

**Gemeente Uden**

# **Uitwerkingsplan**

## **Park Maashorst kamers 2 en 3**

**Toelichting, regels en verbeelding**

3 maart 2020

Kenmerk 0856-30-T02

Projectnummer 0856-30



## **Toelichting**



## Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Bestaande situatie</b>	<b>3</b>
2.1.	Ligging en begrenzing plangebied	3
2.2.	Bestaande situatie	3
2.3.	Bestemmingsplan Uden-Noord I	4
<b>3.</b>	<b>Onderzoek</b>	<b>5</b>
3.1.	Milieu en overige aspecten	5
3.2.	Water	5
3.3.	Ecologie	7
3.4.	Archeologie	11
3.5.	Besluit m.e.r.	12
3.6.	Duurzaamheid	13
<b>4.</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>14</b>
4.1.	Ruimtelijke hoofdstructuur	14
4.2.	Stedenbouwkundig plan	16
4.2.1.	Kamers 2 en 3 in hun omgeving; de uitwerking van stad-landintegratie	16
4.2.2.	Openbaar en overig groen	18
4.2.3.	Bebouwingsstructuur	19
4.2.4.	Verkeer	19
4.3.	Beeldkwaliteit	20
4.4.	Ladder voor duurzame verstedelijking	21
<b>5.</b>	<b>Planologisch juridische regeling</b>	<b>23</b>
5.1.	Algemeen	23
5.2.	Analoge verbeelding	23
5.3.	Regels	23
<b>6.</b>	<b>Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	<b>28</b>
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	28
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
6.3.	Vooroverleg	29

## **Bijlagen**

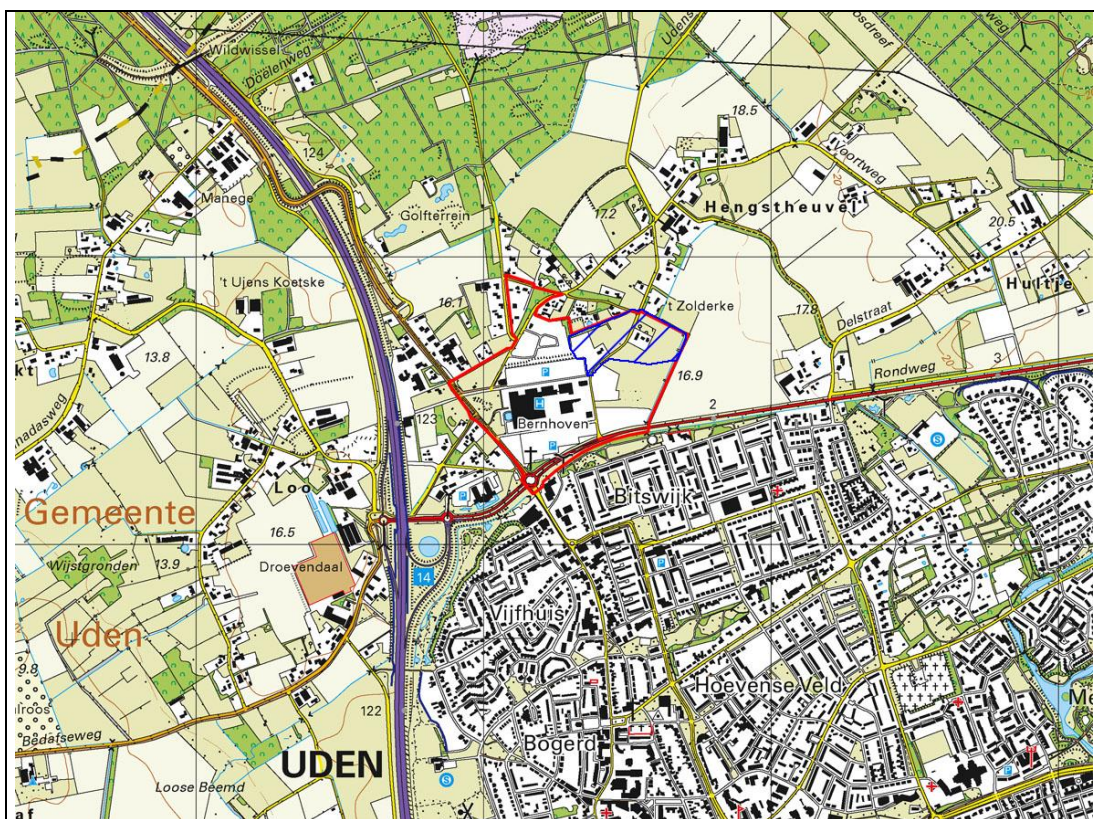
1. ODBN, Milieuparagraaf m.b.t. RO Uden-Noord Park Maashorst kamer 2 en 3 te Uden, Z/092090, Cuijk, 21 november 2019
2. Econsultancy, Watertoets Erphoevenweg te Uden, 10571.001Versienummer D, Swalmen, 4 september 2019
3. Eelerwoude, Bescherming gebieden: Onderbouwing stikstofdepositie Woningbouw Park Maashorst te Uden, P10033, Culemborg, 12 november 2019
4. Econsultancy, Rapportage uitgevoerde onderzoeken soortenbescherming Park Maashorst kamers 2, 3 en 4 te Uden, 7649.003D2, Swalmen, 5 december 2019
5. Archol, Voorlopige resultaten proefsleuvenonderzoek Uden-Noord kamer 2 en advies vervolgtraject, Leiden, 12 april 2019
6. Gemeente Uden, Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling woningbouw Park Maashorst te Uden, Uden, 9 december 2019
7. Gemeente Uden, De 5 G's van Park Maashorst, Uden, 2019
8. Gemeente Uden, Verslag inloopbijeenkomst Park Maashorst (Kamer 2-3-4) donderdag 19 april 2018, Uden, april 2018
9. Gemeente Uden, Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Ontwerpuitwerkingsplan Park Maashorst kamers 2 en 3, Uden, februari 2020

## 1. Inleiding

Aan de zuidzijde van het natuurgebied de Maashorst zal een 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 binnen het stad-landintegratie concept. Zodoende ontstaat een vervlechting zowel in de natuurontwikkeling als in de groenstructuren als gebruik, van natuur naar woonwijk. Een zorgvuldige inpassing van de woningen is daarbij cruciaal.

Het plangebied van Park Maashorst kamers 2 en 3 (zie blauwe lijn in afbeelding 1) 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. Kamer 1 is inmiddels volledig in aanbouw.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Het uitwerkingsplan Park Maashorst kamers 2 en 3 heeft betrekking op 32 kavels waarop vrijstaande eengezinswoningen kunnen worden gerealiseerd. Per kavel is één woning toegestaan.

Daarnaast maken de bestaande woningen aan de Erphoevenweg 5b en 8 onderdeel uit van het plan. Op laatstgenoemd perceel zal de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing worden gesloopt. In plaats daarvan wordt een extra woning gebouwd.

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 bouwtitel voor de realisatie en het geven van richtlijnen voor het beheer.

