

# **Ruimtelijke onderbouwing**

## **Herontwikkeling supermarktlocatie tot woonlocatie aan de Ereprijsstraat 31 te Uden**



**Titel:** Ruimtelijke onderbouwing  
Herontwikkeling supermarktllocatie tot woonlocatie aan de  
Ereprijsstraat 31 te Uden

**Datum:** 13-04-2023

**Projectnummer:** 2021.186

**Adviesbureau:** Wintraecken Advies B.V.

**Auteurs:** Teun van de Camp Msc. en mr. David Wintraecken

**Contactpersoon:** David Wintraecken

**(Post)adres:** Harry Bolsiuslaan 13  
5481 BN Schijndel

**Telefoon:** (073) 850 51 29 / (06) 146 488 29

**E-mail:** info@wintraeckenadvies.nl

**Website:** www.wintraeckenadvies.nl

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of Wintraecken Advies.



**Wintraecken Advies**  
planologisch adviesbureau



Wintraecken Advies  
planologisch adviesbureau

## INHOUDSOPGAVE

|     |                                                                 |    |
|-----|-----------------------------------------------------------------|----|
| 1.  | INLEIDING.....                                                  | 5  |
| 1.1 | Achtergrond en doel van het plan .....                          | 5  |
| 1.2 | Ligging en begrenzing van de plangebied.....                    | 5  |
| 1.3 | Vigerend bestemmingsplan .....                                  | 6  |
| 1.4 | Leeswijzer .....                                                | 9  |
| 2.  | BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE .....                           | 10 |
| 2.1 | Huidige situatie omgeving .....                                 | 10 |
| 2.2 | Plangebied.....                                                 | 10 |
| 3.  | VISIE OP DE PLAN(GEBIED).....                                   | 12 |
| 3.1 | Uitgangspunten .....                                            | 12 |
| 3.2 | De locatie .....                                                | 12 |
| 3.3 | Integraal ontwerp en beschrijving van het plan(gebied).....     | 13 |
| 3.4 | Perspectief.....                                                | 17 |
| 3.5 | Klimaat en duurzaam .....                                       | 17 |
| 4.  | BELEIDSTOETS .....                                              | 19 |
| 4.1 | Inleiding.....                                                  | 19 |
| 4.2 | Rijksbeleid.....                                                | 19 |
| 4.3 | <b>Provinciaal beleid</b> .....                                 | 24 |
| 4.4 | Gemeentelijk beleid .....                                       | 31 |
| 5.  | MILIEU-HYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING .....        | 36 |
| 5.1 | M.e.r.-beoordeling.....                                         | 36 |
| 5.2 | Archeologie en cultuurhistorie .....                            | 38 |
| 5.3 | Flora en fauna.....                                             | 40 |
| 5.4 | Stikstofdepositie.....                                          | 41 |
| 5.5 | Waterparagraaf .....                                            | 42 |
| 5.6 | Bodem.....                                                      | 43 |
| 5.7 | (Ondergrondse) infrastructuur / kabels en (buis)leidingen ..... | 44 |
| 5.8 | Bedrijven en milieuzonering.....                                | 45 |
| 5.9 | Akoestiek .....                                                 | 51 |



|                                                                      |    |
|----------------------------------------------------------------------|----|
| 5.10 Luchtkwaliteit .....                                            | 54 |
| 5.11 Externe veiligheid.....                                         | 56 |
| 5.12 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen en spuitzones..... | 58 |
| 5.13 Verkeer en parkeren .....                                       | 63 |
| 6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....                                 | 66 |
| 7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID .....                            | 67 |

## Bijlagen

1. Blom Ecologie Quickscan Wet natuurbescherming Ereprijsstraat 31 Uden, project: 2021-1190, 14 januari 2022
2. PH Bouw Advies , Stikstofberekening volgens AERIUS calculator 2023 Herontwikkeling appartementencomplex aan de Violierstraat 15 te Uden, kenmerk: 11290\_S\_V1.0, projectnummer: 11290, 12 april 2023
3. Montferland Milieu, Verkennend bodemonderzoek Ereprijsstraat 31 te Uden, projectnummer: MM22020, 7 februari 2022
4. De Roever Omgevingsadvies, Quickscan milieuaspecten Ereprijsstraat 31 Uden, referentie: 20211927.v02, 10 januari 2023
5. De Roever Omgevingsadvies, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai, Ereprijsstraat 31 Uden, referentie: 20211926.v01, 25 januari 2022
6. Verslag omgevingsdialoog



## **1. INLEIDING**

### **1.1 Achtergrond en doel van het plan**

Aan de Ereprijsstraat 31 te Uden was een supermarkt gevestigd. De initiatiefnemer is voornemens het bestaande pand in het plangebied te slopen ten behoeve van 14 nieuwbouwappartementen, verdeeld over drie bouwlagen, met parkeerkelder. Het vigerende bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheden tot de beoogde ruimtelijke ingreep en dient derhalve te worden gewijzigd.

Burgemeester en wethouders hebben besloten dat het plan in principe ruimtelijk voorstelbaar is, onder nadere voorwaarden. Om te komen tot een haalbaar plan dient aan bepaalde (rand)voorwaarden te worden voldaan.

Doelstelling van onderhavige rapportage is om de realisatie van het onderliggende bouwplan planologisch en juridisch mogelijk te maken. In deze ruimtelijke onderbouwing zijn de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische gevolgen voor het plangebied en de directe omgeving ervan nader beschouwd. Ook blijkt hoe het plan zich verhoudt tot de aanwezige functies, waarden en kwaliteiten binnen het plangebied en de directe omgeving ervan. Kortom, de ruimtelijke onderbouwing onderbouwt dat het (bouw)plan past binnen het betrokken gebied.

Alvorens het plan kan worden gerealiseerd, dient aan een aantal deels juridische randvoorwaarden te worden voldaan. Het betreft daarbij de volgende drie voorwaarden:

1. het motiveren van de afwijking van de geldende bestemming middels het opstellen van de goede ruimtelijke onderbouwing als basis voor het verlenen van de omgevingsvergunning;
2. het met de ruimtelijke onderbouwing aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid;
3. het in procedure brengen van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing na indienen van de aanvraag omgevingsvergunning.

### **1.2 Ligging en begrenzing van de plangebied**

Het plangebied is geadresseerd aan de Ereprijsstraat 31 te Uden en is gelegen op de hoek Ereprijsstraat-Violierstraat. Op navolgende luchtfoto ([maps.google.nl](https://maps.google.nl)) zijn de ligging en begrenzing van het plangebied rood omlijnd aangegeven.





 Ligging plangebied

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Uden Centrum 2013' en heeft de bestemming 'Centrum' (met de functieaanduidingen 'maatschappelijk' en 'supermarkt' (met een maximum bedrijfsvloeroppervlak voor detailhandel van 900 m<sup>2</sup>). Bouwwerken mogen worden opgericht binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, met een maximum goothoogte van 6 meter en een maximum bouwhoogte van 6 meter. Binnen de plangrenzen vigeert tevens de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 2'. Verder gelden de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone – IHCS 10', 'luchtvaartverkeerzone – IHCS 11', 'luchtvaartverkeerzone – ILS: 6' en 'Vrijwaringszone radarverstoringsgebied'. Op hierna opgenomen uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan zijn de ligging en begrenzing van het plangebied rood omlijnd aangegeven (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)).





De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel op de begane grond, met uitzondering van een supermarkt;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten' is detailhandel op de begane grond, in afwijking van het bepaalde onder a, niet toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel grootschalig' is grootschalige detailhandel toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' tevens voor een supermarkt op de begane grond;
- e. wonen;
- f. kantoren op de begane grond;
- g. kantoren op de verdiepingen, uitsluitend ten behoeve van de aanwezige functie op de begane grond;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - verdieping' tevens voor zelfstandige kantoren op de verdieping;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - verdieping' tevens voor detailhandel op de verdieping;
- j. een horecabedrijf op de begane grond;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - verdieping' tevens voor horeca van categorie 1 op de verdieping;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'casino' tevens voor een casino op de begane grond;
- m. dienstverlening op de begane grond;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - verdieping' tevens dienstverlening op de verdieping;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' tevens voor maatschappelijke voorzieningen op de begane grond;



- p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - trouwlocatie' tevens voor een trouwlocatie;
- q. bedrijven en bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in milieucategorie A en B van de Staat van bedrijfsactiviteiten - centrum op de begane grond, waarbij geldt dat geluidzonderingsplichtige en risicovolle inrichtingen niet zijn toegestaan;
- r. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' tevens een ondergrondse parkeergarage.

met daarbij behorende:

- s. voorzieningen van algemeen nut;
- t. tuinen en erven;
- u. voorzieningen voor verkeer en verblijf ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
- v. parkeervoorzieningen en daarmee verband houdende voorzieningen;
- w. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient een onderdoorgang in stand te worden gehouden met een minimale doorrijhoogte van 3 meter;
- c. Toevoeging van woningen is niet toegestaan;
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mogen de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangegeven;
- e. De voorgevel van het hoofdgebouw mag uitsluitend worden georiënteerd op (één of meerdere) van de ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' aangeduide gevellijnen;
- f. Hoofdgebouwen moeten voldoen aan de situeringseisen, zoals aangegeven in onderstaande tabel:

| Situeringseisen                                               | Eis |
|---------------------------------------------------------------|-----|
| voorgevel in of op een maximale afstand tot voorgevelrooilijn | 2 m |
| minimale afstand tot achterste perceelsgrens                  | 3 m |

Ter plaatse van de aanduiding 'maximum bedrijfsvloeroppervlakte detailhandel' mag de bedrijfsvloeroppervlakte van detailhandelsbedrijven op de begane grond gezamenlijk niet meer bedragen dan is aangegeven. Indien er sprake is van gekoppelde bouwvlakken, door middel van een relatieteken, geldt het maximum bedrijfsvloeroppervlakte voor de gekoppelde vlakken tezamen.

De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische verwachtingswaarden van de gronden.

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - IHCS' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan:

- 105 m + NAP ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - IHCS 10';



- 110 m + NAP ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - IHCS 11';

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - ILS' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan:

- 71,8 m + NAP ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone – ILS 6';

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – radarverstoringsgebied' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 65 m + NAP. Indien de bouwhoogte op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan groter is dan 65 m + NAP, dan geldt deze bouwhoogte als de maximale bouwhoogte. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a voor het bouwen van hogere gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de overige bestemmingen van deze gronden, mits deze geen belemmering opleveren voor het radarverkeer van vliegbasis Volkel. Hiertoe dient advies te worden ingewonnen bij het Ministerie van Defensie.

De op de kaart aangewezen gronden voor 'Verspreide Voorzieningen' zijn, al naar gelang de aanduiding op de plankaart

### **Strijdigheid bouwplan met vigerend bestemmingsplan**

Het plan ziet op de herontwikkeling en transformatie van een detailhandellootatie in de vorm van een supermarkt naar een woonlocatie in de vorm van een appartementengebouw met 14 appartementen. Dit planvoornemen voldoet niet aan de regels van het vigerende bestemmingsplan, omdat er momenteel geen woonbestemming rust op het plangebied, waarbinnen woningbouw in deze vorm en dit volume is toegestaan.

### **1.4 Leeswijzer**

In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van de ruimtelijke onderbouwing. Hoofdstuk 1 bevat de inleiding. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie. Hoofdstuk 3 geeft de visie op het plan in relatie tot het plangebied en de directe omgeving. Hoofdstuk 4 behandelt het beleidskader. Het hoofdstuk 5 gaat in op de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aspecten. Het onderdeel economische uitvoerbaarheid wordt toegelicht in hoofdstuk 6 en het onderdeel maatschappelijke uitvoerbaarheid in hoofdstuk 7. Hoofdstuk 8 tot slot bevat de conclusie.



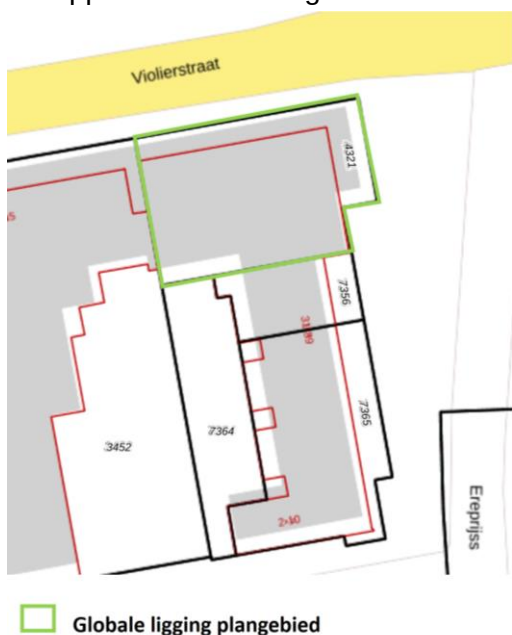
## 2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

### 2.1 Huidige situatie omgeving

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Uden, aan de Ereprijsstraat 31. Het plangebied wordt omsloten door de Violierstraat, de Ereprijsstraat en de bestaande bebouwing aan de Ereprijsstraat en de Violierstraat.

### 2.2 Plangebied

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Uden, sectie M, perceelnummer 4321. De oppervlakte bedraagt 736 m<sup>2</sup>.



Tot voor kort was een ALDI supermarkt met bovenwoning(en) gevestigd op de plek waar onderhavig planvoornemen is voorzien. Navolgende afbeelding betreft het plangebied, de supermarkt, gezien vanaf de Ereprijsstraat en de Violierstraat (bron: maps.google.nl – streetview).





### **3. VISIE OP DE PLAN(GEBIED)**

#### **3.1 Uitgangspunten**

Met haar volkshuisvestingsbeleid geeft de gemeente Maashorst invulling aan de wettelijke taak die de gemeente op het gebied van volkshuisvesting heeft. Het uitgangspunt van het volkshuisvestingsbeleid is 'een aantrekkelijk woonperspectief bieden'. Dit betekent ruimte creëren voor alle doelgroepen en de toekomstbestendigheid van de woningvoorraad vergroten. De appartementen worden levensloopbestendig gerealiseerd en zijn expliciet geschikt voor één- en tweepersoonshuishoudens van alle leeftijden. Het gaat om koopappartementen met een richtprijs van circa € 300.000,- v.o.n. De appartementen krijgen elk een oppervlakte van circa 80 m<sup>2</sup>. Hiermee geeft het bouwplan invulling aan de behoefte binnen de gemeente Maashorst, kern Uden.

