal percelen. Op een aantal strategische punten hebben die houtwallen de bestemming "Bos". Kappen van de houtwallen is hier gekoppeld aan een omgevingsvergunning. In totaal wordt hiermee voldaan aan de uitwerkingsregel in het bestemmingsplan "Uden-Noord I" dat minimaal 20% van de uit te geven percelen hiervoor bestemd dient te worden.

Het overige deel van het plangebied heeft de bestemming "Wonen". Deze gronden zijn niet alleen bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met uitoefening van beroepsmatige activiteiten, maar ook voor zorgwonen, groen, verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, waterhuishouding, waterberging en waterinfiltratie en voor voorzieningen van openbaar nut. Er zullen kavels (=aaneengesloten gronden waarop één bouwmassa met één vrijstaande òf één blok twee-aaneengebouwde woningen met bijbehorende bouwwerken gerealiseerd mag worden) worden uitgegeven waarop toekomstige bewoners òf vrijstaande òf halfvrijstaande woningen kunnen realiseren. De maximaal te realiseren omvang van de bebouwing van 250 m² inclusief bijgebouwen geldt in dit plangebied per kavel. De bouwmassa van een blokje van 2 halfvrijstaande woningen mag niet groter zijn dan een vrijstaande woning. Om voldoende ruimte rondom de verschillende woningtypologieën te hebben is er wel een verschil in de minimale kaveloppervlakte. Voor een vrijstaande woning bedraagt die niet minder dan 800 m², terwijl voor een blok twee-aaneengebouwde woningen 1.000 m².

Op de verbeelding zijn de maximale bouw- en goothoogte aangegeven. Langs de Voortweg zijn, net als in de bestaande situatie, woningen die bestaan uit één bouwlaag met een kap toegestaan; daarachter zijn twee bouwlagen met een kap toegestaan. Onder aantal voorwaarden is ook een terugliggende bouwlaag toegestaan. Op een aantal plekken is op de verbeelding de aanduiding 'gevellijn' aangegeven. Om de openbare ruimte te begeleiden dient de voorgevel van een woning of een gedeelte daarvan maximaal 2 meter achter de bouwgrens bij die gevellijn te worden gebouwd. Om het informele karakter van het pleintje te benadrukken dienen woningen aan de noordzijde van het pleintje haaks op de oostelijke zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd, tenzij de woning meer dan 5 meter achter de naar het openbaar gebied ge-

keerde bouwgrens aan de zuidzijde wordt gebouwd. Voor de toelaatbaarheid van erfscheidingen is aangesloten bij het Besluit omgevingsrecht. In aanvulling daarop mag de hoogte van erfscheidingen achter de voorgevel, op perceelsgedeelten die grenzen aan het openbaar toegankelijk gebied als bedoeld in het Besluit omgevingsrecht, ten hoogste 1,5 meter mag bedragen, met dien verstande dat deze voor 80% een open constructie dienen te hebben.

Aan de zuidzijde van het plangebied is de bouw van geluidswalwoningen mogelijk gemaakt. Daarvoor geldt wel een aantal voorwaarden. Zowel de gevel gericht naar de parkeerplaats toe (in de geluidwal) als de beide zijgevels van zo'n geluidswalwoning dienen als 'dove' gevel te worden uitgevoerd, omdat een dove gevel niet aan de geluidsvoorwaarden van het activiteitenbesluit hoeft te voldoen / getoetst te worden. De zijgevels van de geluidswalwoningen hebben een overschrijding van het maximale geluidsniveau tot gevolg (gemiddeld geluidsniveau voldoet wel).

In de gebruiksregels is bepaald dat per bouwperceel minimaal 25% als bos en/of groen dient te worden ingeplant en instandgehouden. Daarnaast is een instandhoudingsverplichting van 2 parkeerplaatsen op eigen erf opgenomen.

In het hoofdstuk Algemene regels zijn verschillende algemene regels opgenomen. Het betreft onder meer een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, waarin voor een aantal onderdelen de uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening opgenomen. Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. De algemene gebruiksregels omvatten daarom alleen een verbod om gronden en bouwwerken voor seksinrichtingen en/of prostitutie te gebruiken. Het plangebied is een woongebied. Het gemeentebestuur is van mening dat in een woongebied seksinrichtingen ongewenst zijn vanwege de uitstraling die dit gebruik heeft. De kwaliteit van de woon- en leefomgeving wordt hierdoor negatief beïnvloed.

De algemene afwijkingsregels hebben betrekking op ondergeschikte afwijkingen en zijn gebaseerd op de vrijstellingsmogelijkheden uit het bestemmingsplan Uden-Noord I.

6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Het uitwerkingsplan maakt deel uit van het in 2009 vastgestelde bestemmingsplan Uden-Noord I en valt daarmede ook onder de bij dat bestemmingsplan behorende grondexploitatie. Het kostenverhaal is verzekerd via gronduitgifte omdat alle gronden door de gemeente zijn aangekocht. Jaarlijks wordt de grondexploitatie voor het bestemmingsplangebied Uden-Noord I door de raad herzien. De laatste herziening heeft plaatsgevonden in juni 2013.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpuitwerkingsplan heeft met ingang van donderdag 30 januari 2014 gedurende 6 weken, dus tot en met woensdag 12 maart 2014 ter inzage gelegen. Gedurende die periode zijn geen zienswijzen ingediend.