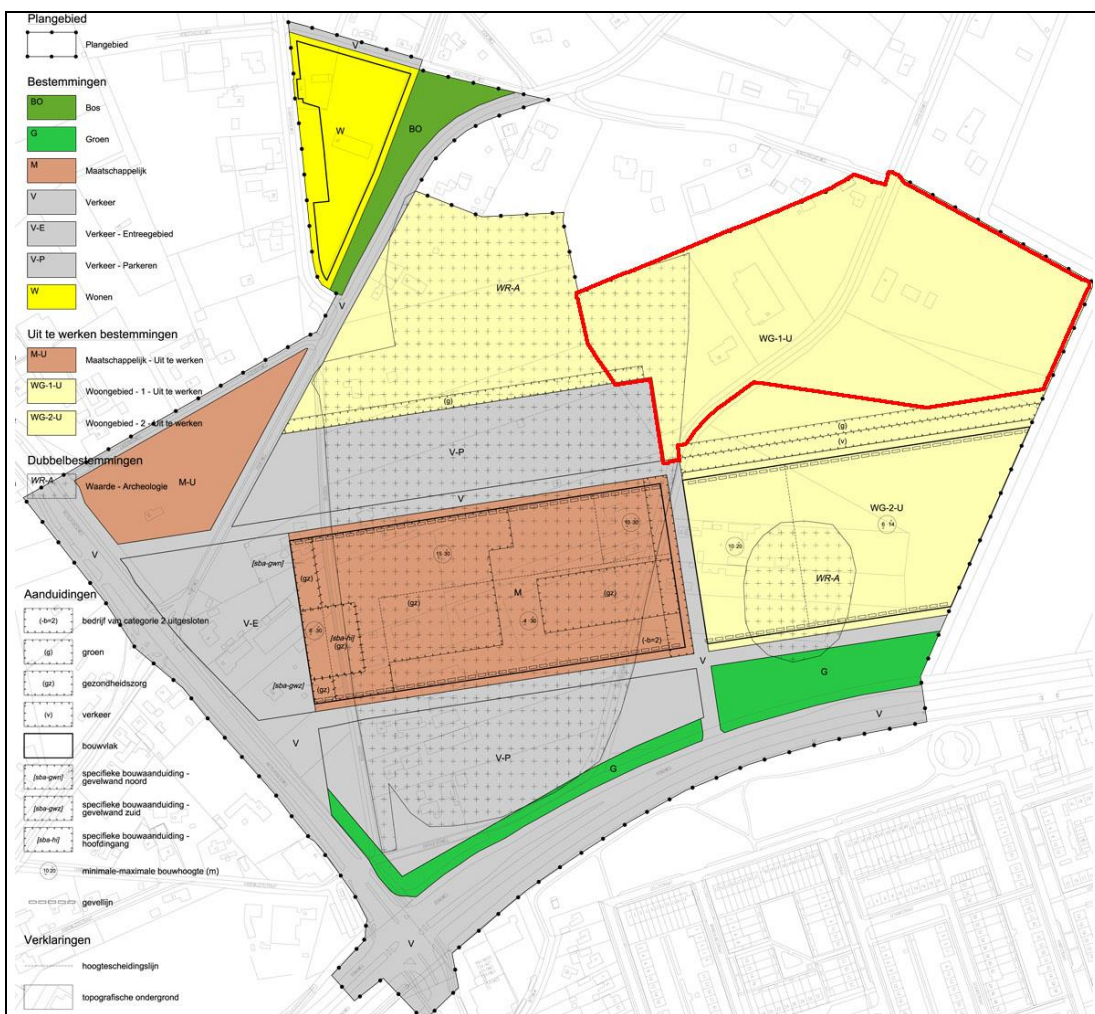


## 2. Bestaande situatie

### 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 Kamer 1 en de parkeerplaats aan de noordkant van ziekenhuis Bernhoven. De noordelijk plangrens bestaat uit kavelgrenzen van bestaande percelen. Aan de zuidoostzijde wordt de plangrens gevormd door een kavelstoot. 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 en is een typisch voorbeeld van integratie stad en landschap en een gebied in transitie. Enerzijds een herkenbare organische structuur (Erphoevenweg) met daaraan een tweetal vrijstaande woningen aan de Erphoevenweg 5b en 8

binnen een agrarische setting op de grens van stad en coulissenlandschap, anderzijds de masaliteit van het ziekenhuis en bijbehorende parkeerterreinen en wegenstructuur. Ter afscherming van de noordelijke parkeerplaats van het ziekenhuis is een geluidwal aangelegd.

Het woongebied zal in de toekomst fysiek gescheiden worden van het ziekenhuis en bijbehorende functies in de zorgstrip.

### **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. Milieu en overige aspecten

In het kader van het bestemmingsplan Uden-Noord I is voor de gebruikelijke onderwerpen onderzoek uitgevoerd. De onderzoeksresultaten hiervan zijn grotendeels nog steeds bruikbaar voor dit uitwerkingsplan. In aanvulling daarop is door de Omgevingsdienst Brabant Noord een notitie vervaardigd waarin de overige relevante aspecten aan de orde komen. Deze notitie is inclusief de uitgevoerde onderzoeken als bijlage<sup>1</sup> aan deze toelichting toegevoegd. Hieruit zijn geen belemmeringen voor de planontwikkeling naar voren gekomen.

#### 3.2. Water

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. Daarom is een watertoets<sup>2</sup> uitgevoerd. De watertoets heeft tot doel om in een vroegtijdig stadium de waterbelangen te laten meewegen, af te stemmen met de betreffende betrokken partijen en te komen tot een hydrologisch neutraal plan. In de watertoets is bepaald hoe de hoeveelheid te bergen hemelwater in de toekomstige situatie toeneemt ten opzichte van de huidige situatie en op welke wijze dit water het beste geborgen kan worden, zodat een hydrologisch neutrale situatie ontstaat.

Op basis van de digitale procedure blijkt dat het plan een groot effect heeft (groot waterbelang). Vooroverleg met het waterschap is noodzakelijk.

Ten aanzien van het plan en de omgang met hemelwater zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- 100% afkoppeling van verhard oppervlak
- 'niet afwentelen op anderen in ruimte en tijd;
- toepassen voorkeursvolgorde waterkwantiteit (vasthouden, bergen en afvoeren);
- toepassen voorkeursvolgorde waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren);
- de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal plaats te vinden (HNO);
- de wateropgave baseren op de daadwerkelijke toekomstig verhard oppervlak. Vooralsnog is uitgegaan van 19.200 m<sup>2</sup>;
- infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren conform 60 mm gerekend over het aantal m<sup>2</sup>.
- gevoeligheidsfactor 1;
- de maximale ledigingsduur van het systeem bij voorkeur gelijk of kleiner dan 24 uur;
- calamiteit T=100 jaar + 10% in beschouwing nemen (mag niet tot overlast leiden);
- aanlegdiepte bergingsvoorzieningen boven de GHG;
- GHG is ingeschat op 15,5 m +NAP (1,5 m -mv);
- bouwen volgens Duurzaam Bouwen (DuBo) principe.

---

<sup>1</sup> ODBN, Milieuparagraaf m.b.t. RO Uden-Noord Park Maashorst kamer 2 en 3 te Uden, Z/092090, Cuijk, 21 november 2019

<sup>2</sup> Econsultancy, Watertoets Erphoevenweg te Uden, 10571.001Versienummer D, Swalmen, 4 september 2019

### *Waterbergingsopgave*

In de toekomstige situatie zal het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) niet op het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) worden aangesloten maar separaat binnen het plangebied worden verwerkt. Dit betekent dat bij de verdere planuitwerking water expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing wordt genomen en dat hemelwater op een duurzame wijze wordt verwerkt. De ontwikkeling zal daarmee hydrologisch neutraal zijn.

Op basis van het toekomstig af te koppelen verhard oppervlak en de bergingseis bedraagt de waterbergingsopgave voor het plangebied in totaal circa 1.150 m<sup>3</sup> (19.200 m<sup>2</sup> x 0,06 m). Ten aanzien van de totale waterberging wordt onderscheid gemaakt in berging op particulier terrein en openbaar terrein.

### *Hemelwater(afvoer)systeem*

In de toekomstige situatie zal het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) niet op het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) worden aangesloten maar separaat binnen het plangebied worden verwerkt. De gemeente is voornemens om op de erfscheiding een mooie gezamenlijke hemelwatervoorziening te realiseren. Het hemelwater wordt hierbij deels op particuliere grond en deels op gemeentelijke grond gerealiseerd.

Op basis van de toekomstige situatie is naast het toekomstig wegtracé een groenstrook gesitueerd. Deze groenstrook heeft een breedte van circa 10 meter. Om inzicht te krijgen in het ruimtebeslag die bij een (potentiële) voorziening hoort, is een alternatief uitgewerkt waarbij het hemelwater wordt geborgen door middel van een greppel/wadi naast het wegtracé. Wanneer de greppel/wadi wordt aangelegd in het groen naast het wegtracé met een diepte van 0,3 meter en een talud van 1 op 1 is, uitgaande van een volledige vulling en bij een bovenbreedte van 5 meter een lengte benodigd circa 850 meter om de volledige wateropgave te kunnen bergen. Ter plaatse van de groenstroken naast het wegtracé is voldoende ruimte (circa 1.250 meter) aanwezig om deze wateropgave te kunnen bergen. Bovenstaand beschreven systeem zal zowel deels op eigen perceel als op de gemeentelijke gronden gerealiseerd kunnen worden. Hemelwater wordt, indien mogelijk, zoveel mogelijk zichtbaar afgevoerd richting de greppel/wadi. Daar waar dit niet mogelijk blijkt zal afvoer verbuisd plaatsvinden. Afstroming van hemelwater richting gebouwen en/of aangrenzende percelen dient te worden voorkomen.

### *Calamiteit*

Het beschreven systeem is dusdanig robuust dat een situatie waarbij in een korte tijd 60 mm neerslag valt geborgen kan worden. In een situatie waarbij in een korte tijd meer regen valt dan 60 mm, kan overtollig water overstorten op de naastgelegen watergang. Afstroming van hemelwater richting gebouwen en/of aangrenzende percelen dient te worden voorkomen.