De tot voor kort genereerde de aanwezige supermarkt reeds een aanzienlijke parkeerbehoefte die niet op eigen terrein kon worden opgevangen. Het parkeren zal in de nieuwe (woon)situatie wel volledig op eigen terrein worden opgevangen. Het bouwplan voorziet namelijk in een parkeerkelder met 14 parkeerplaatsen en minimaal 4 parkeerplaatsen achter het gebouw. Voor een nadere toelichting over het parkeeraspect wordt verwezen naar paragraaf 5.13 van deze plantoelichting.

Voorliggend initiatief gaat verder uit van inbreiding en herstructurering van een bestaande stedelijke locatie. Het bouwplan streeft zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik na. Geen uitbreiding, wel inbreiding, transformatie, herontwikkeling, herstructurering en verdichting. Onderhavig plan sluit daarmee aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten, zoals verwoord in de diverse ruimtelijke beleidsstukken van de provincie en gemeente.

#### **3.2 De locatie**

De locatie aan de Ereprijsstraat 31 heeft een stedelijk karakter, waarbij de combinatie tussen centrumvoorzieningen en woonfuncties overheerst. Het invullen van deze locatie met woningen heeft uit ruimtelijk, stedenbouwkundig en milieu-hygiënisch oogpunt de voorkeur boven de invulling van onderhavig plangebied met een nieuwe bedrijfsfunctie.



### 3.3 Integraal ontwerp en beschrijving van het plan(gebied)

Het betreft een markante hoeklocatie met zicht op het Bevrijdingspark. De aangrenzende fietsenwinkel wordt herontwikkeld. door Area. De opgave omvat de realisatie van 14 startersappartementen in een volume van 3 lagen. Er is gekozen voor een eenduidige volume met een horizontale geleding die zich door middel van grote terrassen op het park oriënteert. Het volume sluit aan op de vormtaal in de Ereprijsstraat en de toekomstige ontwikkeling aan de Violierstraat. Het feit dat het blok door de gevels van de winkels aan de Ereprijsstraat steekt, geeft het deze winkelgevel een logische beëindiging. Door de toepassing van geleding in de metselwerkgevels ontstaat de klassieke opbouw plint, lijf, lijst. Doordat het plan direct grenst aan de openbare ruimte is er op de begane grond gekozen voor een gesloten plint en niet voor terrassen. Wel geven grote raampartijen zicht op het groen aan de overzijde. De terrassen op de verdieping zijn over de gehele breedte van de woningen en geven het ontwerp een zekere luchtigheid. Door groen te verwerken in de privacy-schermen en dit groen voort te zetten in de gevel de hoek om wordt het horizontale benadrukt. Tevens wordt hierdoor bijgedragen aan de vergroening.

De ontsluiting vindt plaats middels galerijen aan de achterzijde. De hoofdentree bevindt zich op de hoek aan de Ereprijsstraat en wordt door een verticaal gebaar omlijst. Door de aanwezigheid van het ruime trottoir en de bomen is de ligging van de entree hier logisch te noemen. Vanwege het grote horizontale gebaar van de terrassen zijn de overige gevelelementen eenduidig en ritmisch gehouden. Voor extra plasticiteit hebben deze een vergrote negge gekregen. Een rode baksteen in combinatie met taupekleurige kozijnen geeft het gebouw een warme doch chique uitstraling.

Parkeren vindt grotendeels plaats in de kelder die in directe verbinding staat met het stijgpunt. Ontsluiting van de kelder vindt plaats via de achterzijde en is dus aan het zicht onttrokken. De bergingen bevinden zich op niveau 0 aan de achterzijde/inpandig. Door deze plaatsing kunnen er woningen gepositioneerd worden aan de straatzijden waardoor er geen blinde gevels ontstaan.

Het achterterrein vormt nu de aan- en afvoerweg voor de (voormalige) Aldi winkel. De aangrenzende winkels op de begane grond en de bovenwoningen hebben enkel de mogelijkheid om te laden en te lossen. In de nieuwe situatie worden 6 parkeerplaatsen gerealiseerd die ook gebruikt mogen worden ten behoeve van de aangrenzende winkels op de begane grond en de bovenwoningen.



De bestaande bebouwing met bovenwoning(en) wordt dus gesloopt en woningen, in de vorm van 14 appartementen, verdeeld over 3 bouwlagen, met een parkeerkelder met plek voor 14 autoparkeerplekken en bergingsvoorzieningen, worden teruggebouwd. Het plan voorziet in een verandering van de ruimtelijke structuur ter plaatse van het plangebied, waarbij de oppervlakte aan bebouwing ten opzichte van de bestaande situatie nauwelijks wijzigt. Het plan betreft de transformatie van een detailhandelsvoorziening in de vorm van een supermarkt naar een blok met in totaal 14 wooneenheden.

Teneinde het woningbouwprogramma op deze locatie de juiste vorm te geven is in een vroegtijdig stadium in overleg met de gemeente Maashorst gekozen om het nieuwbouwproject zo vorm te geven, dat het qua maat, schaal, volume en uitstraling passend is in het bestaande straatbeeld. De hoofdmassa / hoofdvorm van de nieuwe bebouwing is afgestemd op de aanwezige en omliggende c.q. naastgelegen bebouwing, maar vormt wel een eigen architectonische eenheid. Er wordt voor wat betreft de beeldkwaliteit van de nieuwbouw en de maatvoering aangesloten bij de gewenste stedenbouwkundige uitgangspunten.

Het initiatief is van toegevoegde waarde voor het ruimtelijke omgevingskader en levert daarmee tevens een positieve invulling aan de waarborging van de stedenbouwkundige karakteristiek en identiteit ter plaatse. Met onderliggend initiatief ontstaat een representatieve locatie die de ruimtelijke beeldkwaliteit van de locatie en directe omgeving ervan onvoorwaardelijk in stand houdt en door de voorgenomen inpassing en vormgeving van het bouwplan zelfs verbetert.

Navolgende plattegronden geven respectievelijk een weergave van de plattegronden van de begane grond en de verdiepingen van de toekomstige situatie van het plangebied (bron: DEUX Architecten).





Navolgende afbeeldingen betreffen 3D-impressies van de planontwikkeling (bron: DEUX Architecten).





### 3.4 Perspectief

Met de realisatie van het bouwontwerp ontstaat een representatieve locatie die de ruimtelijke beeldkwaliteit van het gebied niet alleen in stand houdt, maar door de voorgenomen inpassing, vormgeving en bouwstijl van de beoogde bebouwing zelfs verbetert. Op deze wijze heeft het initiatief een toegevoegde waarde voor het ruimtelijke omgevingskader en levert het daarmee tevens een positieve bijdrage aan de waarborging van de stedenbouwkundige karakteristiek en identiteit ter plaatse.

Geconcludeerd kan worden dat het herbestemmen in de vorm van het toevoegen van wooneenheden bijdraagt aan een ruimtelijke en visuele koppeling met de bestaande omliggende bebouwing en daarmee een positieve functionele invulling vormt. De voorgestane ontwikkeling steunt de waarborging van de stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten en daarmee de ruimtelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

### 3.5 Klimaat en duurzaam

De gemeente Maashorst verlangt daarom van iedere bouwer een bijdrage in het milieuverantwoord c.q. energieneutraal bouwen.



Het algemene ruimtelijke uitgangspunt van gemeenten is er verder op gericht om te komen tot 'duurzaam bouwen'. Duurzaam bouwen verhoogt de gebruikswaarde (functioneel), belevingswaarde (vorm) en de toekomst (tijd) voor de bebouwde omgeving. Duurzaam bouwen is in dit geval te onderscheiden in stedenbouwkundig en bouwkundig duurzaam bouwen. Een goed stedenbouwkundig plan draagt bij aan een duurzame toekomst en voorkomt onder andere verloedering en leegstand.

Stedenbouwkundige duurzaamheid komt tot uitdrukking in de ruimtelijke opzet en inpassing van de bebouwing. Ruimtelijke kwaliteit vormt de voorwaarde voor een goed woon- en leefmilieu. Belangrijk hierbij is het om de stedenbouwkundige structuur op een goede manier kenbaar te maken en te behouden.

Bouwkundige duurzaamheid laat zich onder andere uitdrukken in:

- duurzaam materiaalgebruik;
- slimme energetische concepten (welke resulteren in energiebesparende maatregelen);
- afvalreductie;
- vastgesteld ambitieniveau (GPR).



## 4. BELEIDSTOETS

### 4.1 Inleiding

Wat betreft de verantwoordelijkheidstoedeling en bevoegdheidsverdeling zijn het Rijk, de provincies en de gemeenten verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er kan slechts sprake zijn van bemoeienis van Rijk of provincie met de gemeente, indien dat noodzakelijk is vanwege een nationaal respectievelijk provinciaal belang. Rijk en provincies beschikken in de Wet ruimtelijke ordening over dezelfde bevoegdheden als gemeenten om hun eigen ruimtelijke belangen te kunnen uitvoeren.

Daarnaast kunnen het Rijk en de provincies algemeen verbindende regels uitvaardigen en aanwijzingen geven om hun belangen veilig te stellen.

Het beleid van de gemeente Maashorst vormt dus het kader waarbinnen de functionele en ruimtelijke ontwikkeling wordt vastgesteld. De ruimtelijke ontwikkelingsplannen van Rijk, provincie en regio vormen randvoorwaarden voor het gemeentelijke beleid. Voor zover relevant voor de plannen worden in de volgende paragrafen het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid toegelicht.

### 4.2 Rijksbeleid

#### Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

##### Toetsingskader

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. In Nederland staan we voor een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Denk aan periodes van droogte, afgewisseld met extreme regenval, de zeespiegelstijging, de overgang naar duurzame energie en de ruimte die nodig is voor windmolens en zonnepanelen. Of de bouw van 1 miljoen nieuwe woningen om het woningtekort op te lossen, de groei en het bereikbaar houden van steden en plekken voor distributiecentra. Denk ook aan het versterken van onze natuur en biodiversiteit, het behoud van ons landschap en de vitaliteit van onze landbouw. Dit zijn voorbeelden van grote, ingewikkelde opgaven. Deze opgaven kunnen niet meer apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes we maken en welke richting we meegeven aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie om de grote opgaven aan te pakken.



Om samen ons land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden.

De NOVI is tot stand is gekomen in nauwe samenwerking met provincies en gemeenten, waterschappen, maatschappelijke partijen en burgers.

#### *Hoe werkt de NOVI?*

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. De NOVI maakt bij het maken van keuzes gebruik van drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en;
- Afwentelen wordt voorkomen.

#### *Belangrijkste keuzes in de NOVI*

een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat we Nederland zo inrichten dat ons land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat we functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) inpassen. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden;

- de verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie hebben we oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is dat we eerst kijken naar ongebruikte daken om zonnepanelen op te plaatsten;
- de overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied;
- de ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee sturen we op een goed bereikbaar netwerk van steden. We gebruiken zo de ambities en mogelijkheden in steden en regio's in heel Nederland. Voorbeelden van regionale uitwerking hiervan zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden;
- het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. We maken daarbij gebruik van een voorkeursvolgorde logistieke functies;
- het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. We werken bijvoorbeeld aan de overgang naar de



kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

#### *Uitvoering van de NOVI*

Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe het Rijk samen met medeoverheden en de samenleving uitvoering geeft aan de NOVI. In de Uitvoeringsagenda staat een overzicht van instrumenten voor de verschillende beleidskeuzes uit de NOVI. Het Rijk werkt de NOVI uit in algemene rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling en werkt gebiedsgericht met Omgevingsagenda's en NOVI-gebieden.

#### Doorwerking plan(gebied)

Aspecten als water, veiligheid, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit vormen onderdeel van de planologische toets. Het plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor een relevante ruimtereservering geldt. Daarnaast wordt niet in een ontwikkeling voorzien die raakt aan een van de nationale belangen. Daarmee is het plan niet in strijd met het rijksbeleid.

#### Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie. Aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt navolgend getoetst.

#### **Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 lid 2 Bro)**

##### Toetsingskader

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de 'ladder voor duurzame verstedelijking' – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste.

Het procesvereiste van het doorlopen van de Ladder is gebaseerd op één van de nationale belangen als opgenomen in de SVIR, opgesteld door het Rijk. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen.



Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Artikel 3.1.6, tweede lid, luidt nu als volgt:

*De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving 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 Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: *een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

De Laddertoets geldt alleen voor 'nieuwe' stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het een functiewijziging betreft, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

In de nieuwe Ladder is het woord 'regionale' niet meer aanwezig. De Ladder bepaalt niet nader voor welk gebied de behoefte in beeld moet worden gebracht. Het is primair aan het bevoegd gezag om op basis van het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling te bepalen tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. De aard en omvang van de stedelijke ontwikkeling bepaalt op welk niveau de afweging moet worden gemaakt.

De toelichting van het bestemmingsplan moet een beschrijving bevatten van de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Daarbij is het niet relevant of het plangebied binnen of buiten bestaand stedelijk gebied ligt. In beide gevallen dient de plantoelichting een beschrijving van de behoefte te bevatten.



In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:

*bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.*

Uit de definitie volgt dat er sprake moet zijn van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. In de Nota van Toelichting wordt opgemerkt dat de kwalificatie bestaand stedelijk gebied afhangt van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving.

#### Doorwerking plan(gebied)

##### *Marktsituatie*

De gemeente Maashorst streeft naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, betaalbare, gevarieerde en passende woningen. Dit streven komt onder meer terug in haar beleid ten aanzien van wonen en woningbouw.

Zowel het provinciale als gemeentelijke beleid is gericht op het behouden van de leefbaarheid in kleine kernen. Dat is ook waar dit plan aan bijdraagt. Door te zorgen voor nieuwbouw creëren we enerzijds de mogelijkheid om te blijven wonen in de eigen dorpsgemeenschap. Aan de andere kant bieden we een woonmilieu aan dat door prijszetting, landelijk dorps en groen karakter ook een aantrekkelijke optie kan zijn voor woningzoekenden binnen het stedelijk gebied als geheel.