### *Riolering*

Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving. Voor de berekening van het toekomstige aanbod en eventuele toename hierin, is voor de berekening uitgegaan van een ge-

middeld verbruik van 120 liter per dag geproduceerd per IE. Per woning wordt uitgegaan van een gemiddelde woningbezetting van 2,5 bewoners. Dit betekent dat er dus  $2,5 \times 120 \text{ liter} = 300$  liter per dag per woning wordt geloosd. Conform het planontwerp zullen er in totaal 33 woningen worden gerealiseerd. Dit komt overeen met een aanbod dan wel een toename van circa  $10 \text{ m}^3/\text{dag}$ . De berekening is gebaseerd op basis van aannames en betreft derhalve een indicatie van hoeveelheden. Tijdens de verdere planvorming zullen de mogelijkheden omtrent en de wijze waarop en hoe aangesloten kan worden op de riolering nader besproken moeten worden.

#### *A-watergang ten noorden van het plangebied*

Nabij het plangebied ligt een A watergang. In de Keur van het waterschap Aa en Maas is bepaald dat wanneer er werkzaamheden verricht gaan worden in of nabij de A-watergang er een watervergunning aangevraagd dient te worden. Daarnaast is in de Keur een verbod opgenomen om binnen 5,00 meter (beschermingszone) breedte uit de insteek aan beide zijden van een A-watergang obstakels te plaatsen of te hebben.

In overleg met het Waterschap is geconcludeerd dat een onderhoudsstrook aan de noordzijde van de A-watergang kan volstaan voor het onderhoud van deze watergang. Deze gronden hebben een woonbestemming. Echter voor dat deel van de woonbestemming dat binnen 5,00 meter uit de insteek van de watergang (beschermingszone) ligt, geldt dat hier slechts obstakels mogen worden aangebracht na een vooraf door het Waterschap afgegeven watervergunning.

#### *Conclusie*

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan.

### **3.3. Ecologie**

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). De natuur in Nederland wordt door de Wnb beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. In de Wnb blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermd Natuurmonumenten komt te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan de Ecologische hoofdstructuur (EHS) / het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of – landschap. Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'bescher-

mingsregime andere soorten een 'vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

### *Gebiedsbescherming*

Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming. Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van het NatuurNetwerk Nederland (NNN) opgenomen.

Het Natura 2000-netwerk bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en aangemeld onder de Habitatrichtlijn. Beide Europese richtlijnen zijn belangrijke instrumenten om de Europese biodiversiteit te waarborgen. Alle Vogel- of Habitatrichtlijngebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. De overkoepelende naam voor deze gebieden is "Natura 2000-gebied". Het NNN is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur.

Het NNN bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, reservaten, natuurontwikkelingsgebieden en zogenaamde robuuste verbindingen;
- landbouwgebieden met mogelijkheden voor agrarisch natuurbeheer (beheergebieden); grote wateren (zoals de kustzone van de Noordzee, het IJsselmeer en de Waddenzee).

Het plangebied maakt geen deel uit van een gebied dat is beschermd krachtens de Natuurbeschermingswet, het NNN of ander gebiedsgericht natuurbeleid. Het plangebied ligt op circa 20 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek. Gezien de afstand tussen het plangebied en dit Natura 2000-gebied, zullen er geen negatieve effecten op dit Natura 2000-gebied optreden. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het NNN. Ten aanzien van het NNN geldt dat externe werking geen toetsingskader is.

De werkzaamheden gedurende de ontwikkeling kunnen leiden tot een tijdelijke toename in stikstofdepositie (aanlegfase) en ook door het toekomstig gebruik kan sprake zijn van een toename van de stikstofdepositie (gebruiksfase). Een toename in stikstofdepositie kan een effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Daarom is met behulp van de AERIUS-calculator een stikstofonderzoek<sup>3</sup> uitgevoerd.

Aan de hand van beide berekeningen blijkt voor de aanlegfase dat:

---

<sup>3</sup> Eelerwoude, Bescherming gebieden: Onderbouwing stikstofdepositie Woningbouw Park Maashorst te Uden, P10033, Culemborg, 12 november 2019

- wanneer bij de aanlegfase gebruik wordt gemaakt van materieel van 2011 of jonger, sprake is van stikstofdepositie van maximaal 0,02 mol/ha/jr;
  - wanneer bij de aanlegfase gebruik wordt gemaakt van materieel van 2015 of jonger, geen sprake is van stikstofdepositie: er zijn dan geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr.
- Voor de gebruiksfase zijn met de berekening geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr.

Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat indien bij de aanlegfase gebruik wordt gemaakt van materieel uit 2011 of jonger, een vergunning Wet Natuurbescherming noodzakelijk is. Indien gebruik wordt gemaakt van materieel van 2015 of jonger, is geen vergunning Wet natuurbescherming noodzakelijk.

De wettelijke gebiedsbescherming vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

#### *Soortenbescherming*

Ten behoeve van de ontwikkeling van Park Maashorst is van september 2018 tot en met november 2019 ecologisch onderzoek verricht. De resultaten hiervan zijn in een overzichtsrapport<sup>4</sup> samengevat.

Op de onderzoekslocatie en net daarbuiten is onderzoek gedaan naar foerageergebied van de steenuil, die gebruik maakt van de bebouwing aan de Erphoevenweg 3 te Uden. Daarnaast is onderzoek gedaan naar het gebruik van de onderzoekslocatie door dassen en marterachtigen.

Op basis van de gegevens van de Vogelwacht Uden kan dan ook uitgesloten worden dat de voorgenomen plannen een negatief effect hebben op een broedgeval van de steenuil. De vogelwacht is wel voornemens om de drie steenuilenkasten in de nabijheid van de planlocatie te behouden.

Tijdens het onderzoek met wildcamera's is tevens gebleken dat de bunzing gebruik maakt van de onderzoekslocatie. De onderzoekslocatie vormt op basis van het onderzoek geen voortplantingsplaats van de bunzing. Bij de voorgenomen herinrichting worden enkel (potentiële) dagrustplaatsen en daarmee vaste rust- en verblijfplaatsen van de bunzing verstoord. De bunzing heeft een territorium tussen de 10 hectare en de duizenden hectare (bron: provincie Noord-Brabant, 2017). Aangezien er in de directe omgeving van de projectlocatie veel groen gehandhaafd zal blijven en ook nog groene elementen aangelegd zullen worden, zal de voorgenomen ontwikkeling niet leiden tot een significante afname in foerageergebied van de bunzing. Het wordt voorgesteld om bij de groeninrichting van de voorgenomen plannen extra aandacht te besteden aan vruchtdragende aanplant in de vorm van struiken en bomen. Doordat de verblijfplaatsen zelf behouden blijven en extra foerageermogelijkheden worden getroffen bij de herin-

---

<sup>4</sup> Econsultancy, Rapportage uitgevoerde onderzoeken soortenbescherming Park Maashorst kamers 2, 3 en 4 te Uden, 7649.003D2, Swalmen, 5 december 2019

richting zal er geen essentieel deel van het leefgebied verloren gaan. Er dienen wel maatregelen genomen te worden om de functionaliteit van de vaste rust- en verblijfplaatsen van de bunzing te garanderen. Om de functionaliteit van het leefgebied van de bunzing te garanderen worden door de initiatiefnemer enkele takkenrillen en/of takkenhopen geplaatst om gedurende de werkzaamheden te allen tijde voldoende alternatieve verblijfplaatsen aan te bieden buiten de directe invloedssfeer van de werkzaamheden. Door het aanbieden van alternatieve rustplaatsen buiten de invloedssfeer van de planvorming en de fasering van de werkzaamheden kan een significant negatief effect op het leefgebied van de bunzing uitgesloten worden. De takkenrillen/takkenhopen worden in het najaar van 2019 gerealiseerd in de directe nabijheid van het plangebied maar buiten de directe invloedssfeer van de werkzaamheden.

Uit de onderzoeken is tevens gebleken dat er een hoofdburcht van een dassenfamilie van tenminste 4 individuen direct ten oosten van de onderzoekslocatie ligt. Tevens zijn een bijburcht en twee vluchtpijpen aangetroffen waar de dassen gebruik van maken. Ook zal foerageergebied van de das binnen het plangebied door de voorgenomen plannen vernietigd worden.

Omdat bij de voorgenomen ingreep een burchtlocatie van de das en een rustplaats van de bunzing wordt weggenomen en/of verstoord, is een activiteitenplan opgesteld. Daarin zijn maatregelen opgenomen om negatieve effecten te voorkomen bij de voorgenomen ontwikkeling en de functionaliteit van de nestlocatie te garanderen. De te nemen maatregelen zijn in te delen in de volgende drie stappen:

- dassen vangen en verplaatsen.
- leefgebied das inrichten in compensatiegebied;
- mitigatie leefgebied bunzing realiseren.

Hiervoor is een ontheffing van de Wet natuurbescherming aangevraagd. Deze ontheffing is op 25 oktober 2019 verleend.

De aanwezige dassen zijn inmiddels gevangen en zijn tijdelijk te gast bij Das&Boom. In een later stadium worden zij verplaatst naar een gebied ten zuiden van Uden. Dit leefgebied zal door middel van diverse maatregelen worden ingericht ten behoeve van deze dassenfamilie. Voor de uitvoering van de werkzaamheden is een ecologisch werkprotocol opgesteld om te voorkomen dat er een overtreding in het kader van de Wet natuurbescherming plaatsvindt. Indien dit protocol wordt gevolgd heeft de planontwikkeling geen gevolgen voor de soortenbescherming.

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van algemene fauna. De aanwezigheid van deze overige beschermde soorten (Wnb, overige soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde ontwikkeling (vrijstellingsbesluit). Daarbij dient op grond van de zorgplicht uiteraard voorzichtig te worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna.



### 3.4. Archeologie

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

In het kader van de totstandkoming van het bestemmingsplan Uden-Noord I heeft destijds uitgebreid archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Naar aanleiding van de resultaten daarvan is in het onderhavige plangebied een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd op 3 percelen waarvan de voorlopige resultaten in een rapportage<sup>5</sup> zijn vastgelegd. Het definitieve rapport zal worden samengevat in het vast te stellen uitwerkingsplan.

#### *Perceel A*

Op deze locatie zijn behoudenswaardige archeologische resten aanwezig in de vorm van nederzettingssporen uit de late prehistorie / Romeinse tijd. Deze sporen vormen onderdeel van het nederzettingensareaal dat eerder aansluitend ten zuiden en westen van deze locatie onderzocht is (afbeelding 3, rood gearceerd). Indien behoud in situ niet mogelijk werd geadviseerd een deel van deze locatie te onderzoeken door middel van een opgraving. Op grond van het daarop gebaseerde selectiebesluit van de gemeente Uden is vrijwel het gehele op te graven gebied van 5.000 m<sup>2</sup> onderzocht en volledig afgewerkt. Alle sporen en vondsten van de verwachte vindplaats zijn hierbij volledig gedocumenteerd.

#### *Perceel B*

Op perceel bestaan de sporen uit (paal)sporen met datering late prehistorie / Romeinse tijd. Een deel van de sporen behoort vermoedelijk tot een bijgebouw. Direct ten noorden en westen van de proefsleuven zijn enkele huisplattegronden en waterputten uit de Romeinse tijd onderzocht. Om de aangetroffen sporen beter te kunnen duiden zijn op dit perceel meer sleuven aangelegd dan gepland. Hieruit blijkt dat er op het terrein wel sporen aanwezig zijn. Op basis van de positionering en dekking van de sleuven kan worden uitgesloten dat zich op dit perceel nog aanvullende huisplattegronden bevinden. Wel kunnen er in de niet onderzochte delen tussen de proefsleuven nog sporen van bijgebouwen of waterputten schuil gaan. Uitgaande van de dekking van de proefsleuven en het sporenbeeld van de aangrenzende erven (opgraving fase 2), is de kans hierop echter klein. Geadviseerd wordt hier dan ook af te zien van een aanvullen-

---

<sup>5</sup> Archol, Voorlopige resultaten proefsleuvenonderzoek Uden-Noord kamer 2 en advies vervolgtraject, Leiden, 12 april 2019

de opgraving. Bij de realisatie van de bouwplannen dienen de betrokken partijen echter wel gewezen te worden op de meldingsplicht bij onvoorziene vondsten.

#### *Perceel C*

De sporen op het noordelijke perceel bestaan uit percelingsgreppels die op basis van de vul-ling in de late middeleeuwen / Nieuwe tijd gedateerd zijn. Er zijn geen andere archeologisch re-levante sporen gevonden. De resten op het noordelijke perceel zijn niet behoudenswaardig en dit perceel kan dan ook worden vrijgegeven voor verdere ontwikkeling.

**Afbeelding 3: Proefsleuvenonderzoek.**



#### *Conclusie*

Gelet op bovenstaande bevindingen wordt geadviseerd het gehele gebied vrij te geven.

### **3.5. Besluit m.e.r.**

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In het gewijzigde Besluit m.e.r. is de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Uden dient een afzonderlijk besluit genomen te worden of een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat.

De wijziging van het Besluit m.e.r. houdt in dat voor elke aanvraag, waarbij een m.e.r.-beoordeling aan de orde is, door de initiatiefnemer een aanmeldnotitie moet worden opgesteld en het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen, voordat het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage wordt gelegd. Als gevolg van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een aan-

meldingnotitie<sup>6</sup> opgesteld. Daarin is gemotiveerd dat geen sprake is van aanzienlijke milieugevolgen, waardoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat. Een m.e.r. hoeft niet te worden uitgevoerd.

### 3.6. Duurzaamheid

De gemeente Uden streeft naar een duurzame toekomst. Voor het gemeentebestuur heeft duurzaamheid niet alleen betrekking op maatregelen die genomen kunnen worden in de gebouwde omgeving, zoals de energievoorziening van woningen, hydrologisch neutraal ontwikkelen, flexibiliteit in het woningontwerp waardoor woningen levensloopbestendig zijn enzovoort, het materiaalgebruik in bebouwing en de openbare ruimte, enzovoort. Duurzaamheid komt tot uitdrukking in de Udense kernwaarden, de 5 G's van groen, gezond, gastvrij, gezellig en gezamenlijk. In de notitie<sup>7</sup> de 5 G's van Park Maashorst wordt aangegeven hoe het gemeentebestuur duurzaamheid wil integreren in alle facetten van dit nieuwe woongebied. De 5 G's zijn daarmee niet alleen van toepassing op de inrichting van Park Maashorst, zodat dit een woongebied wordt dat onze planeet zo min mogelijk belast, maar dat ook iets toevoegt aan het leven van de mensen die er gaan wonen.

---

<sup>6</sup> Gemeente Uden, Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling woningbouw Park Maashorst te Uden, Uden, 9 december 2019

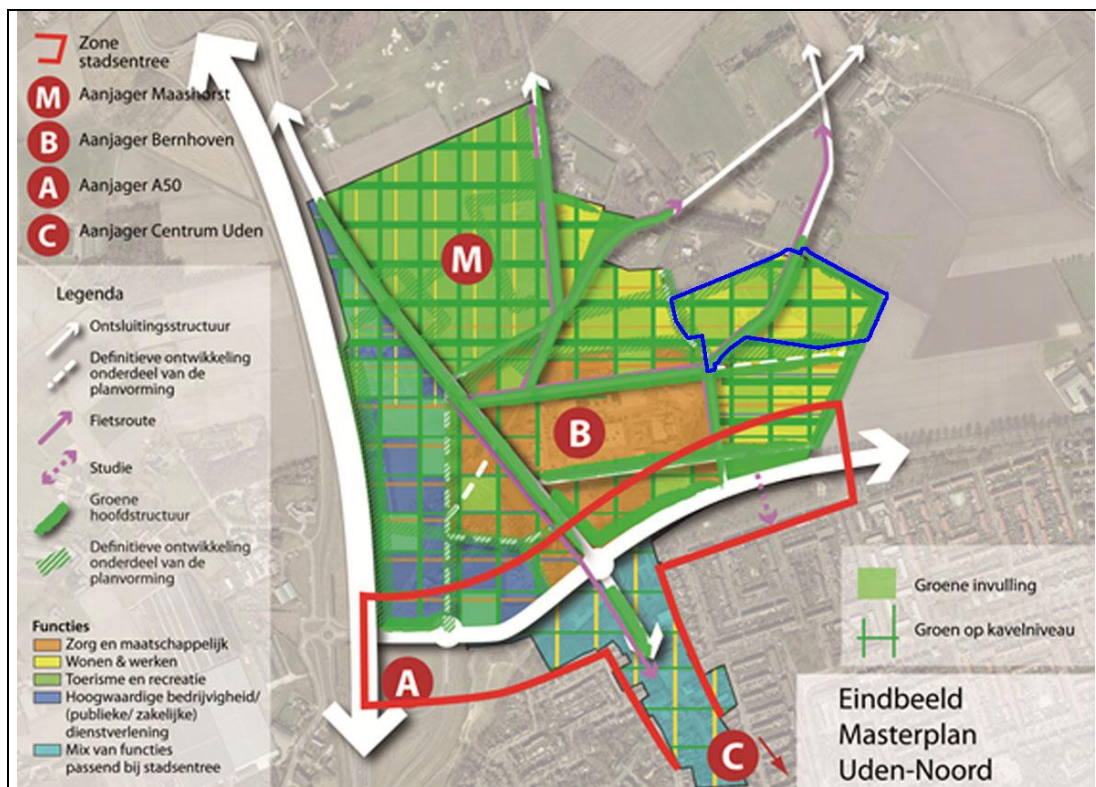
<sup>7</sup> Gemeente Uden, De 5 G's van Park Maashorst, Uden, 2019