Samengevat kunnen we stellen dat in dit plan de woonconsument centraal staat. Het aanbod is afgestemd op de vraag die er is vanuit de lokale bevolking. En daarbij is er ruimte voor opvang van de regionale behoefte om doorstromers binnen de regio te houden.

##### *Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?*

De locatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied conform de definitie in artikel 1.1.1 onder h van het Bro.

##### *Is de behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?*

Zoals hiervoor reeds opgemerkt, is het woningbouwplan in eerste instantie bedoeld voor de groeibehoeft van de kern Uden, als onderdeel van de totale regionale behoefte aan woningen.



Aangezien de nieuwe woningen gesitueerd worden in de bestaande kern van Uden is hier sprake van een (her)ontwikkeling op een inbreidingslocatie. Het bestaand stedelijk gebied wordt niet in oppervlakte uitgebreid. Het betekent ook dat voldoende gemotiveerd is dat dit plan en de ontwikkeling zien op zorgvuldig ruimtegebruik en niet leiden tot over-programmering.

Het plan doet geen afbreuk aan de doelstellingen en uitgangspunten, zoals verwoord in de beleidsstukken van de gemeente Maashorst (woningbouwprogramma, kwalitatief en kwantitatief). Het voorliggende woningbouwplan is derhalve in overeenstemming met de gemeentelijke prioriteiten, beleidsdoelstellingen en uitgangspunten. Verwezen wordt naar paragraaf 4.4 (gemeentelijk beleid).

### Conclusie

Onderhavige planontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten en doelstellingen van de ladder voor duurzame ontwikkeling: zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik middels transformatie van bestaand vastgoed.

## **4.3 Provinciaal beleid**

### **Omgevingsvisie Noord-Brabant**

#### Toetsingskader

Het provinciale ruimtelijke beleid staat de realisering van de plannen niet in de weg. Hoofddoelstellingen van de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn 'zuinig ruimtegebruik' met daaraan gekoppeld de 'concentratie van verstedelijking'. De accenten moeten hierbij liggen op 'inbreiding' en 'herstructurering'.

#### *Concentratie van verstedelijking*

De provincie stuurt op concentratie van verstedelijking: het is belangrijk dat er verschil bestaat en blijft bestaan tussen de steden en dorpen. De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant en is onderverdeeld in 'concentratiegebieden' en 'overig stedelijk gebied'. In concentratiegebieden wordt de bovenlokale groei van verstedelijking opgevangen. Daarnaast moet hier een hoog voorzieningenniveau geboden worden, waardoor de (suburbane) kernen en dorpen buiten het concentratiegebied het huidige (landelijke) karakter behouden. In overig stedelijk gebied is grootschalige verstedelijking ongewenst. Wel kan hier voor de eigen behoefte gebouwd worden.

Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:



- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters.

Voor onderhavig initiatief spelen de elementen 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit' een rol.

#### *Zorgvuldig ruimtegebruik*

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

#### *Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit*

Karakteristieke verschillen tussen dorpen en steden vervagen. Uitbreidingswijken en werklocaties in steden en dorpen gaan steeds meer op elkaar lijken. De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek. Door bij stedelijke ontwikkelingen uit te gaan van het verschil in omvang en karakter van de verschillende kernen, wordt het contrast tussen stad en dorp behouden. Dit versterkt de identiteit en aantrekkelijkheid van kernen en hun relatie met het omliggende landschap.

### **Interim omgevingsverordening Noord-Brabant**

#### Toetsingskader

Het beleid uit de Omgevingsvisie Noord-Brabant is verwerkt in de regels die zijn opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant van de provincie. De onderwerpen die in de verordening staan komen dus uit de provinciale omgevingsvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. In de verordening is een aantal aspecten opgenomen die van toepassing zijn op onderhavig plan. Deze zullen hierna worden besproken.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant bevorderen. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage moeten leveren aan de kernkwaliteiten van Noord-Brabant. De provincie biedt ontwikkelingsruimte in het buitengebied, mits een ontwikkeling



bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. Het ontwikkelen van landschap reikt verder dan het behouden wat er is, ontwikkelen van het landschap gaat ook om het toevoegen van nieuwe ruimtelijke kwaliteiten.

De provincie onderscheidt een achttal thema's waarin beleidsuitgangspunten zijn opgenomen. Deze thema's zijn tevens in kaart gebracht. Onderstaande tabel illustreert welke thematische kaarten in principe van toepassing zijn op het plangebied en welke niet.

| Thema / kaartnaam                                  | Van toepassing |
|----------------------------------------------------|----------------|
| Milieubescherming                                  | Nee            |
| Landbouw                                           | <b>Ja</b>      |
| Stedelijke ontwikkeling en erfgoed                 | <b>Ja</b>      |
| Natuur en stiltegebieden                           | Nee            |
| Grondwaterbescherming, waterveiligheid en –berging | Nee            |
| Basiskaart Landelijk gebied.                       | Nee            |
| Specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen | <b>Ja</b>      |
| Watersystemen, -veiligheid en -berging             | <b>Ja</b>      |

#### *Rechtstreeks werkende regels: landbouw*

Binnen het kaartbeeld 'Rechtstreeks werkende regels: landbouw' is het plangebied aangeduid als 'verbod uitbreiding veehouderij'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



#### Doorwerking plan(gebied)

De aanduiding 'verbod uitbreiding veehouderij' heeft enkel invloed op bestaande agrarische bedrijven. Onderhavig plan betreft de oprichting van woningen op de plek waar een bestaand pand binnen Uden teniet wordt gedaan. De uitgangspunten en regeling ten aanzien van het verbod op uitbreiding van veehouderijen hebben hier geen invloed op en andersom doet onderhavig planvoornemen geen afbreuk aan deze beleidsregels.

#### *Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed*

Binnen het kaartbeeld 'Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed' is het plangebied aangeduid als 'concentratiegebied'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



De provincie verwacht van gemeenten dat zij bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties en het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen daarvoor rekening houden met de afspraken in het regionaal ruimtelijk overleg. Dit artikel bevat regels over de verantwoording bij bestemmingsplannen en andere planologische besluiten.

Hierbij is het nodig ook een relatie te leggen naar de bestaande harde plancapaciteit. Tevens moet uitdrukkelijk een relatie gelegd worden met regionale afspraken over de nieuwbouw van woningen. Voor gebieden aangeduid als 'concentratiegebied' in het stedelijke gebied geldt dat hierbinnen meer mogelijkheden zijn voor ontwikkelingen dan de gebieden met een andere aanduiding, binnen of buiten een bestaande woonkern.



De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Voorbeelden van dergelijke ongewenste functies zijn glastuinbouwbedrijven in kwetsbare gebieden of veehouderijen rondom de natuur en stedelijke gebieden.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is verder bepaald dat ruimtelijke plannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling, in principe alleen in bestaand stedelijk gebied mogen vallen. Onder voorwaarden zijn ontwikkelingen in hiermee samenhangende zoekgebieden mogelijk. Uit onderhavige toelichting blijkt dat aan deze voorwaarden wordt voldaan.

#### Doorwerking plan(gebied)

Met onderhavige ontwikkeling wordt aangesloten bij het uitgangspunt van de provincie om zorgvuldig om te gaan met de beschikbare ruimte binnen een stedelijke kern en het toevoegen van woningen binnen stedelijke concentratiegebieden.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant worden algemene regels gegeven waaraan de toelichting bij een planologische ontwikkeling die wonen mogelijk maakt, moet voldoen. Uiteraard dient gekeken te worden naar de bestaande harde plancapaciteit. Tevens moet uitdrukkelijk een relatie gelegd worden met de afspraken die in het regionaal planningsoverleg zijn gemaakt over de nieuwbouw van woningen. Deze afspraken worden jaarlijks gemaakt en zo nodig herzien. Zij worden gebaseerd op de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose. De afspraken hebben in ieder geval betrekking op de aantallen te bouwen woningen. Zij kunnen daarnaast betrekking hebben op de aard van de woningen. Daaronder worden onder meer begrepen woningen voor bijzondere doelgroepen, zoals ouderen, personen met een zorgvraag, jongeren en starters op de woningmarkt, in het bijzonder voor zover deze groepen behoren tot de lagere inkomensgroepen.

De woonwensen en de leefbaarheid in de dorpen en steden, de behoefte aan gebiedseigenheid en identiteit van stad, dorp en landschap en klimaatverandering staan in de volle aandacht. De provincie Noord-Brabant wil blijven ontwikkelen, maar de provincie stelt ook meer eisen aan de kwaliteit van de leefomgeving.



Vanwege een zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik worden woningen op de eerste plaats binnen de bestaande bebouwde kom geconcentreerd. Voorliggend initiatief ziet op inbreiding en verdichting en op herstructurering, herontwikkeling en transformatie van een bestaande horecalocatie. Hiermee streeft het plan zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik na. Voorts moeten bestaande waarden en kwaliteiten behouden blijven en waar mogelijk worden versterkt.

Het provinciale beleid, opgenomen in de provinciale structuurvisie en de verordening, is gericht op het concentreren van stedelijke ontwikkelingen in het bestaand stedelijk gebied.

De voorgestane ontwikkeling beantwoordt aan de provinciale ruimtelijke doelstellingen om te komen tot zuinig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking (inbreiden, transformeren, herstructureren en intensiveren).

*Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen*

Binnen het kaartbeeld 'Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen' is het plangebied aangeduid als 'stalderingsgebied'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



De aanduiding 'stalderingsgebied' heeft enkel invloed op bestaande agrarische bedrijven. Onderhavig plan betreft de oprichting van een woningen in bestaande stedelijk gebied van



Uden. De uitgangspunten en regeling ten aanzien van staldering heeft hier geen invloed op, en andersom doet onderhavig planvoornemen geen afbreuk aan deze beleidsregels.

#### Doorwerking plan(gebied)

De aanduidingen binnen het kaartbeeld 'Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen' zijn niet van toepassing op onderhavige ontwikkeling.

#### *Watersystemen, -veiligheid en -berging*

Binnen het kaartbeeld 'Watersystemen, -veiligheid en -berging' is het plangebied aangeduid als 'norm wateroverlast Stedelijk gebied'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



Elke plek heeft een aanduiding welke iets regelt ten aanzien van omgang met water. Onderhavig plangebied is gelegen in het stedelijke gebied van Uden. De norm ten aanzien van wateroverlast binnen het Stedelijk gebied is hier dan ook op van toepassing. Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, geldt binnen Stedelijk gebied, als norm een overstromingskans van:

- a. 1/100 per jaar voor gebieden die in een ruimtelijk plan bestemd zijn voor de doeleinden bebouwing, hoofdinfrastructuur en spoorwegen;
- b. 1/10 per jaar voor overige gebieden.

De gestelde norm betreft een inspanningsverplichting.



#### Doorwerking plan(gebied)

De genoemde inspanningsverplichting is niet van toepassing op onderhavig planvoornemen. Er is sprake van transformatie binnen de planlocatie waarbij sloop en nieuwbouw plaatsvindt. Echter vindt er geen uitbreiding van verhard oppervlak plaats..

#### Conclusie

De gemeente Maashorst streeft naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, betaalbare, gevarieerde en passende woningen. Het plan komt tegemoet aan een actuele behoefte en wordt in bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Dus herstructurering, herontwikkeling en transformatie vóór uitleg.

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats in stedelijk gebied, en is passend binnen de diverse beleidsuitgangspunten waaronder de doelstellingen wat betreft de kwantitatieve en kwalitatieve doeleinden met betrekking tot de woningbouw.

De planontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de ambities die de provincie nastreeft en heeft geformuleerd in de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Er wordt met onderhavige ontwikkeling derhalve geen afbreuk gedaan aan de beleidsdoelstellingen en ambities, zoals opgenomen in de structuurvisie en de verordening.

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid van onderhavige ontwikkeling wordt gemotiveerd in de hoofdstukken 5 tot en met 10.

#### **4.4 Gemeentelijk beleid**

De provinciale ruimtelijke beleidskaders zijn of moeten worden vertaald in het gemeentelijke ruimtelijke beleid. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de Omgevingsvisie Uden 2015, de Woonvisie 2020-2025, de Duurzaamheidsagenda 2015-2020 en de Nota parkeernormen 2018. Daarnaast is er al uitgebreid aandacht besteed aan de vigerende bestemming met daartoe behorende regels in paragraaf 1.3 van deze plantoelichting. Per 1 januari 2022 zijn de gemeenten Landerd en Uden gefuseerd tot één gemeente: Maashorst.



## **Omgevingsvisie Uden 2015**

### Toetsingskader

De Omgevingsvisie Uden 2015 is op 17 december 2015 door de Gemeenteraad van de voormalige gemeente Uden vastgesteld. In de omgevingsvisie wordt de ruimtelijke sturing vormgegeven en onderscheid gemaakt in deelgebieden, met ieder haar eigen kwaliteiten, knelpunten en doelen die weer leiden tot verschillende ontwikkelingsmogelijkheden. Per deelgebied wordt het volgende beschreven:

- Wat is er aan de hand (een gebiedsbeschrijving van kwaliteiten en knelpunten)?
- Wat willen we bereiken (de doelen/koers, wat willen we over 20 jaar nog steeds aantreffen en waar moet echt iets aan gebeuren)?
- Hoe willen we dat bereiken (wat is er nodig om van visie tot uitvoering te komen)?

De visie geeft richting aan nieuwe initiatieven, zonder daar vooraf een precieze invulling aan te geven. Die invulling kennen we namelijk niet, maar dat is ook niet belangrijk. De visie geeft hiervoor voldoende ruimte. Initiatieven die bijdragen aan de gestelde doelen, kunnen rekenen op een positieve grondhouding. Op basis van spelregels voor initiatieven kan worden bepaald of een initiatief gewenst is en er medewerking aan verleend kan worden. Onderhavige ontwikkeling is gelegen in het deelgebied 'Centrum Uden'.

#### *Wat is er aan de hand?*

Het centrum van Uden heeft verschillende regionale functies; als winkelgebied en op cultureel gebied (o.a. theater, bioscoop, zwembad). Het centrum vormt tevens een belangrijke ontmoetingsplek en uitgaansgebied. Ook wordt er gewoond in het centrum. Opvallend is dat met name ouderen een groot deel van deze bewonersgroep vormen (43% is ouder dan 65). Bewoners in het centrum wonen met name in appartementen. Het centrum is ook een belangrijk werkgebied. In het centrum werken ongeveer even veel mensen als op de bedrijventerreinen.