## 4. Planbeschrijving

### 4.1. Ruimtelijke hoofdstructuur

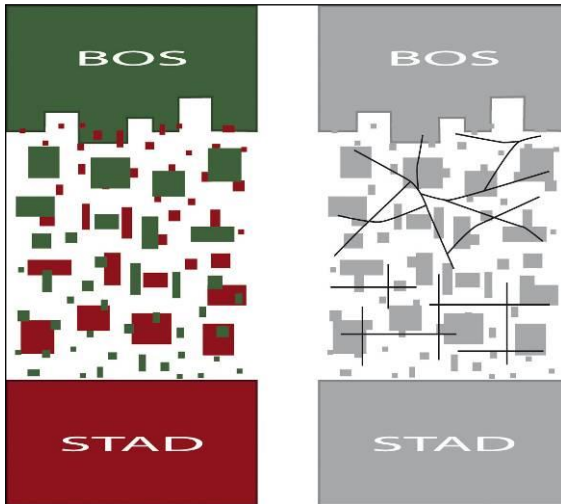
De kamers 2 en 3 zijn onderdeel van de ontwikkelingsopgave Uden-Noord. Het Masterplan Uden-Noord (2012) beschrijft de doelstellingen van deze ontwikkeling. Eén van de doelstellingen is om stad en landschap met elkaar te verweven tot een gebied met een uniek ruimtelijk karakter, een diversiteit aan functies 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 4: Eindbeeld Masterplan Uden-Noord met aanduiding ligging Kamers 2 en 3 (blauwe grens).



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 5: 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 (zie afbeelding 6). Dit uitwerkingsplan heeft betrekking de kamers 2 en 3, die centraal aan de noordzijde van Uden-Noord zijn gesitueerd. Overigens is de visie op de invulling van de 'stedelijke strip' inmiddels anders dan in 2008. Hiervoor zal een separate planologische procedure worden doorlopen, waarbij het gebied net als in de kamers een meer organische invulling krijgt.

Afbeelding 6: Schematische weergave drie kamers (2008).



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 drie kamers worden maximaal 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.

#### 4.2. Stedenbouwkundig plan

De stedenbouwkundige structuur voor de kamers 2 en 3 voegt zich in de historische structuur van de omgeving. De Erphoevenweg is de hoofdstructuur en drager van het ontwikkelingsgebied met een organische belijning vanaf de Rondweg het natuurgebied in van de Maashorst.

Door lusvormige ontsluitingswegen vanaf de Erphoevenweg worden beide kamers ontsloten. De woningen die aan de Erphoevenweg zijn gesitueerd, worden op die weg georiënteerd.

Afbeelding 7: Stedenbouwkundige hoofdozet Kamers 2 en 3.



##### 4.2.1. Kamers 2 en 3 in hun 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 net als in kamer 1 een gebied gerealiseerd dat qua beeld en uitstraling aansluit bij het omliggende landschap. In

plaats van een stedelijke woonwijk ontstaat in feite een nieuwe bebouwingsconcentratie in het gebied zoals die kenmerkend is voor het buitengebied van Uden. De Erphoevenweg vormt daarbij de hoofdstructuur met een drietal woonlussen die als groenstructuren worden uitgevoerd. Bestaande groenstructuren worden doorgevoerd in het plangebied om een optimale integratie te realiseren.

#### 1. T-aansluitingen

Het ruimtelijk plan sluit door middel van T-aansluitingen aan op de Erphoevenweg, als onderdeel van de hoofdstructuur van Uden-Noord. Per kamer zijn er twee aansluitingen die een lusvormige ontsluiting vormen.

#### 2. Opnemen bestaande elementen

De bestaande woonkavels aan de Erphoevenweg 5b en 8 zijn ingepast in het stedenbouwkundig plan. Indien passend en mogelijk, worden bestaande groenelementen, bij voorkeur de inheemse, ingepast in de openbare ruimte.

#### 3. Aansluiten bij bestaande groenstructuur

De groene hoofdstructuur van Park Maashorst kent een bijzonder gegeven, namelijk dat de bewoners van kamers 1, 2 en 3 verplicht zijn een gedeelte van hun kavel als groen of bos in te richten. Voor de kamers 2 en 3 is voor een andere groene inpassing gekozen dan bij kamer 1. In kamer 1 bevindt zich het belangrijkste structurerende groen zich langs de (buiten)randen van het plangebied, waardoor kamer 1 een nieuwe coulisse vormt binnen Uden-Noord. Voor de kamers 2 en 3 is ervoor gekozen de woningen als het ware in een coulisse te situeren door aan de voorzijde van de woningen aan weerszijden van de wegen een groenstrook aan te leggen en vervolgens op eigen erf een 'bos'strook met hoogopgaand groen van 5 meter breed te realiseren. Tussen de woningen en deze groenstrook ligt nog een groenzone van 3 meter breed, waar geen bebouwing is toegestaan, waardoor het groene beeld nog verder wordt versterkt. Deze coulissen worden bovendien op een aantal plaatsen nog een keer door groen dooraderd, waardoor de verwevenheid met het landschap nog verder wordt versterkt.

Het voordeel hiervan is dat het een wezenlijk onderdeel wordt van het groene karakter van het gebied en aanleg en instandhouding meer waarschijnlijk zullen zijn. Deze groene structuren begeleiden de buurtontsluitingswegen met een afwissend struweel met hogere en lagere bomen. In de detailuitwerking hiervan zal zoveel mogelijk rekening gehouden worden met de bezonning op de individuele kavels, in verband met de mogelijkheid van opwekken van zonne-energie op de eigen kavel/woning; de wijk wordt immers gasloos.

Dit uitwerkingsplan zal deze groenstructuur door middel van bos- en groenbestemmingen vastleggen. Op de woonpercelen krijgt 20% van de uitgeefbare grond een van die bestemmingen, waardoor deze gronden een rol spelen en blijven spelen bij de groene opzet van het plangebied en de groene invulling van Uden-Noord.

#### 4.2.2. Openbaar en overig groen

Ook het openbaar groen wordt zoveel mogelijk in forse clusters neergelegd om meer massa te creëren, aansluitend op de bosstructuur rondom de Maashorst. Centraal in Park Maashorst ligt een groter bomenrijk gedeelte openbaar groen als centrale ontmoetingsplek voor de nieuwe wijk. Deze centrale brinkvormige plek is het hart van de nieuwe wijk.

De bestaande boomgaard naast de woning Erphoevenweg 8 wordt grotendeels in stand gehouden. Door groencompensatie op de kavels te combineren met het openbaar groen ontstaat er juist een robuuste structuur.

Langs de oostzijde van het ziekenhuis Bernhoven wordt vanwege milieutechnische redenen (geluid) en het zicht op het ziekenhuis een zone ingericht als groene wal.

Afbeelding 8: Indicatieve verkaveling.





De (gedeeltelijk verlegde) Erphoevenweg wordt voorzien van stevige begeleidende beplanting bestaande uit een grotendeels tweezijdige boomstructuur.

#### 4.2.3. Bebouwingsstructuur

De bebouwingsstructuur loopt van meer intensief aan de Udense kant, naar steeds extensiever richting landelijk gebied en de Maashorst. Aan de zuidzijde van het gebied is de harde stedenbouwkundige lijn ("de Verlengde Strip") van het ziekenhuis naar het oosten toe afgezwakt. De gevellijnen verspringen halverwege en maken daarmee de verbinding met de oorspronkelijke verkavelingsstructuur van het coulissenlandschap. De intensiteit van deze bebouwing is door een wijziging in het programma (geen gestapelde bouw, maar grondgebonden) minder hoog en minder massief. Op alle 32 kavels en de kavel achter de bestaande boerderij achter Erphoevenweg 8 kan één vrijstaande woning worden gerealiseerd.

Zo ontstaat een geleiding in het gebied doordat de verlengde strip intensief wordt bebouwd met rij- en geschakelde woningen, terwijl de kamers 2 en 3 uit vrijstaande woningen op ruime kavels bestaat, die de overgang creëren richting de Maashorst.