#### *Wat willen we bereiken?*

- De regionale functie behouden;
- Een diversiteit aan functies die elkaar versterken en bijdragen aan gastvrijheid en gezelligheid;
- Een aantrekkelijk en compleet winkelcentrum;
- Een levendig en sfeervol centrum;
- Goede bereikbaarheid, per fiets, auto en OV;
- Goede toegankelijkheid
- Een goed woon- en leefklimaat, passend bij de centrumfunctie.

#### *Hoe willen we dat bereiken?*



Een van de manieren om het winkelcentrum aantrekkelijk te houden is door het compact te houden. Zo blijven winkels op korte afstand van elkaar gelegen en dus goed beloopbaar voor het winkelend publiek. Ook de beeldkwaliteit draagt bij aan de aantrekkelijkheid van het centrum. Door gezamenlijk kwaliteitseisen te stellen aan nieuwe of te vernieuwen bebouwing kan deze worden versterkt. In het centrumplan Uden is aangegeven hoe met beeldkwaliteit kan worden omgegaan. Dit is een vertrekpunt om met de omgeving in gesprek te gaan over de gewenste kwaliteit. Dit gesprek kan tevens worden benut om een goede balans te vinden tussen een aantrekkelijk woon- en leefklimaat en de levendigheid en sfeer die hoort bij het centrum van Uden

#### Doorwerking plan(gebied)

Onderhavig initiatief betreft het herontwikkelen / transformeren van een niet meer in gebruik zijnde (supermarkt)locatie naar wonen. De vernieuwing draagt door haar beeldkwaliteitswijziging bij aan de aantrekkelijkheid en levendigheid van het centrum. Het type woningen – appartementen – dat op onderhavige plek wordt ontwikkeld is passend in het centrum, nabij voorzieningen, voorde doel-/prioriteitsgroepen één- en tweepersoonshuishoudens van alle leeftijden.

#### Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Omgevingsvisie Uden 2015.

### **Woonvisie 2020-2025**

#### Toetsingskader

Met haar volkshuisvestingsbeleid geeft de gemeente Maashorst invulling aan de wettelijke taak die de gemeente op het gebied van volkshuisvesting heeft. Het uitgangspunt van het volkshuisvestingsbeleid is 'een aantrekkelijk woonperspectief bieden'. Dit betekent ruimte creëren voor alle doelgroepen en de toekomstbestendigheid van de woningvoorraad vergroten. In het volkshuisvestingsbeleid gaat de gemeente in op de plekken waar zij wil ontwikkelen.

De ambities zijn:

- Uden als circulaire parel van de regio; vormgeven van duurzame leefkwaliteit;
- Een gezonde woningmarkt; accommoderen van stevige groei door kwalitatief, duurzaam en inclusief te bouwen;
- Een gezonde woningmarkt: meer diversiteit;
- De juiste woning op de juiste plek; aandacht voor een inclusieve samenleving en wijken in balans;
- Sturing & hechte samenwerkingen: de Udense aanpak.



### Doorwerking plan(gebied)

Voorliggend plan draagt bij aan verschillende ambities (accommoderen van stevige groei door kwalitatief, duurzaam en inclusief bouwen, meer diversiteit, de juiste woning op de juiste plek). Het type woningen – appartementen – dat op onderhavige plek wordt ontwikkeld is passend is in het centrum, nabij voorzieningen, voor de doel-/prioriteitsgroepen één- en tweepersoonshuishoudens van alle leeftijden. Het plan past daarmee binnen het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente.

### Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Woonvisie 2020-2025.

## **Duurzaamheidsagenda 2015-2020**

### Toetsingskader

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

In alle College- en Raadsvoorstellen wordt in een afzonderlijke paragraaf toegelicht op welke manier in het voorstel met duurzaamheid rekening is gehouden. De volgende punten zijn daarbij van belang:

- Er moet sprake zijn van het gelijktijdig verbeteren van het economische, ecologische en het sociaal-culturele kapitaal. Verbetering van het ene kapitaal mag niet ten koste gaan van één of beide andere kapitalen.
- De ontwikkeling moet houdbaar zijn over generaties heen: er mag geen afwenteling in de tijd plaatsvinden.
- De ontwikkeling moet ook houdbaar zijn op mondiaal niveau of, anders geformuleerd: er mag geen afwenteling in de ruimte plaatsvinden. Onze ontwikkeling mag niet ten koste gaan van die in andere gebieden en andere landen.

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



algemeen gericht op de realisatie van energie neutrale woningen.

#### Doorwerking plan(gebied)

Specifiek voor het plangebied geldt dat hier sprake van nieuwbouw. Initiatiefnemer is het er alles aan gelegen om een pand op te richten waarin de laatste uitgangspunten op het gebied van duurzaamheid zijn verwerkt.

#### Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Duurzaamheidsagenda 2015-2020.

### **Nota Parkeernormen Uden 2018**

#### Toetsingskader

Op 27 september 2018 is de Nota Parkeernormen Uden 2018 vastgesteld door de Gemeenteraad van de voormalige gemeente Uden. Het doel van de nota is het vaststellen van gemeentelijke parkeernormen voor nieuwe ruimtelijke plannen en projecten in de gemeente Uden om in de toekomst in een parkeerbehoefte te kunnen voorzien en daarmee de bereikbaarheid en leefbaarheid van de gemeente Uden te waarborgen.

De initiatiefnemer dient in die gevallen gefundeerd te onderbouwen dat een goede parkeeroplossing wordt gerealiseerd. Het college van burgemeester en wethouders is het bevoegd orgaan om te beslissen over afwijkingen in de toepassing van deze nota.

De Nota Parkeernormen Uden 2018 maakt een onderscheid in verschillende deelgebieden, waarvoor specifieke parkeernormen zijn opgesteld. Deze normen zijn in eerste instantie gebaseerd op de parkeerkencijfers uit de CROW-publicatie 'parkeerkerncijfers', waarna ze zijn toegespitst op de specifieke situatie van Uden.

#### Doorwerking plan(gebied)

In paragraaf 5.13 wordt nader ingegaan op het verkeers- en parkeeraspect.

#### Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Nota Parkeernormen Uden 2018.



## 5. MILIEU-HYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING

### 5.1 M.e.r.-beoordeling

#### Toetsingskader

Het Besluit Mer is per 1 juli 2017 gewijzigd. De nieuwe beoordelingssystematiek moet worden toegepast en worden omschreven. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die onder de drempelwaarden van kolom 2 vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Dit houdt in dat er voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan een aparte mer-beoordelingsbeslissing moet worden genomen dat geen MER nodig is. Dit beslissingsdocument moet vervolgens in de bijlage van de toelichting opgenomen worden.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een m.e.r. nodig.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is dus altijd nodig als een besluit of plan wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden liggen.

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling gelden twee voorwaarden:

1. het gaat over één of meer activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r.;
2. de omvang van al die activiteit(en) ligt onder de drempelwaarde (kolom 2 van de D-lijst).

Bij besluiten en plannen over activiteiten die niet op de D-lijst staan, is de vormvrije m.e.r.-beoordeling dus niet nodig.

In de bijlage bij het Besluit MER is opgenomen welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn (de C-lijst) en welke activiteiten m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de D-lijst).

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling kan aandacht worden besteed aan het volgende:

- een globale beschrijving van de ingreep-effectrelaties en dosis-effectrelaties van de voorgenomen activiteit;
- wat zijn maatgevende effecten van de voorgenomen activiteit? Is er sprake van emissies (bijvoorbeeld van geluid, lucht), verkeersaantrekkende werking e.d.?
- wat is het ruimtebeslag?
- wat is de afstand van de activiteit(en) tot gebieden die gevoelig zijn?



- zijn er met betrekking tot de activiteit indicatieve invloedsafstanden bekend? (bijvoorbeeld uit het 'groene boekje')
- waarvoor zijn de gebieden gevoelig? Heeft de voorgenomen activiteit daar invloed op?

#### Doorwerking plan(gebied)

In de bijlage bij het Besluit m.e.r. is opgenomen welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn (de C-lijst) en welke activiteiten m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de D-lijst).

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling kan aandacht worden besteed aan het volgende:

- een globale beschrijving van de ingreep-effectrelaties en dosis-effectrelaties van de voorgenomen activiteit;
- wat zijn maatgevende effecten van de voorgenomen activiteit? Is er sprake van emissies (bijvoorbeeld van geluid, lucht), verkeersaantrekkende werking e.d.? Wat is het ruimtebeslag?
- wat is de afstand van de activiteit(en) tot gebieden die gevoelig zijn?
- zijn er met betrekking tot de activiteit indicatieve invloedsafstanden bekend? (bijvoorbeeld uit het 'groene boekje')
- waarvoor zijn de gebieden gevoelig? Heeft de voorgenomen activiteit daar invloed op?

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit de D-lijst van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. Op het plangebied wordt de realisatie van 14 wooneenheden mogelijk gemaakt. Er is daarmee geen sprake van een overschrijding van de drempelwaarden uit de D-lijst van het Besluit m.e.r.
2. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een 'gevoelig gebied'. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Belvédèregebied.
3. In dit hoofdstuk worden de milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door onderhavig bestemmingsplan geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

#### Conclusie



Het realiseren van de woningen valt in beginsel onder onderdeel D (stedelijk ontwikkelingsproject, categorie D.11.2) van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Echter, gelet op het kleinschalige karakter van het plan in vergelijking met de plandrempels uit het Besluit m.e.r., de ligging van het plangebied (niet in de buurt van een Natura 2000-gebied) en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de milieutoets van de verschillende milieuaspecten, zoals deze in de overige paragrafen zijn opgenomen. Onderliggend plan wordt derhalve niet gezien als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van het Besluit m.e.r. (onderdeel D, categorie D.11.2) en daarmee is een aanmeldnotitie (vormvrije m.e.r.-beoordeling) niet noodzakelijk.

## **5.2 Archeologie en cultuurhistorie**

### Toetsingskader

Belangrijk bij de afweging of er gebouwd kan worden is het nagaan of in of rondom het plangebied belangrijke archeologische en, cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het voorkomen van deze waarden wil niet per definitie zeggen dat er ter plaatse niet gebouwd kan worden, maar geeft aan dat zorgvuldig omgaan met deze waarden vereist is.

Doel van het archeologische onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologische onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen.

Het archeologische onderzoek is verankerd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg uit 2007. De uitgangspunten van de wet zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- de initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling moet in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemversturende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren;
- bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer.

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Bro gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet



algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen.

In de toelichting van de ruimtelijke onderbouwing dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller van de ruimtelijke onderbouwing is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

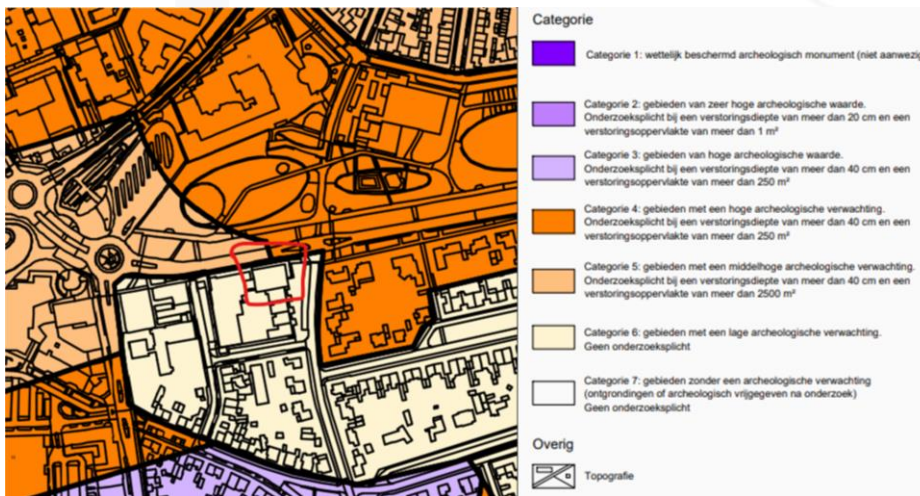
In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

Bij de afweging of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is, dient nagegaan te worden of er binnen of rondom het plangebied cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het eventueel aanwezig zijn van deze waarden wil niet per definitie zeggen dat een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling niet realiseerbaar is, maar geeft wel aan dat zorgvuldig omgaan met deze waarden vereist is.

#### Doorwerking plan(gebied)

Op de plangronden vigeert een archeologische dubbelbestemming ('Waarde – Archeologie 2'). Dat betekent dat ten aanzien van onderhavig planvoornemen een archeologische verkenning dient plaats te vinden. Wanneer een beroep wordt gedaan op het archeologische beleid, en de hiertoe behorende archeologische beleidskaart van de voormalige gemeente Uden, dan blijkt dat het plangebied is gelegen in een zone zonder archeologische verwachting. Navolgende uitsnede van de archeologische beleidskaart bevestigt dit. Hierdoor is er geen nader onderzoek vereist.





Tevens is de kans reëel dat het eventuele aanwezige archeologische bodemarchief reeds is verstoord door (bodem)graafwerkzaamheden in het verleden. In algemene zin geldt altijd wel een meldingsplicht, indien er tijdens de bouwgraafwerkzaamheden alsnog archeologische indicatoren aangetroffen worden.

Tot slot kan worden vermeld dat het plangebied geen monumentale status of een anderszins vastgelegde beeldbepalende kwaliteit bezit.

### Conclusie

Uit archeologisch en cultuurhistorisch perspectief zijn geen belemmeringen voor het (bouw)plan.

## **5.3 Flora en fauna**

### Toetsingskader

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) ingegaan. In het Decentralisatieakkoord Natuur (PS2011-778) is afgesproken dat de wetgever de decentralisatie van rijkstaken in het landelijk gebied naar provincies formaliseert. Met de Wnb geeft het Rijk invulling aan de decentralisatieafspraken uit het Decentralisatieakkoord Natuur en het Natuurpact (PS2013-797). De Wnb is daarmee het sluitstuk van de decentralisatie van het natuurbeleid. Het huidige wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet, is vervangen door deze wet.



#### Doorwerking plan(gebied)

Ten behoeve van het planvoornemen heeft Blom Ecologie een toets natuurwetgeving uitgevoerd. De beoogde ruimtelijke ingreep leidt volgens Blom Ecologie niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden (soortbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden). Derhalve is het uitvoeren van aanvullend onderzoek niet noodzakelijk. De integrale rapportage is als bijlage 1 opgenomen.

#### Conclusie

Vanuit het oogpunt van flora en fauna zijn er geen belemmeringen voor het (bouw)plan.

### **5.4 Stikstofdepositie**

#### Toetsingskader

Als (een wijziging van) een bestemmingsplan negatieve gevolgen heeft voor de Natura 2000-gebieden kan het plan in beginsel niet worden vastgesteld. In dat geval moet het bevoegd gezag volgens artikel 2.8, van de Wet natuurbescherming (Wnb) eerst een passende beoordeling opstellen. Uit de passende beoordeling moet blijken dat de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden niet aangetast worden door het plan. Eventueel worden maatregelen opgenomen die getroffen worden om dit te bereiken. Als niet aangetoond wordt dat aan de instandhoudingsdoelstellingen voldaan wordt, kan het plan geen doorgang vinden.

Met behulp van een voortoets kan het bevoegd gezag bepalen of op voorhand negatieve gevolgen uit te sluiten zijn. Hierbij moet voor de gewenste situatie worden uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden. Voor plannen die ten opzichte van de uitgangssituatie op het referentiemoment geen significante toename in stikstofdepositie veroorzaken, zijn negatieve effecten ten aanzien van dit aspect uit te sluiten. In dat geval hoeft geen passende beoordeling te worden opgesteld.

#### Doorwerking plan(gebied)

Ten behoeve van het planvoornemen heeft De Roever Omgevingsadvies een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. De integrale rapportage is als bijlage 2 opgenomen. Voor de voorgenomen ontwikkeling is ten behoeve van de Wet natuurbescherming een AERIUS berekening uitgevoerd, gebruik makend van AERIUS Calculator. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij de bouwfase en de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden. Er kan geconcludeerd worden dat de stikstofdepositie vanwege de beoogde ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor de omliggende Natura 2000-gebieden. Daarmee is geen vergunning nodig in het kader van de Wet natuurbescherming. Het plan is uitvoerbaar wat betreft stikstofdepositie.



### Conclusie

Vanuit het oogpunt van stikstof(depositie) zijn er geen belemmeringen voor het (bouw)plan.

## **5.5 Waterparagraaf**

### Toetsingskader

Bij de watertoets gaat het om het verantwoorden van de waterhuishoudelijke aspecten bij ruimtelijke plannen en besluiten. Met behulp van de watertoets wordt er naar gestreefd om het waterhuishoudkundig aspect in combinatie met het ruimtelijke beleid toe te passen op het beoogde plangebied, waarbij op basis van de voorgenomen ontwikkelingen gezocht is naar een hydrologisch neutrale oplossingsrichting.

De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6, eerste lid, sub b van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit besluit verplicht tot het opnemen van 'een beschrijving van de wijze waarop in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding' in de toelichting van ruimtelijke plannen van provincies, regionale openbare lichamen en gemeenten in het kader van de Wro.

Vanuit verschillende overheidsniveaus zijn beleid en uitgangspunten geformuleerd voor wat betreft de omgang met afstromend hemelwater. De belangrijkste uitgangspunten hierbij zijn het hydrologisch neutraal ontwikkelen en het doorlopen van de volgorde 'her-gebruik-vasthouden-berging-afvoer'.

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van Waterschap Aa en Maas. Ook voor het Waterschap Aa en Maas is hydrologisch neutraal ontwikkelen speerpunt bij ruimtelijke ingrepen in haar beheersgebied.

Het waterschap heeft een beleidsnota met uitgangspunten ten behoeve van de water-toets. Hierbij staan de volgende principes centraal:

- wateroverlastvrij bestemmen;
- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer';
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling
- rekening houden met waterschapsbelangen.



De voornoemde principes liggen in lijn met het landelijke beleid ten aanzien van de watertoets. Gestreefd dient te worden naar een waterhuishoudkundig minimaal gelijkwaardige situatie. Het belangrijkste gegeven is het geohydrologisch compenseren van een eventuele toename van verharde oppervlakte, waardoor hemelwater versneld kan worden afgevoerd.

#### Doorwerking plan(gebied)

De planontwikkeling gaat niet gepaard met een uitbreiding van verhard oppervlak. Er is daarmee sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

Mocht een uitbreiding of oprichting van bouwwerken in een later stadium toch de wens zijn van de huidige of nieuwe bewoner(s)/eigenaren, dan zal daar eventueel een vergunning voor moeten worden aangevraagd. Te zijner tijd kan dan een omgevingsvergunningprocedure worden doorlopen om een aanbouw of oprichting van een vrijstaand bijgebouw mogelijk te maken. Een aanvullende watertoets zou dan één van de vereisten van bevoegd gezag kunnen zijn, om dergelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. Tot die tijd is er sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

#### Conclusie

Vanuit het oogpunt van hydrologie zijn er geen belemmeringen voor het (bouw)plan.

## **5.6 Bodem**

### Toetsingskader

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is het bepalen van de geschiktheid van de bodemkwaliteit voor de voorgenomen plannen en het bepalen of de voorgenomen plannen financieel haalbaar zijn. Een bodemonderzoek geeft uitsluitsel over de financiële haalbaarheid en een eventuele saneringsnoodzaak. De wet bepaalt dat bij een ruimtelijk plan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

### Doorwerking plan(gebied)

Het planinitiatief leidt niet tot een toename van verhard oppervlak. Wel vindt sloop en nieuwbouw plaats. Een onderzoek naar de kwaliteit van de bodem is derhalve wel noodzakelijk.



Ten behoeve van het planvoornemen heeft Montferland Milieu een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Tijdens het veldwerk is de opgeboorde grond zintuiglijk beoordeeld op de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging. Hierbij zijn geen indicaties waargenomen die hierop duiden.
- In de grond(meng)monsters is geen van de onderzochte stoffen aangetroffen in een concentratie boven de achtergrondwaarde of de detectiegrens van de desbetreffende stof.
- Het aangetroffen gehalte aan lood en koper in het grondwater overschrijdt de tussen-, en interventiewaarde. Het is bekend dat regionaal verhoogde concentraties metalen voorkomen. Een herbemonstering op lood en koper wordt geadviseerd.
- In het kader van de bestemmingsplanprocedure wordt geadviseerd deze resultaten en het voorgestelde advies met de gemeente te bespreken.
- De tevoren gestelde hypothese 'De gehele onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd' dient formeel gezien te worden verworpen.

Het bodemonderzoek is als bijlage 3 aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

#### Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem – rekening houdend met de onderzoeksbevindingen – geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

### **5.7 (Ondergrondse) infrastructuur / kabels en (buis)leidingen**

#### Toetsingskader

Transport van gevaarlijke stoffen vindt plaats over de weg, het spoor, het water en door buisleidingen. Tijdens het transport kunnen dingen misgaan waardoor de gevaarlijke lading kan ontbranden of exploderen of waardoor er bijvoorbeeld giftige gassen ontsnappen via een lek of breuk. Bij risicovolle buisleidingen kan gedacht worden aan (hagedruk) transport van aardgas, maar ook van olie, benzine, kerosine, chemische producten en industriële gassen. Deze stoffen kunnen giftig, licht ontvlambaar, of brandbaar zijn. Buisleidingen lopen meestal ondergronds, maar kunnen soms ook bovengronds voorkomen.

De grootste kans op een beschadiging aan een buisleiding ontstaat door graafwerkzaamheden. Denk hierbij aan werkzaamheden aan gas-, olie- en waterleidingen in de grond, of kabels voor stroom, TV, telefoon en internet. De risicokaart toont alle aardgasleidingen vanaf een diameter van 50 mm en een druk van 16 bar, alle buisleidingen voor brandbare vloeistoffen vanaf een diameter van 100 mm en alle overige buisleidingen



waarvan geldt dat er een overschrijding van de wettelijke norm is op 5 meter afstand van de buis. Deze wettelijke norm is het plaatsgebonden risico 10-6.

Het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (Bevb) is op 1 januari 2011 in werking getreden. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen zoals dit per 1 januari 2011 geldt, staan veiligheidseisen voor de exploitant en de gemeente. Exploitanten hebben een zorgplicht en moeten ervoor zorgen dat hun buisleidingen veilig zijn. Gemeenten moeten buisleidingen in hun bestemmingsplan opnemen en bij nieuwbouw zorgen voor genoeg afstand tot de buisleidingen.

#### Doorwerking plan(gebied)

Teneinde een goede belangenafweging mogelijk te maken voor de voorgenomen functiewijziging is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de ligging en eigenschappen van binnen het plangebied voorkomende kabels en leidingen. Sommige van deze kabels en leidingen vereisen een bepaalde afstand tot gevoelige functies. Voor onderhavig plan zijn er geen belemmeringen aan de orde, zodat er in dit opzicht geen gevolgen zijn voor dit plan.

#### *Besluit externe veiligheid buisleidingen*

Er bevindt zich geen (hoge druk) gasleiding binnen of op korte afstand van het plangebied.

#### *Overige kabels en (buis)leidingen*

Nutsbedrijven eisen dat kabels en leidingen in het openbaar gebied (komen te) liggen. De initiatienemer van onderliggend bouwplan is verplicht zorg te dragen voor een door gemeente en nutsbedrijven geaccordeerde wijze van aansluiting.

#### *Overige zonering*

Er zijn in/op en nabij het plangebied verder geen hoogspanningslijnen, ondergrondse leidingen, waterkeringen, straatpaden, invliegfunnels aanwezig waarvan de aanwezigheid van invloed kan zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

#### Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voorgenomen plan, beschouwd vanuit de aspecten ondergrondse infrastructuur, kabels en leidingen, geen problemen oplevert. Nader onderzoek is na deze quickscan niet nodig.

## **5.8 Bedrijven en milieuzonering**

### Toetsingskader

Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving. Instrumenten van ruimtelijke ordening en milieu kunnen elkaar daarbij ondersteunen. Om tot



een optimale invulling van de ruimte te komen, onderscheidt de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in haar brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (editie 2009) twee omgevingstypen:

1. omgevingstype rustige woonwijk of rustig buitengebied;
2. omgevingstype gemengd gebied.

#### *Ad. 1*

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een 'rustig buitengebied' (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

#### *Ad. 2*

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Vervolgens worden in de brochure, op basis van een aantal factoren (geur, stof, geluid en gevaar), richtafstanden genoemd tussen verschillende bedrijfstypen en omgevingstype 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied', waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Indien sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied', dan kunnen de richtafstanden – zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat en het functioneren van bedrijven – met één afstandsstep worden verlaagd.

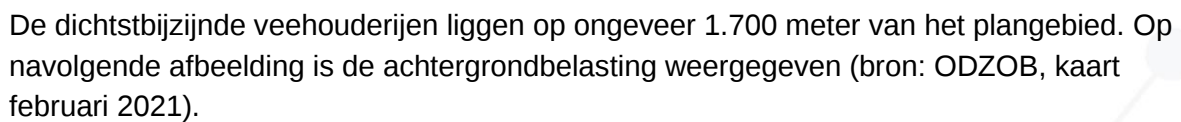
#### Doorwerking plan(gebied)

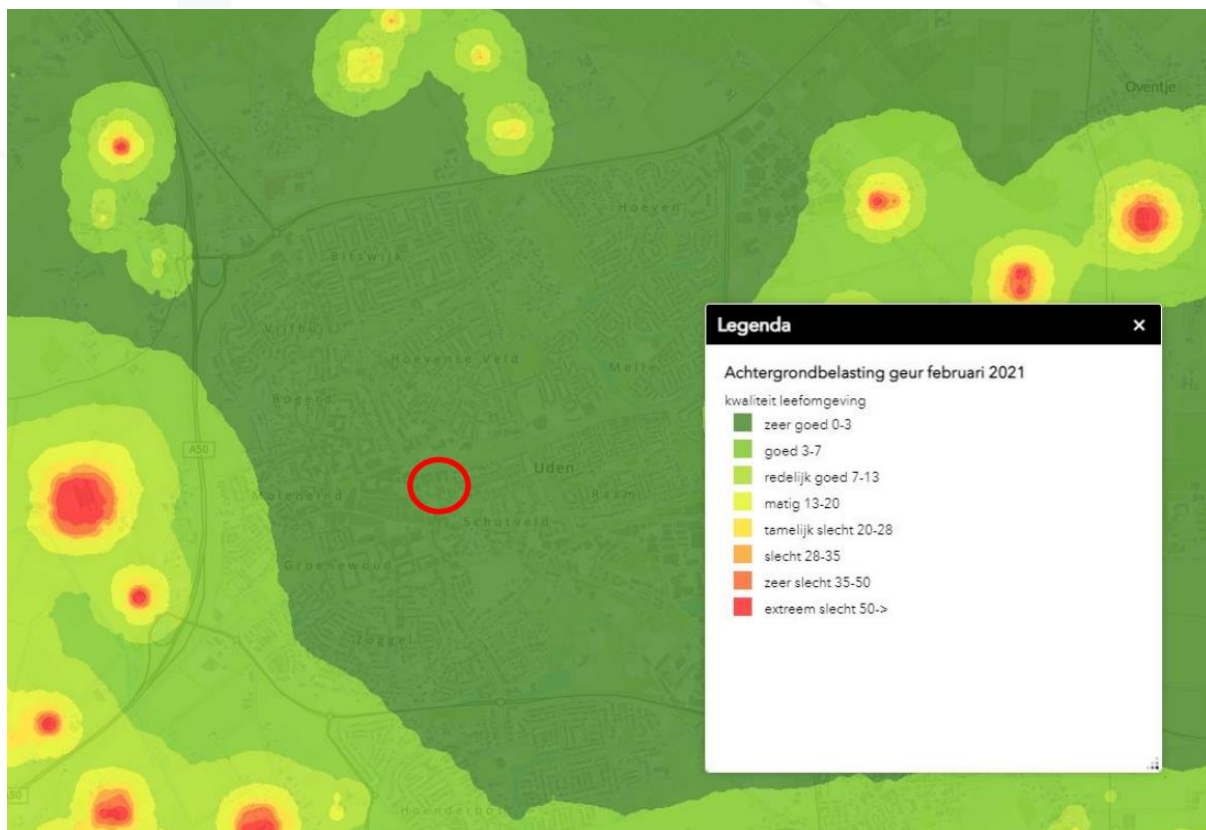
De Roever Omgevingsadvies heeft in de vorm van een quickscan een beoordeling uitgevoerd van alle relevante milieuaspecten ten aanzien van de mogelijke planontwikkeling. Deze rapportage is als bijlage 4 aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Navolgend zijn de conclusies uit de rapportage van De Roever Omgevingsadvies letterlijk overgenomen.