#### 4.2.4. Verkeer

##### *Wegenstructuur*

Dorpse oplossingen hebben de voorkeur boven formeel vormgegeven verkeerskundige oplossingen. De Erphoevenweg is de drager van de infrastructuur in het gebied. Deze wordt echter wel gedeeltelijk verlegd om het verkeer van en naar de woonwijk te scheiden van het ziekenhuisverkeer. Vanaf de Rondweg gaat alle verkeer de Erphoevenweg op, om zich daarna snel te splitsen in een verkeersstroom naar de woonwijk via de nieuwe weg en een verkeersstroom naar het ziekenhuis (bevoorrading en personeel) en de toegang tot het zorghotel, kinderdagverblijf en het uitvaartcentrum over de oorspronkelijke weg. Ongeveer middenin het plangebied haakt de nieuwe weg weer aan op de huidige weg.

Op de (nieuwe) Erphoevenweg sluiten de buurtontsluitingswegen aan, die via grote lussen door de kamers lopen. Deze buurtontsluitingswegen krijgen een eigen vormgeving passend bij deze groene, meer landelijke wijk.

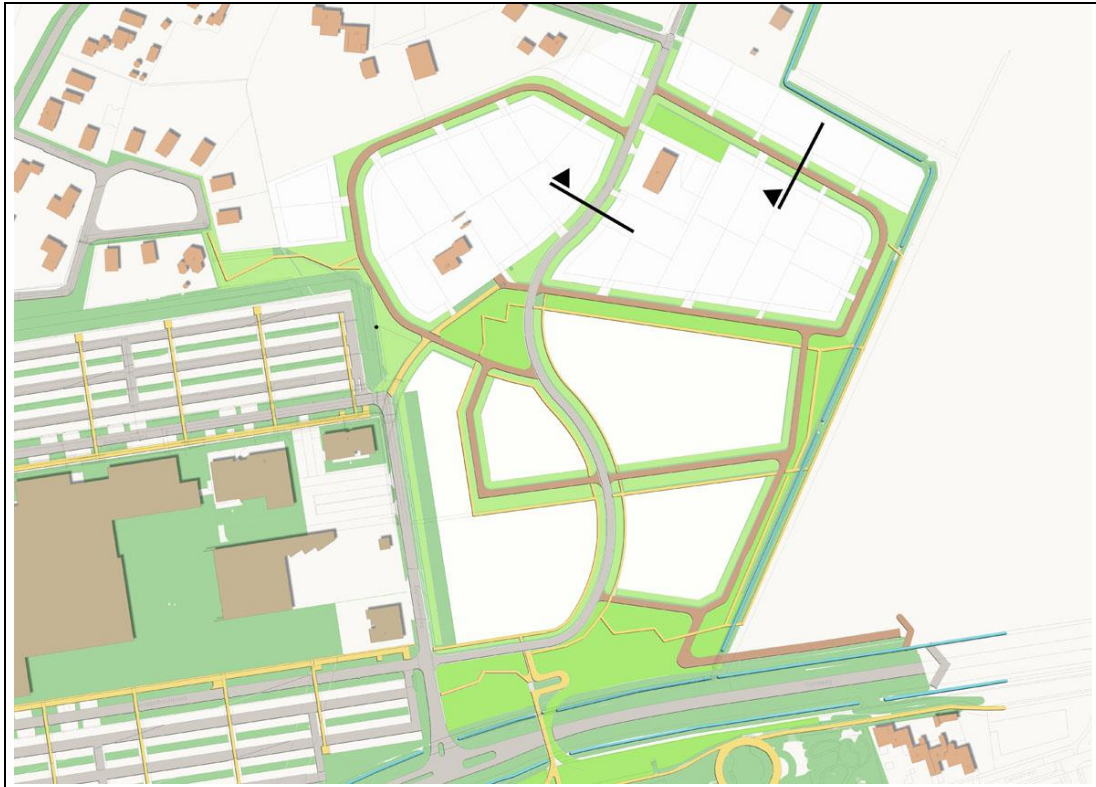
##### *Parkeren*

Op grond van de uitwerkingsregels dienen minimaal 2 parkeerplaatsen per woning op eigen perceel te worden aangelegd en in stand gehouden. Dit aantal komt overeen met de parkeernorm uit de Nota Parkeernormen Uden 2018, die op 27 september 2018 is vastgesteld. Bij beroepsmatige activiteiten in woningen dient het parkeren plaats te vinden op eigen erf en dient hiervoor voldoende parkeergelegenheid te worden gerealiseerd. De parkeerplaatsen in de openbare ruimte krijgen zoveel mogelijk een informeel karakter.

Uit een parkeerdrukmeting rondom het ziekenhuis Bernhoven blijkt dat de bezettingsgraad van de parkeerplaatsen ten behoeve van het ziekenhuis op een aantal momenten in de week hoger dan 100% is. Om in het onderhavig plangebied parkeeroverlast van medewerkers/bezoekers

van het ziekenhuis te voorkomen zullen indien nodig nader te bepalen parkeerregulerende maatregelen in de openbare ruimte dienen te worden getroffen.

**Afbeelding 9: Verkeersstructuur (indicatief)**



#### *Langzaam verkeer*

De hele wijk zal per fiets goed bereikbaar en ontsloten zijn. Er is inmiddels een voetgangersviaduct van de bestaande bebouwde kom van Uden over de Rondweg gerealiseerd. Hierdoor is het mogelijk om veilig en snel naar school en de voorzieningen aan de zuidzijde van de Rondweg te komen. De nieuwe fietsroute Zeeland-ziekenhuis sluit in het plangebied aan op de Joseph Boulevard van het ziekenhuis. Via deze boulevard wordt aangetakt op de snelfietsroute F50. Deze langzaam verkeersstructuur werkt naar verwachting uitnodigend om te gaan lopen en fietsen in de Maashorst.

Landbouwverkeer sluit aan op de bestaande Erphoevenweg en vervolgt de route in westelijke richting over de Rondweg.

### **4.3. Beeldkwaliteit**

Gelijktijdig met dit uitwerkingsplan is het Beeldkwaliteitplan Park Maashorst kamers 2 en 3 vervaardigd. Dit is een beeldkwaliteitplan dat sturing geeft aan de architectonische uitwerking van de woningbouwontwikkeling en aan de uitwerking van de openbare ruimte in inrichtingsplannen.

Het document geeft kaders aan waar nodig, om de ruimtelijke samenhang te kunnen waarborgen. Daarnaast biedt het de vrijheid om op diverse wijzen de plannen uit te werken met oog voor kwaliteit en een goede balans tussen ambities en haalbaarheid. Bovenal heeft het document tot doel ontwikkelaars, architecten en toekomstige bewoners te inspireren om 'samen' vorm te geven aan het unieke en eigentijdse karakter van Park Maashorst.

#### **4.4. Ladder voor duurzame verstedelijking**

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Met ingang van 1 juli 2017 is een wijziging in werking getreden. Deze wijziging betekent dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. De ontwikkeling van 33 woningen wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling.

In mei 2017 heeft de Provincie Noord-Brabant de bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd. 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 (dus rekening houdend met sloop) tussen de 1.865 woningen (laag scenario) en 2.360 (hoog scenario) woningen aan de woningvoorraad toe te voegen. Deze Brabantse prognose geldt als belangrijk richtinggevend (kwantitatief) kader, waarlangs ook de regionale en gemeentelijke woningbouwontwikkelingen worden gemonitord.

Op 9 juli 2015 heeft de gemeenteraad van Uden het Woningbouwprogramma, Actualisatie 2015-2019 vastgesteld. Dit woningbouwprogramma heeft een flexibel karakter. Uitgangspunt van het woningbouwprogramma is dat deze past binnen de provinciale prognose. Op grond van de provinciale prognose, actualisatie 2017 mag de gemeente Uden in de periode tot 2030 1.865 tot 2.360 woningen aan de voorraad toevoegen (harde plancapaciteit). Op 1 januari 2019 kent de gemeente Uden een totale plancapaciteit van 1.675 woningen (harde én zachte plancapaciteit), waarvan circa 32% harde plancapaciteit. In de periode 2017-2018 zijn in totaal 491 woningen in aanbouw genomen. Onderhavige locatie, Park Maashorst, is opgenomen in het woningbouwprogramma en past daarmee kwantitatief.

Het Volkshuisvestingsbeleid 2012 (vastgesteld op 10 januari 2012) heeft als uitgangspunt 'een aantrekkelijk woonperspectief bieden'. Dit betekent enerzijds ruimte creëren voor alle doelgroepen en anderzijds het vergroten van de toekomstbestendigheid van de woningvoorraad. Het programma op deze locatie omvat 33 kavels. Het woningbouwprogramma in dit plangebied voorziet in de vraag naar particuliere kavels, daarmee past het plan kwalitatief binnen het

volkshuisvestingsbeleid 2012 en het woningbouwprogramma van de gemeente Uden. In het plandeel ten zuiden van onderhavig plangebied zullen grondgebonden woningen in diverse prijsklassen worden gerealiseerd, zodat ook in dat deel van de woningbehoefte wordt voorzien.