#### *Geurhinder (Wgv)*

De beoogde woningen vormen geurgevoelige objecten. De veehouderijen in de omgeving en de totale geuremissies per veehouderij zijn weergegeven op onderstaande afbeelding. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen (intensieve) veehouderijen en andersoortige agrarische bedrijven gelegen.







De achtergrondbelasting bedraagt 0 tot 3,0 ouE/m<sup>3</sup>. Hiermee is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat volgens de Beleidsregel geur en ruimtelijke plannen 2016. Geur vormt geen belemmering voor het plan.

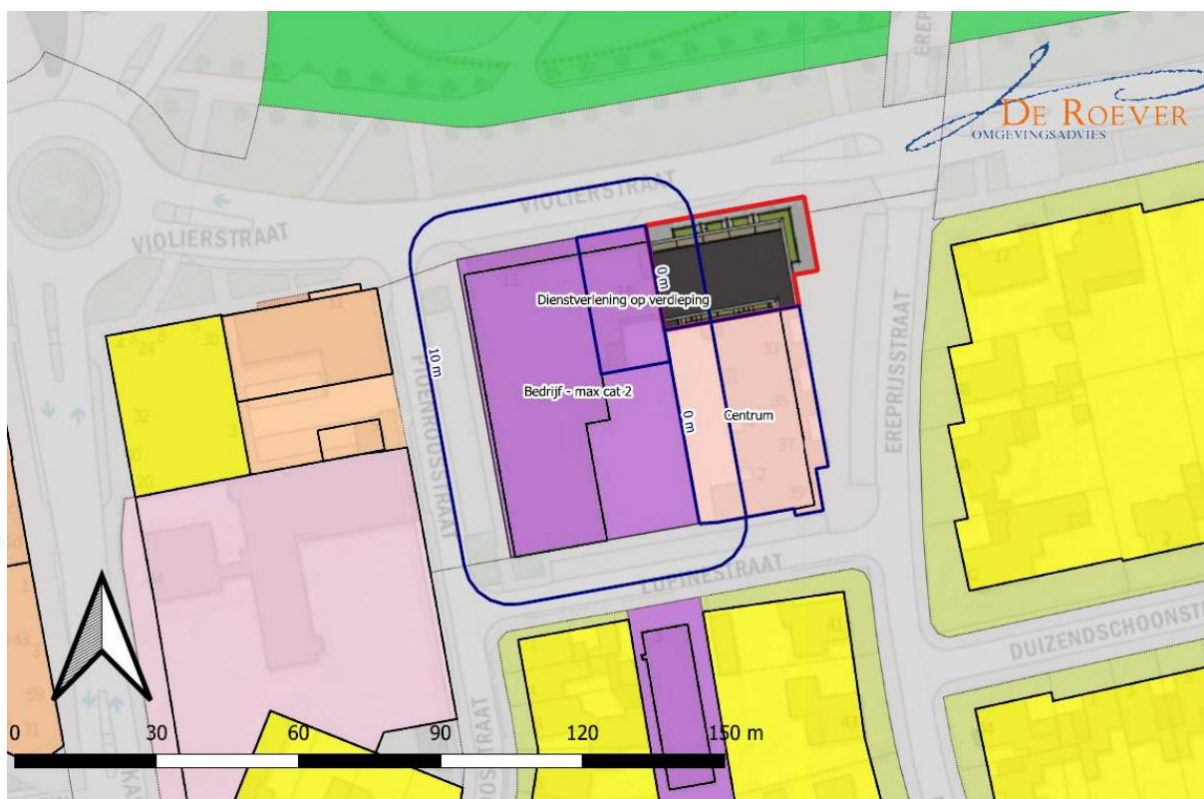
#### *Milieuzonering (categorie-indeling bedrijven)*

In de omgeving van het plangebied is zowel in de huidige als in de beoogde situatie sprake van bedrijvigheid direct naast woningen. Het plangebied heeft ook de bestemming 'Centrum' in het vigerende bestemmingsplan 'Uden centrum 2013'. Daarom moet worden uitgegaan van het omgevingstype gemengd gebied. Binnen het plangebied worden geen milieubelastende functies opgericht. Een beoordeling van inwaartse zonering is niet nodig. De beoogde woningen binnen het plangebied zijn milieugevoelige functies. Op basis van de vigerende bestemmingsplannen zijn de milieubelastende functies in de omgeving bepaald. De milieubelastende functies en de bijbehorende richtafstanden zijn weergegeven op de afbeelding en op de kaart in bijlage I (van het onderzoeksrapport). Het betreft de richtafstanden tot een gemengd gebied uitgaande van de maximale planologische mogelijkheden.



De richtafstanden behorende bij de milieubelastende functies zijn toegelicht in onderstaande tabel.

| Inrichting, bestemming                                       | SBI Omschrijving                                                                                                                                                                                | Richtafstand (m)<br>Gemengd gebied |      |        |        | Max. afstand (m) |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------|--------|--------|------------------|
|                                                              |                                                                                                                                                                                                 | Geur                               | Stof | Geluid | Gevaar |                  |
| Bestemming Centrum:<br>detailhandel, kleine horeca, kantoren | 47: Detailhandel voor zover n.e.g.<br><br>561: Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.<br><br>63 etc: Overige zakelijke dienstverlening: kantoren | 0                                  | 0    | 0      | 0      | 0                |
| Bestemming Bedrijf:<br>max milieucategorie 2                 | Diverse mogelijkheden                                                                                                                                                                           | 10                                 | 10   | 10     | 10     | 10               |
| Functieaanduiding<br>Dienstverlening op verdieping           | 63 etc: Overige zakelijke dienstverlening: kantoren                                                                                                                                             | 0                                  | 0    | 0      | 0      | 0                |



Het plangebied ligt binnen de richtafstanden van de bedrijfsbestemming waar bedrijven van maximaal milieucategorie 2 zijn toegestaan. Feitelijk is hier een fietsenwinkel en -service aanwezig. De richtafstanden behorende bij de feitelijke situatie zijn opgenomen in onderstaande tabel.

| Inrichting, bestemming | SBI Omschrijving                                                   | Richtafstand (m)<br>Gemengd gebied |      |        |        | Max. afstand (m) |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------|--------|--------|------------------|
|                        |                                                                    | Geur                               | Stof | Geluid | Gevaar |                  |
| Fietsenwinkel          | 47: Detailhandel voor zover n.e.g.                                 | 0                                  | 0    | 0      | 0      | 0                |
| Fietsenservice         | 952: Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen) | 0                                  | 0    | 0      | 0      | 0                |

Het plangebied ligt niet binnen de richtafstanden behorende bij de feitelijke situatie. Gezien het bovenstaande is geen hinder te verwachten en vormt de bouwkundige scheidingsconstructie voldoende garantie voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Echter, voor de belangen van omliggende bedrijven moet de maximaal planologische situatie ook worden beoordeeld. Er is dan alleen een mogelijk aandachtspunt wanneer daadwerkelijk een bedrijf van milieucategorie 2 wordt gevestigd op de plaats waar dat planologisch mogelijk is. Echter is al in de huidige situatie sprake van een bedrijfswoning op de plaats waar de nieuwe woningen worden gerealiseerd. Al in de huidige situatie moet een mogelijk te vestigen bedrijf van milieucategorie 2 ter plaatse van de bestaande woning voldoen aan de grenswaarden voor de diverse milieuaspecten, waarbij met name het aspect geluid van belang zal zijn. Aangezien ter plaatse van de huidige woning al aan de grenswaarden voor geluid moet worden voldaan, vormen de nieuwe woningen geen reële extra belemmering voor een mogelijke vestiging van een bedrijf van milieucategorie 2. Daarnaast is sprake van gemengd gebied, waar, mede omdat sprake is van een gemengd gebied en de grenswaarden voor geluid in het kader van ruimtelijke ordening (Bijlage B5.3 van de handreiking Bedrijven en milieuzonering) gelijk zijn aan de grenswaarden in het kader van de milieuwetgeving (voor de belangen van het bedrijf, Activiteitenbesluit milieubeheer).

Een verdere motivatie is niet mogelijk. Een akoestisch onderzoek zou leiden tot het uitrekenen met welke geluidbronnen en eigenschappen daarvan bij de bestaande bedrijfswoning de grenswaarde voor geluid uit het Activiteitenbesluit wordt bereikt. En aangezien deze grenswaarde gelijk is aan de grenswaarde voor geluid uit de handreiking Bedrijven en milieuzonering is gegarandeerd sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Bovendien is op grond van het Bouwbesluit 2012 sprake van een eis aan de geluidwering van de gevels vanwege het wegverkeer. Door de eis van de geluidwering van de gevels is ook voor mogelijk geluid van een mogelijk te vestigen bedrijf van milieucategorie 2 sprake van een beter woon- en leefklimaat.

Ten slotte: aan de overzijde van de Violierstraat is sprake van een groenbestemming. Binnen de groenbestemming zijn inderdaad speelvoorzieningen en (jongeren)ontmoetingsplaatsen toegestaan. Speelvoorzieningen en (jongeren)ontmoetingsplaatsen zijn niet specifiek genoemd in de staat van bedrijfsactiviteiten (VNG-publicatie). Dergelijke functies kunnen qua aard en schaal gelijk worden gesteld aan een buitenspeelsterrein van een basisschool (speelvoorzieningen, jongerenontmoetingsplaats en kleinschalig skatepark). Wanneer een skatepark grootschaliger wordt dan kan mogelijk qua aard en schaal worden aangesloten bij een sportbestemming (veldsportcomplex met verlichting). Bij voornoemde functies gelden richtafstanden van respectievelijk 10 (speelplaats) en 30 (veldsportcomplex) meter voor enkel het aspect geluid in een gemengd gebied. De overige aspecten hebben een richtafstand van 0 meter en vormen bij voorbaat geen belemmering.

De beoogde appartementen worden gerealiseerd op 30 meter gemeten vanaf de rand van de groenbestemming. Geconcludeerd kan worden dat aan de richtafstand(en) wordt voldaan, zelfs wanneer uitgegaan wordt van de richtafstanden behorende bij een veldsportcomplex (planologisch maximale situatie). In de feitelijke situatie zijn de gronden die het meest dichtbij het plangebied zijn gelegen in gebruik als groenvoorziening/langzaamverkeersroute. De activiteiten binnen de groenbestemming (feitelijke situatie en planologisch maximale situatie) zullen het woon- en leefklimaat binnen de beoogde appartementen niet belemmeren.

### Conclusie

Bezien vanuit het oogpunt van 'inwaartse milieuzonering' komt er in de nabijheid van het plangebied geen bedrijvigheid voor welke een mogelijke belemmering vormt voor het onderliggende plan. Daarnaast levert het plan, vanuit het oogpunt van 'uitwaartse zonering', ook geen belemmering op voor omliggende bedrijven. Dit betekent dat er vanuit de aspecten milieuzonering en hinderlijke bedrijvigheid geen belemmeringen zijn voor het plan.

## **5.9 Akoestiek**

### Toetsingskader

Bij de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, in de nabijheid van wegen dient in het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de akoestische



omstandigheden. De gevels van de woningen ondervinden namelijk een geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer in de omgeving.

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een bestaande geluidbron of indien het plan een nieuwe geluidbron mogelijk maakt.

De Wet geluidhinder bepaalt in hoeverre het bouwen op een locatie is toegestaan, het Bouwbesluit bevat onder meer eisen die aan de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van het gebouw worden gesteld. Deze worden onder meer bepaald door de hoogte van de geluidbelasting, het type buitengeluid en de gebruiksfunctie.

#### Doorwerking plan(gebied)

Ten behoeve van voorliggend bouwplan is door De Roever Omgevingsadvies een akoestisch onderzoek naar de gevolgen van het wegverkeerslawaai voor het onderliggende bouwplan uitgevoerd. De integrale onderzoeksrapportage is als bijlage 5 bij de plantoelichting opgenomen. Navolgend betreft de letterlijke conclusie van dit onderzoek

#### Hogere waarden

*Een hogere waarde is nodig voor het appartementencomplex door het wegverkeersgeluid afkomstig van de Violierstraat. De berekende geluidbelasting bedraagt maximaal 61 dB. Maatregelen worden niet doelmatig geacht, zie paragraaf 3.5. Het verlenen van hogere waarden wordt mogelijk geacht.*

#### Bouwbesluit en woon- en leefklimaat

##### *Benodigde gevelwering (wegverkeerslawaai)*

*De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 66 dB. Voor de geveldelen van de gewenste appartementen bedraagt de vereiste karakteristieke geluidwering  $G_{a;k}$  dan maximaal  $66 - 33 = 33$  dB. Het bevoegd gezag zal bepalen of er nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels dient te worden gedaan.*

##### *Woon- en leefklimaat*

*De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als 'Zeer Goed' tot 'Zeer slecht'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de appartementen kan evenwel als acceptabel worden*



aangemerkt. Op basis van de toelichting in paragraaf 3.6.1 en 3.6.2 (uit het onderzoeksrapport) kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

Met oog op een goede ruimtelijke ordening moet ook sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op de balkons. De geluidniveaus ter hoogte van de beoogde balkons en buitenruimten (tuinen) zijn inzichtelijk gemaakt in het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai. Daaruit volgt dat geluidbelastingen tot 66 dB worden berekend (cumulatief, zonder aftrek artikel 110g Wgh). Hierbij hoort een classificering 'zeer slecht'. Voor de toetsing van geluidniveaus in buitenruimten gelden geen specifieke richt- of grenswaarden. Het bevoegd gezag (de gemeente Maashorst) kan per geval beoordelen of zij het woon- en leefklimaat voor die specifieke situatie aanvaardbaar acht. Op voorhand kan wel worden gedacht aan mogelijke maatregelen of voorzieningen om het woon- en leefklimaat te verbeteren. Het anders situeren van de balkons is niet mogelijk, aan de achterzijde is sprake van een galerij en vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het wenselijk om de balkons aan de voorzijde over de groenbestemming uit te laten kijken (wat een positieve bijdrage oplevert voor het woon- en leefklimaat als het gaat over het aspect zicht).