De planontwikkeling past zowel kwantitatief als kwalitatief binnen het woningbouwprogramma, het richtinggevende kader van de provinciale prognose en het volkshuisvestingsbeleid.

## **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 schaal 1:1.000 en omvat één kaartblad (genummerd 0856-30-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 zes bestemmingen voor, te weten:

- Bos (artikel 3)
- Groen - 1 (artikel 4);
- Groen - 2 (artikel 5);
- Groen - 3 (artikel 6);
- Verkeer (artikel 7);
- Wonen - 1 (artikel 8);
- Wonen - 2 (artikel 9);

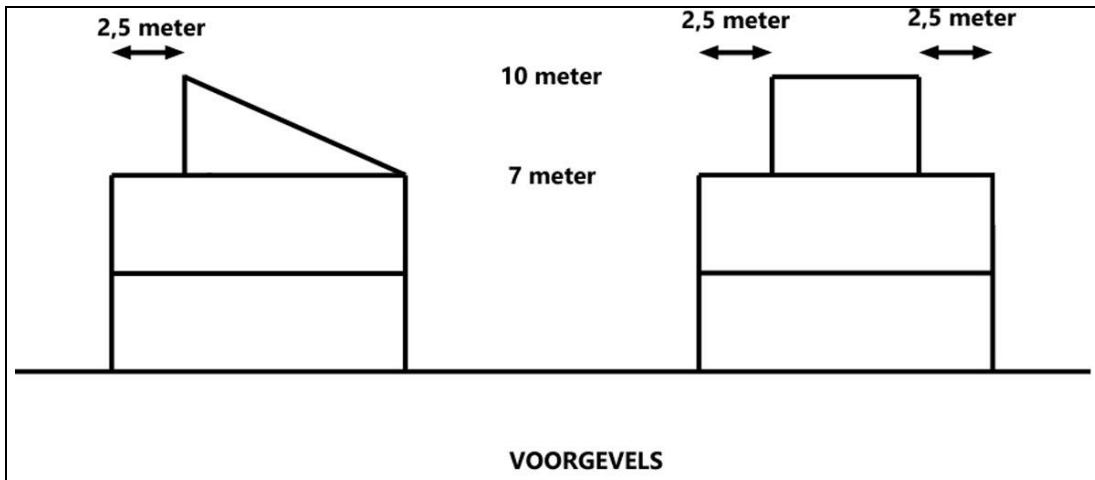
Het uitwerkingsplan bevat twee woonbestemmingen. De bestaande woningen hebben de bestemming "Wonen -1". Voor deze woningen is een bouwvlak aangegeven ter plaatse van de bestaande woning.

De nog te realiseren woningen hebben de bestemming "Wonen - 2". Deze gronden zijn niet alleen bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met uitoefening van beroepsmatige activiteiten, maar ook voor groen, verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, waterhuishouding, waterberging en waterinfiltratie en voor voorzieningen van openbaar nut. Door middel van een ruim bouwvlak is aangegeven waar de woningen mogen worden gerealiseerd. De maximaal te realiseren omvang van de bebouwing van 250 m<sup>2</sup> en maximaal 40% per bouwperceel (zie moederplan), inclusief bijgebouwen, geldt in dit plangebied per kavel. Voor de woningen langs de Erphoevenweg is op de verbeelding de maximum goothoogte bepaald op 4,5 meter; de overige woningen hebben een goothoogte van maximaal 7 meter. In afwijking daarvan is bij die woningen ook een platte afdekking, een terugliggende tweede verdieping of een lessenaarskap toegestaan. Met het oog op de privacy op de naastgelegen percelen is echter bepaald dat zo'n terugliggende bouwlaag minimaal 2,5 meter uit de zijgevel van de eerste verdieping dient te worden gebouwd. Voor een lessenaarskap geldt dit alleen voor de hoge zijde (zie afbeelding 10).

Om privacy in de achtertuinen te waarborgen wordt in het bestemmingsplan opgenomen dat de afstand van de hoofdbebouwing en de achterste perceelgrens minimaal 8 meter dient te bedragen. Hoekpercelen zijn aan twee zijden op het openbaar gebied gericht. Om met het oog op de privacy van belendende percelen sturing te geven aan de ligging van het achtererfgebied van die percelen, is daar een gevellijn op de verbeelding aangegeven. Ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dient de voorgevel van het hoofdgebouw op die gevellijn gericht te zijn. Dat betekent dus niet dat in de gevellijn gebouwd hoeft te worden.

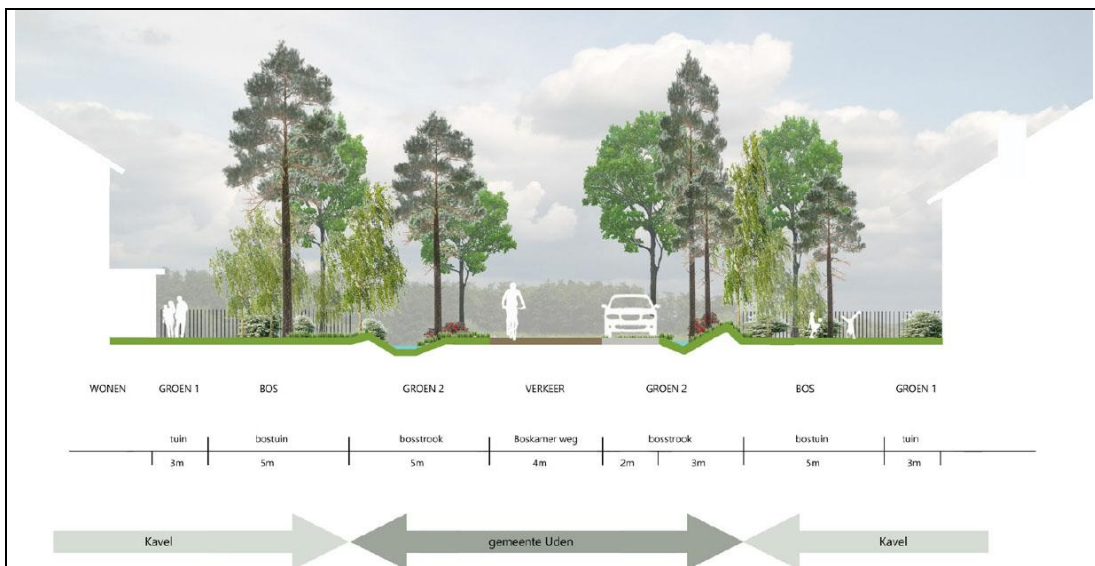
In de gebruiksregels is bepaald dat per bouwperceel minimaal 40% als bos en/of groen dient te worden ingeplant en instandgehouden. Daarnaast is een instandhoudingsverplichting van 2 parkeerplaatsen op eigen erf opgenomen, die onafhankelijk van elkaar bereikbaar zijn.

Afbeelding 10: Bouwenvelop.



Voor de wegen in het plangebied is een principeprofiel ontwikkeld (zie afbeelding 11). Om de gewenste uitstraling te realiseren, is het van belang om de boszones aan de voorzijde voldoende maat geven en ruimte te creëren tussen de bebouwing als privacy.

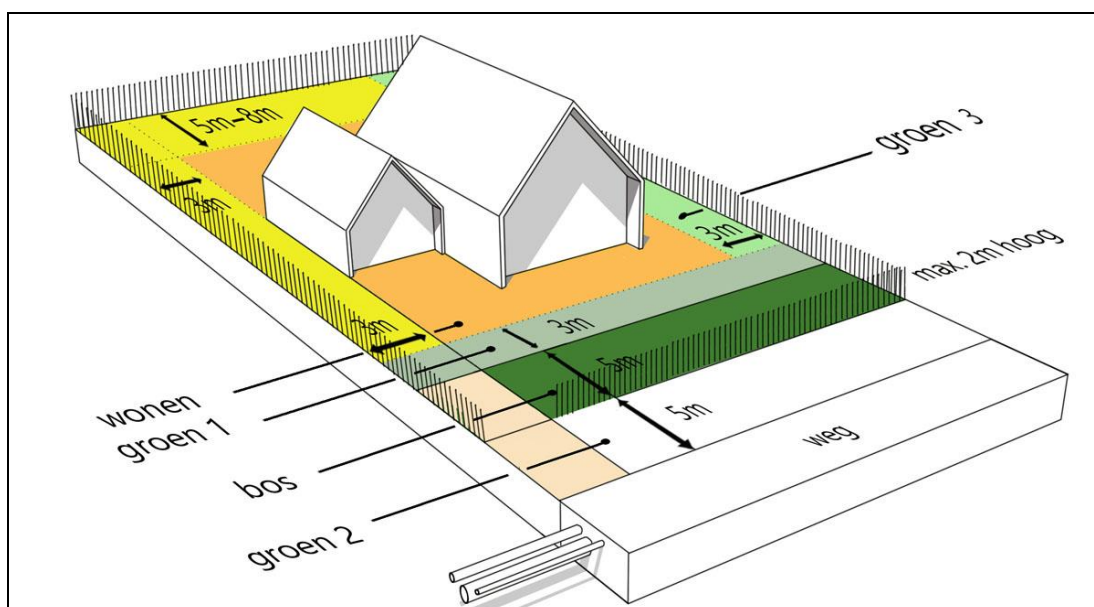
Afbeelding 11: Principeprofiel.