Wel is het mogelijk om de balkons zo goed als mogelijk met redelijkerwijs voor te stellen voorzieningen uit te voeren. Hiertoe is het wenselijk om de balustrade zo hoog als mogelijk en zonder kieren uit te voeren, waarbij er geen belemmering optreedt voor het zicht. Daarnaast is het mogelijk om met name de plafonds uit te voeren met geluidabsorberende platen, om reflectie van het geluid te voorkomen. Met dergelijke maatregelen valt een 'winst' van 4 tot 6 dB te halen, waarmee sprake is van een 'matig' woon- en leefklimaat.

#### *Spoorweglawaai*

In de directe omgeving van het plangebied is geen actieve spoorlijn gelegen. Nader onderzoek naar de gevolgen van spoorweglawaai is derhalve niet noodzakelijk.

#### *Vliegtuiglawaai*

Het plangebied is niet gelegen nabij een (militair) vliegveld. Nader onderzoek naar de gevolgen van vliegtuiglawaai is derhalve niet noodzakelijk.

#### *Stiltegebieden*

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een stiltegebied.



### Conclusie

Vanuit akoestisch oogpunt levert het plan, rekening houdend met de onderzoeksresultaten, zoals beschreven in het wegverkeerslawaa- en geluidwering gevelsonderzoek, geen belemmeringen op. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de plangebied is gewaarborgd.

## **5.10 Luchtkwaliteit**

### Toetsingskader

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen decennia in Nederland is verbeterd, voldoet ze nog steeds niet overal aan de normen. Met name fijn stof en stikstofdioxiden leveren problemen op.

Het doel van het luchtkwaliteitsonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen. Daarom moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden meegewogen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het project al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijn stof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich brengen dat een afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een project op een bepaalde locatie.

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

De luchtkwaliteit komt voort uit Europese wet- en regelgeving en de hoofdlijnen van de regelgeving zijn opgenomen in de Wet milieubeheer. In de Nederlandse wetgeving is opgenomen dat in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen beoordeelt moet worden welk effect de gewenste ontwikkeling heeft op de luchtkwaliteit. Er zijn echter situaties waarin een ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan (de verslechtering) van de luchtkwaliteit. In het besluit 'niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en in de regeling 'niet in betekenende mate bijdragen' (Regeling NIBM) is aangegeven in welke gevallen hiervan sprake is.



Concreet is in het Besluit NIBM vastgelegd in welke gevallen een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een ontwikkeling is NIBM als aannemelijk is gemaakt dat de ontwikkeling een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel fijn stof en NO<sub>2</sub>.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die sowieso niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 3%. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 3.000 woningen worden gehanteerd.

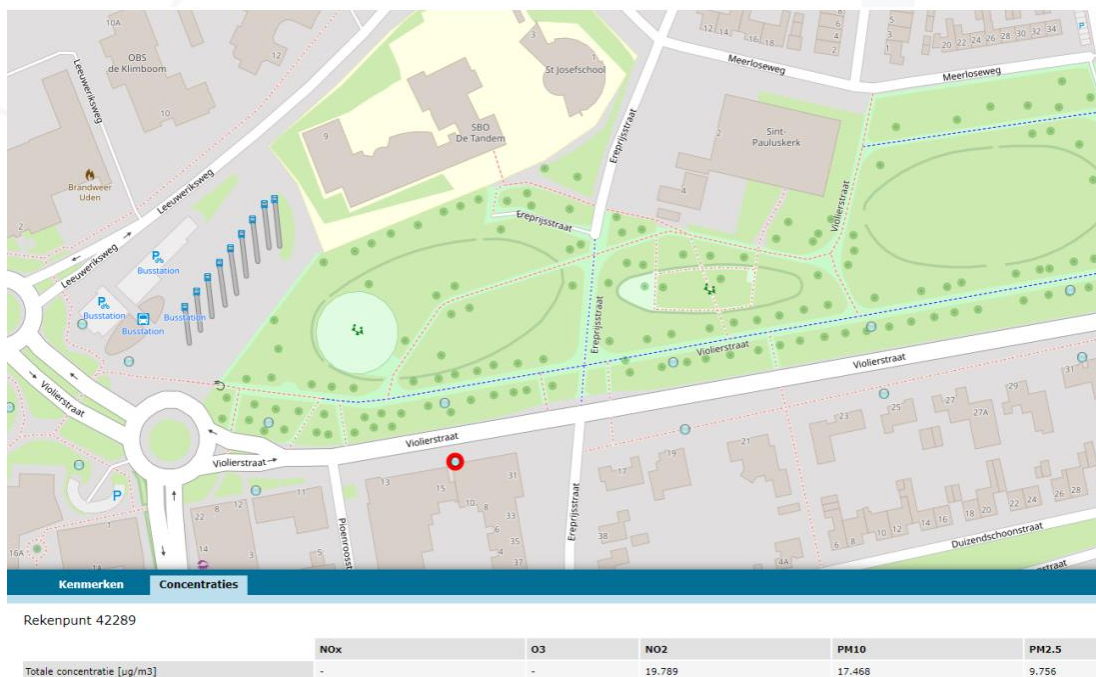
Op 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden die toeziet op het beschermen van bepaalde gevoelige groepen mensen (bijvoorbeeld kinderen, ouderen en zieken). De intentie van het Besluit gevoelige bestemmingen is dat bepaalde gebouwen (bijvoorbeeld scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en verzorgingstehuizen) niet meer worden gebouwd in gebieden waar de normen worden overschreden. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. In de context van het besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties niet als 'gevoelige bestemming' gezien.

#### Doorwerking plan(gebied)

De Roever Omgevingsadvies heeft in de vorm van een quickscan een beoordeling uitgevoerd van alle relevante milieuaspecten ten aanzien van de mogelijke planontwikkeling. Deze rapportage is als bijlage 4 aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Luchtkwaliteit maakt onderdeel uit van deze rapportage. Navolgend zijn de conclusies uit de rapportage van De Roever Omgevingsadvies letterlijk overgenomen.

De luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied is weergegeven op de volgende afbeelding.





Er wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Het project zelf is niet dusdanig van omvang dat het de luchtkwaliteit negatief beïnvloedt, aangezien minder dan 1.500 woningen per ontsluitingsweg zullen worden gerealiseerd. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

### Conclusie

Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor het (bouw)plan.

## **5.11 Externe veiligheid**

### Toetsingskader

Het externe veiligheidsbeleid is bedoeld om de risico's voor de omgeving ten aanzien van handelingen met gevaarlijke stoffen te beperken en te beheersen. De wetgeving is gericht op het gebruiken, opslaan en productie van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen, als wel het transport van gevaarlijke stoffen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn de richtlijnen ten aanzien van inrichtingen opgenomen. Daarnaast zijn er richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In deze regelgeving is de verplichting opgenomen om in ruimtelijke plannen de ontwikkelingen te toetsen op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.



Externe veiligheid heeft dus betrekking op situaties waar iets mis zou kunnen gaan met gevaarlijke stoffen, waardoor mensen gevaar lopen. Voorbeelden van risicobronnen en risicovolle activiteiten zijn: productie, gebruik of opslag en transport van gevaarlijke stoffen (LPG-tankstations en fabrieken, routes voor gevaarlijke stoffen, leidingen).

#### *Plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een onbeschermd individu overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit plaatsgebonden risico wordt vertaald naar een risicocontour rondom een risicobron (bijvoorbeeld een inrichting of een weg). De maatgevende grens is de  $10^{-6}$  contour, dit is de kans van 1 op 1 miljoen dat een onbeschermd persoon omkomt per jaar.

#### *Groepsrisico*

Het groepsrisico is de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is bedoeld om een inschatting te maken ten aanzien van de maatschappelijke ontwrichting in het geval van een calamiteit. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde in de verantwoording (dit betekent dat er gemotiveerd van mag worden afgeweken).

Elke verandering van het groepsrisico in het invloedsgebied van een risicobron moet verantwoord worden. Hierbij moet ingegaan worden op de wijze waarop deze verandering in het groepsrisico is betrokken bij de besluitvorming. Tevens moeten kwalitatieve aspecten beoordeeld worden, zoals zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

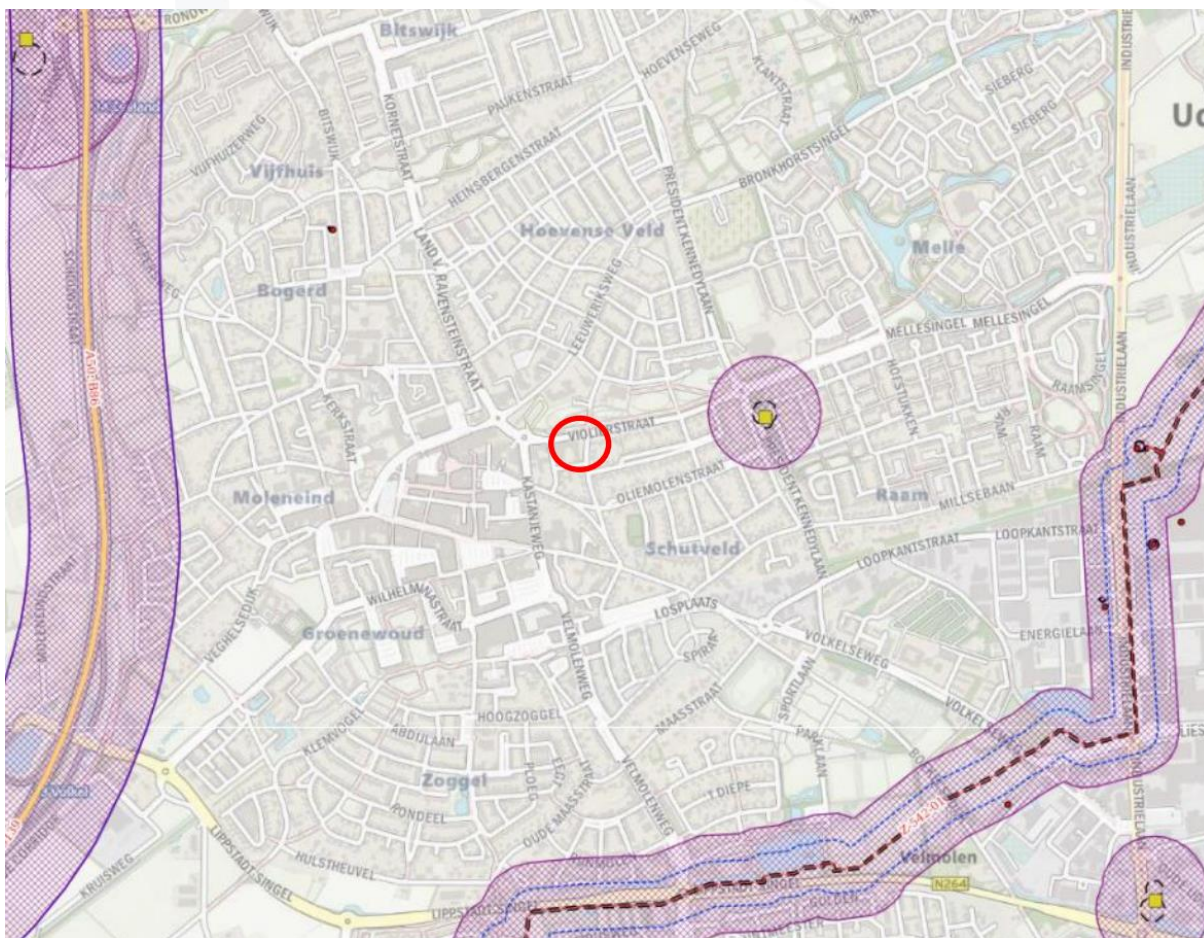
In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (artikel 3.1 Wro) wordt ook getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit en effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations'.

#### Doorwerking plan(gebied)

De Roever Omgevingsadvies heeft in de vorm van een quickscan een beoordeling uitgevoerd van alle relevante milieuaspecten ten aanzien van de mogelijke planontwikkeling. Deze rapportage is als bijlage 4 aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Externe Veiligheid maakt onderdeel uit van deze rapportage. Navolgend zijn de conclusies uit de rapportage van De Roever Omgevingsadvies letterlijk overgenomen.

Op basis van gegevens van de Risicokaart zijn de risicobronnen geïnventariseerd. De risicobronnen en de invloedsgebieden zijn weergegeven op navolgende afbeelding.





Het plangebied ligt niet binnen een invloedsgebied van risicobronnen in de omgeving.

Voor de Rijksweg A50 en de Lippstadtsingel geldt een invloedsgebied van 880 meter vanwege het vervoer van stofcategorie LT2 (dat invloedsgebied staat niet op de afbeelding). Het plangebied ligt op ongeveer 1.300 meter van deze wegen.

Externe veiligheid vormt naar verwachting geen belemmering voor het plan

#### Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het (bouw)plan.

#### **5.12 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen en spuitzones**

De Roever Omgevingsadvies heeft – in de vorm van een quickscan – een beoordeling uitgevoerd van alle relevante milieuaspecten ten aanzien van de mogelijke planontwikkeling. Deze rapportage is als bijlage 4 aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.



Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen en spuitzones maakt onderdeel uit van deze rapportage. Navolgend zijn de conclusies uit de rapportage van De Roever Omgevingsadvies letterlijk overgenomen.

### **Veehouderijen**

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 bevat een praktisch stappenplan, waarmee kan worden beoordeeld of sprake is van een aanvaardbare situatie ten aanzien van volksgezondheid. De stappen kunnen stuk voor stuk worden doorlopen om na te gaan of er knelpunten worden gevonden.