Bij de wegen door het plangebied wordt daarom aan beide zijden van de rijbaan een boszone gerealiseerd van 10 meter breed. Deze zone wordt door de gemeente Uden aangelegd en aan-

geplant met een mix van inheemse bomen en struiken. De boszone oogt ruimtelijk als een geheel maar qua eigendom is 5 meter aansluitend aan de kavels in eigendom van de bewoners (bestemming "Bos"). De instandhouding van dit gedeelte van de boszone is door middel van een voorwaardelijke verplichting geborgd. Het overige deel van de boszone is openbaar gebied (bestemming "Groen - 2"). Om de bossfeer te handhaven is het wenselijk om alle kabels en leiding onder de wegen of paden op te nemen, om een maximale vrijheid te hebben om de zones in te planten met opgaand groen en geen last te hebben met wortelgroei richting kabels en leidingen.

Afbeelding 12: Principe kavelpaspoort.



Op de kavels zelf ligt achter de boszone een bebouwingsvrije groenzone van 3 meter zowel aan de voorzijde van de kavel als aan weerszijden van de kavel. Een zonering aan de voorzijde van de kavel om een robuuste bosstructuur te kunnen realiseren en instandhouden en zijdelings van de kavel om 'lucht' te houden tussen de bebouwing. Om aan de aan de uitwerkingsregels te voldoen, is dit deel van de uitgeefbare grond als "Groen - 1" en "Groen - 3" bestemd.

Bij "Groen - 1" gaat het daarbij om een strook grond van 3 meter van de naar het openbaar gebied gekeerde zijde van de woonpercelen. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen als carport/garages of extra verhardingen toegestaan. Daaromheen ligt een strook grond van 5 meter met 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.



De bestemming "Groen - 3" is in een aantal gevallen voor stroken grond op de zijdelingse perceelsgrenzen opgenomen om de groene dooradering, die een onderdeel vormt van het stadlandintegratie concept vrij te houden van bebouwing. Deze gronden worden daarom niet aangemerkt als erf als bedoeld in artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Daardoor is op gronden met deze bestemming geen vergunningvrije bebouwing toegestaan.

Per woning mag er één oprit gerealiseerd worden. De locatie daarvan wordt in het stedenbouwkundig plan, in het beeldkwaliteitplan en in de koopovereenkomst (met kettingbeding) vastgelegd. In een aantal gevallen betreft dit een enkele oprit en in andere gevallen een gezamenlijke oprit voor twee percelen.

Bij een enkele oprit bedraagt de breedte daarvan maximaal 3 meter, met dien verstande dat deze bij de aansluiting op de weg in verband met het in- en uitdraaien van de auto's mag worden verbreed naar 5 meter breed. Na de zone met de bestemmingen "Bos" en "Groen - 1" kan de oprit zich verbreden om 2 auto's naast elkaar te kunnen parkeren (parkeerbeleid). De oprit / verharding mag wel aangelegd worden binnen de bestemming "Groen - 1".

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, maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat deze voor 80% een open constructie dienen te hebben.

Erfscheidingsgrenzen van de kavels zullen zo veel mogelijk groen worden. Erfafscheidingsgrenzen mogen een hoogte hebben van 2 meter. Waar erfafscheidingsgrenzen aan het openbaar toegankelijk gebied en binnen de bestemming "Groen - 3" zijn deze alleen toegestaan als ze voor 100% een open constructie hebben of bestaan uit levend groen.

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 daarmee 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 herzien.

### **6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

In het kader van de Omgevingsdialoog heeft op 19 april 2018<sup>8</sup> een inloopbijeenkomst plaatsgevonden waarvoor (per brief) direct omwonenden en belangenbehartigers zoals de lokale natuurbeschermings- en archeologie-organisatie waren uitgenodigd. In totaal hebben 19 mensen gebruik gemaakt van de inloopmogelijkheid. Verreweg de meeste opmerkingen hadden betrekking op uitvoeringsaspecten, die voor een deel bovendien geen betrekking hadden op onderwerpen buiten het onderhavig plangebied. Voor het plangebied werd specifieke aandacht gevraagd voor de eventuele aanwezigheid van dassen. In het vervolg van het planproces is dat gebeurd. De aanwezige dassen zijn inmiddels gevangen en verplaatst naar een gebied ten zuiden van Uden. Hiervoor is een ontheffing van de Wet natuurbescherming aangevraagd. Deze ontheffing is op 25 oktober 2019 verleend.

Daarnaast zijn met een aantal bewoners in en om het plangebied persoonlijke gesprekken gevoerd over de beoogde planontwikkeling.

Het ontwerpuitwerkingsplan Park Maashorst kamers 2 en 3 heeft ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 17 december 2019 gedurende een periode van zes weken ter visie gelegen. Vanaf 18 december 2019 kon gedurende zes weken, dus tot en met 28 januari 2020, een zienswijze worden ingediend. Gedurende deze periode zijn vier zienswijzen ontvangen. Deze zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en in die zin ontvankelijk. De indiener van één van de zienswijzen woont op circa 10 km afstand van het plangebied en kan als zodanig daarom niet als belanghebbende worden aangemerkt. Er is geen sprake van een persoonlijk, voldoende van anderen te onderscheiden belang. Op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht kunnen alleen belanghebbenden zienswijzen naar voren brengen. De overige drie zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Ontwerpuitwerkingsplan Park Maashorst kamers 2 en 3<sup>9</sup>. In deze nota zijn ook enkele ambtshalve wijzigingen opgenomen.

---

<sup>8</sup> Gemeente Uden, Verslag inloopbijeenkomst Park Maashorst (Kamer 2-3-4) donderdag 19 april 2018, Uden, april 2018

<sup>9</sup> Gemeente Uden, Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Ontwerpuitwerkingsplan Park Maashorst kamers 2 en 3, Uden, februari 2020

### 6.3. Vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1, lid 1, van het Bro is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan de Provincie Noord-Brabant en aan het Waterschap Aa en Maas.

De provincie heeft zich beperkt tot de vraag hoe plan het zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijke beleid relevant zijn. Het voorontwerpuitwerkingsplan geeft de provincie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Het waterschap heeft verzocht de toelichting aan te vullen met een waterparagraaf waarin in ieder geval aandacht wordt besteed aan de toename van het verhard oppervlak en de A-watgang aan de noordoostzijde van het plangebied. Naar aanleiding van dit verzoek is de toelichting aangevuld met een waterparagraaf.

Daarnaast adviseert het waterschap de gebruiksmogelijkheden in een zone van 5 meter langs die A-watgang dusdanig te wijzigen (naar groen) dat binnen de beschermingszone geen bebouwing kan worden opgericht. In overleg met het Waterschap is geconcludeerd dat een onderhoudsstrook aan de noordzijde van de A-watgang kan volstaan voor het onderhoud van deze watgang. Dit betekent dat de woonbestemming aan de zuidzijde van de watgang in stand kan worden gelaten. Echter voor dat deel van de woonbestemming dat binnen 5,00 meter uit de insteek van de watgang (beschermingszone) ligt, geldt dat hier slechts obstakels mogen worden aangebracht na een vooraf door het Waterschap afgegeven watervergunning. Voor het uitwerkingsplan betekent dit dat de woonbestemming tot de eigendomsgrens met de grond van het Waterschap gehandhaafd blijft.

Mede omdat de vormgeving van het hemelwatersysteem nog niet op detail niveau is uitgewerkt, verzoekt het waterschap om water en waterhuishoudkundige voorzieningen binnen het hele plangebied mogelijk te maken door dit bij alle bestemmingen op te nemen in de regels. Aan dit verzoek is tegemoet gekomen.