#### Stap 1. Endotoxine

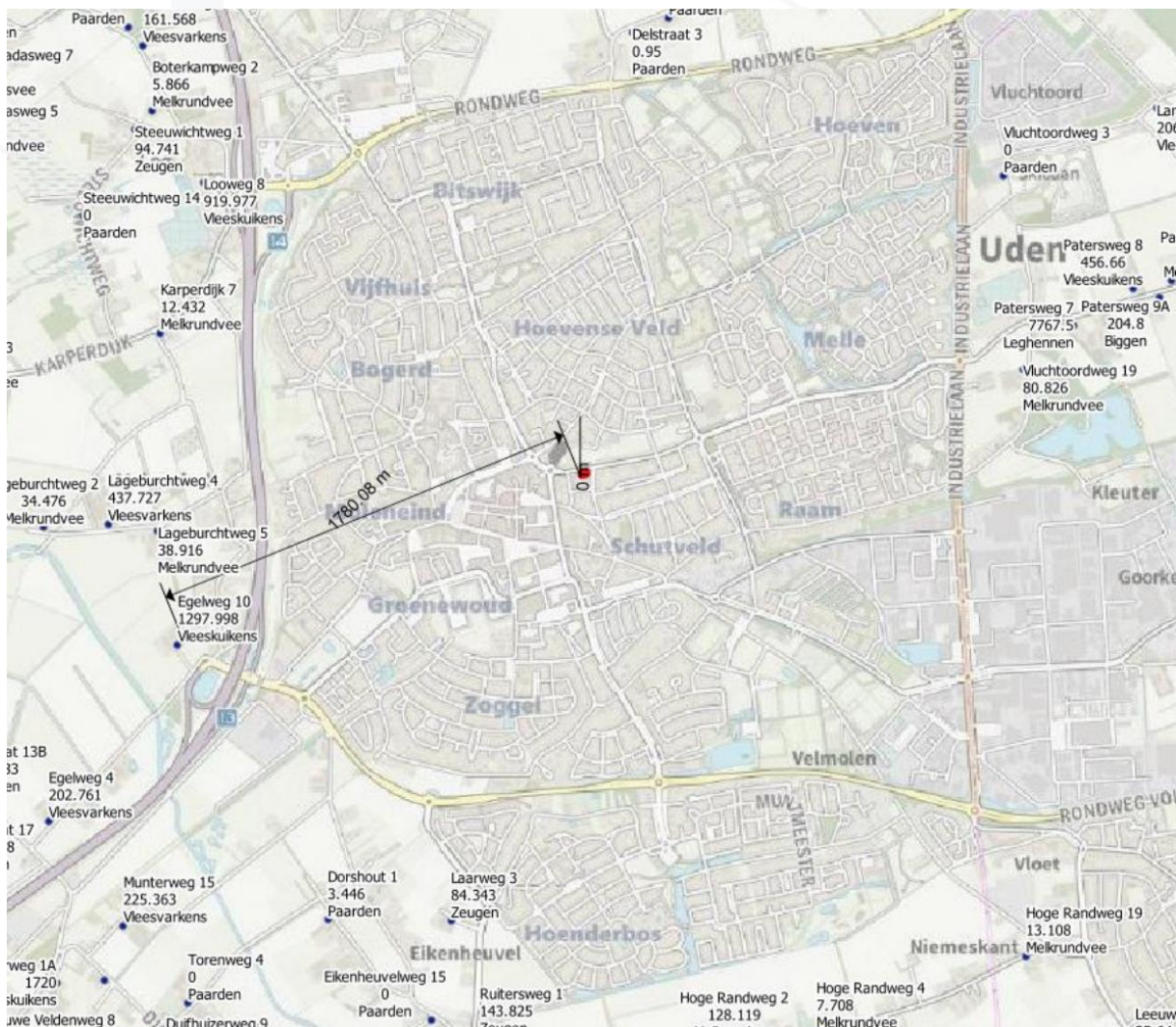
Op basis van het endotoxine toetsingskader 1.0 kunnen voor de diercategorieën vleeskuikens, leghennen en varkens de aan te houden afstanden worden bepaald op basis van de totale jaarlijkse fijnstofemissie. Door deze afstanden aan te houden wordt een te hoge blootstelling aan endotoxine voorkomen. De afstanden worden als volgt berekend:

Voor vleeskuikens, legkippen en vleesvarkens gelden de volgende vergelijkingen:

- Vleeskuikens (variabele emissie):  $p1 = 6.46065585$ ;  $p2 = 0.49242746$ ; formule:  $y = p1 * x^{p2}$ ;
  - Leghennen (constante emissie) :  $p1 = 14.1291356$ ;  $p2 = 0.31511434$ ; formule:  $y = p1 * x^{p2}$ ;
  - Vleesvarkens (constante emissie):  $p1 = 60.0608184$ ;  $p2 = 231.712643$ ; formule:  $y = p1 * \ln(x) - p2$  ;
- ( $y$ =afstand (m);  $x$  = PM10 emissie (kg/jaar))

De veehouderijen in de omgeving en de totale fijnstofemissies per veehouderij zijn weergegeven op onderstaande afbeelding.





De dichtstbijzijnde veehouderij met een grote fijnstofemissie is het vleeskuikenbedrijf aan Egelweg 10 met een fijnstofemissie van 1.298 kg/jaar. De bijbehorende endotoxine-afstand bedraagt dan 220 meter. Stap 1 vormt geen knelpunt.

### Stap 2. Emissies

Onderzocht moet worden of de ontwikkeling leidt tot een toename in de emissie voor geur en/of fijnstof en/of ammoniak. Een toename van geur, fijnstof en/of ammoniak (via vorming van secundair fijnstof) kan mogelijk leiden tot een negatief effect op de volksgezondheid.

Het plan leidt niet tot een relevante toename van geur-, ammoniak- en fijnstofemissies, met name omdat sprake is van een stoppende veehouderij. Plangebieden met woningbouw tot



1.500 woningen per ontsluitingsweg zijn conform de Regeling niet in betekenende mate (NIBM) niet van invloed op de luchtkwaliteit (fijn stof in dit geval). Daarnaast blijkt uit de kaarten bij de NSL-monitoringstool dat de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied aanvaardbaar is. Stap 2 vormt geen knelpunt.

#### Stap 3a. Geur, milieukundige advieswaarden

Onderzocht moet worden of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aan de hand van de volgende milieukundige advieswaarden:

| % geur-gehinderden | Geurbelasting in concentratiegebied |                      |
|--------------------|-------------------------------------|----------------------|
|                    | Voorground                          | Achtergrond          |
| 12% (woonkern)     | 5 OU/m <sup>3</sup>                 | 10 OU/m <sup>3</sup> |
| 20% (buitengebied) | 10 OU/m <sup>3</sup>                | 20 OU/m <sup>3</sup> |

Daarnaast moet onderzocht worden of voldaan wordt aan de afstandseis van 100 meter tussen een veehouderij en een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom en 50 meter tussen een veehouderij en een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom.

Het plangebied betreft bebouwde kom. Uit hoofdstuk 3 blijkt dat de achtergrondbelasting 0 tot 3 ou<sub>E</sub>/m<sup>3</sup> bedraagt. De voorgrondbelasting van een enkele veehouderij zal nog lager zijn, maar voor het grootste deel ver onder de 5 ou<sub>E</sub>/m<sup>3</sup> is en de achtergrondbelasting maximaal 6,5 ou<sub>E</sub>/m<sup>3</sup> bedraagt. Met uitzondering van het uiterste puntje van het plangebied bij TP05 wordt overal voldaan aan de milieukundige advieswaarde van 5 ou<sub>E</sub>/m<sup>3</sup> voor de voorgrondbelasting. Er wordt ook voldaan aan de afstandseisen. Stap 3a vormt geen knelpunt. Op basis van stap 3a is een advies van de GGD niet noodzakelijk.

#### Stap 3b. Geur, gezondheidkundige advieswaarden

Onderzocht moet worden of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aan de hand van de volgende gezondheidkundige advieswaarden:

| % geurgehinderden  | Geurbelasting       |                      |
|--------------------|---------------------|----------------------|
|                    | Voorground*         | Achtergrond          |
| 12% (woonkern)     | 2 OU/m <sup>3</sup> | 5 OU/m <sup>3</sup>  |
| 20% (buitengebied) | 5 OU/m <sup>3</sup> | 10 OU/m <sup>3</sup> |

Daarnaast moet onderzocht worden of voldaan wordt aan de afstandseis van 100 meter tussen een veehouderij en een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom en 50 meter tussen een veehouderij en een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom.



Het plangebied betreft bebouwde kom. Uit hoofdstuk 3 blijkt dat de achtergrondbelasting 0 tot 3 ou<sub>E</sub>/m<sup>3</sup> bedraagt. De voorgrondbelasting van een enkele veehouderij zal nog lager zijn. Stap 3b vormt geen knelpunt

#### Stap 4. Meerdere diersoorten

Onderzocht moet worden of er veehouderijen van invloed zijn waar meerdere diersoorten worden gehouden, namelijk

- a. varkens en pluimvee; of
- b. rundvee en kleine herkauwers (schapen/geiten); of
- c. kleine herkauwers onderling

Ook moet onderzocht worden of er varkenshouderijen en pluimveehouderijen op een afstand van maximaal 100 meter van elkaar liggen en van invloed zijn op het plangebied.

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen veehouderijen met verschillende diersoorten op korte onderlinge afstand van elkaar en op korte afstand van het plangebied. Stap 4 vormt geen knelpunt.

#### Stap 5. Afstanden

Onderzocht moet worden of:

- a. geitenhouderijen binnen 2 km van geurgevoelige objecten zijn gelegen;
- b. pluimveebedrijven binnen 1 km van geurgevoelige objecten zijn gelegen;
- c. overige veehouderijen binnen 250 km van geurgevoelige objecten in een bebouwde kom zijn gelegen.

Aan bovenstaande afstandseisen wordt niet voldaan. Stap 5 vormt geen knelpunt.

#### Stap 6. Mestbe- of verwerking

Onderzocht moet worden of in de directe omgeving sprake is van mestbe- of verwerking als zelfstandige activiteit of als nevenactiviteit.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven waarbij sprake is van mestbe- of verwerking. Stap 6 vormt geen knelpunt.

#### Stap 7. Ongerustheid omwonenden

Onderzocht moet worden of sprake is van ongerustheid over de volksgezondheid bij omwonenden, bijvoorbeeld door dialoog of middels het klachtenregister bij de gemeente of



omgevingsdienst. Mocht sprake zijn van ongerustheid bij omwonenden (of toekomstige bewoners) dan kan dat een aanleiding zijn om advies in te winnen bij de GGD. Of sprake is van ongerustheid is niet door ons te beoordelen.

### **Spuitzones**

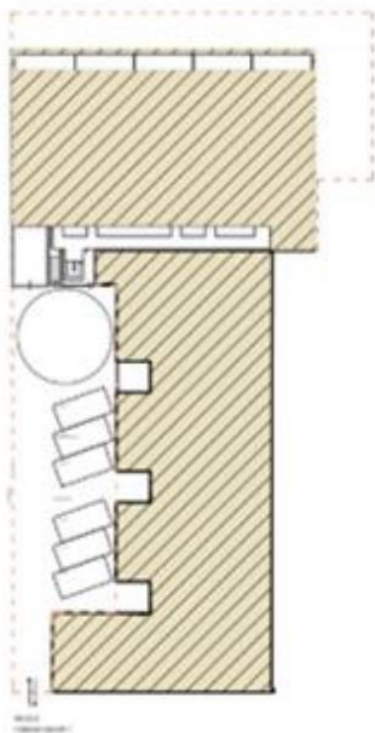
In de omgeving van het plangebied liggen geen gronden waar mogelijk sprake is van een spuitzone. Het aspect spuitzones vormt geen belemmering voor het plan.

### **5.13 Verkeer en parkeren**

De gemeente Maashorst streeft naar een goede ontsluiting en ook naar een goede parkeerbalans op nieuw te ontwikkelen percelen. Voor het plangebied betekent dit dat de ontsluiting van het terrein afdoende moet zijn en dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig is.

#### Parkeren

De ontsluiting van het verkeer (auto's, motoren en fietsen) vindt plaats op de Lupinestraat, aan de achterzijde van het nieuwe plan. Er komt een parkeerkelder met plek voor 14 auto's voor de bewoners. Daarnaast zijn er in de buitenlucht aan de achterzijde van het pand ook nog 6 parkeerplekken beschikbaar voor auto's. De tekening hieronder laat deze situatie zien.



De parkeernota is als volgt toegepast:

Bij 14 eengezinswoningen vanaf 80 m<sup>2</sup> in de middeldure sector in het centrum van Uden hoort een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning. Dit zijn dus 21 parkeerplaatsen (14x1,5) voor bewoners en hun bezoek. Er worden 20 parkeerplaatsen gerealiseerd, 14 in de parkeerkelder bereikbaar met een autolift en 6 op het achterterrein. Daarmee komt het huidige plan één parkeerplaats te kort.

Volgens de salderingsregels zijn er 23 parkeerplaatsen te salderen. Dit is als volgt berekend: De bestaande Aldi winkel heeft een BVO van 548 m<sup>2</sup> en een kelder van 221 m<sup>2</sup> BVO. Op de eerste verdieping boven de winkel is een appartement gesitueerd.

Bij de begane grond van de bestaande winkel hoorde een parkeernorm van 3,8 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> BVO. Dit zijn 20,8 parkeerplaatsen (vermeld in Nota Parkeernormen Uden 2018 – bijlage 2 parkeernorm centrum – supermarkt).

Bij de kelder onder winkel hoort een parkeernorm van 0,6 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup>. Dit zijn 1,3 parkeerplaatsen (arbeidsextensief – opslag - centrum).

Bij de woning op de eerste verdieping hoort een parkeernorm van 1,3 (eengezinswoning vanaf circa 80 m<sup>2</sup> – centrum).

Bestaand aantal parkeerplaatsen bij de Aldi (begane grond en kelder) en appartement (1e verdieping) had moeten zijn: 23,4 parkeerplaatsen.

Verder is de vergunningaanvraag van dit plan is op 18 februari 2022 aangevraagd. De voormalige Aldi is op 21 november 2017 gesloten. Het pand heeft minder dan 5 jaar leeggestaan, en daarmee kan de benodigde parkeerplaats gesaldeerd worden. Er zijn circa 20 openbare parkeerplaatsen aan de Violierstraat-zijde die naast de toegang van de woningen in dit plan liggen. Deze parkeerplaats kan daaraan toegewezen worden.

#### Fietsen en motoren:

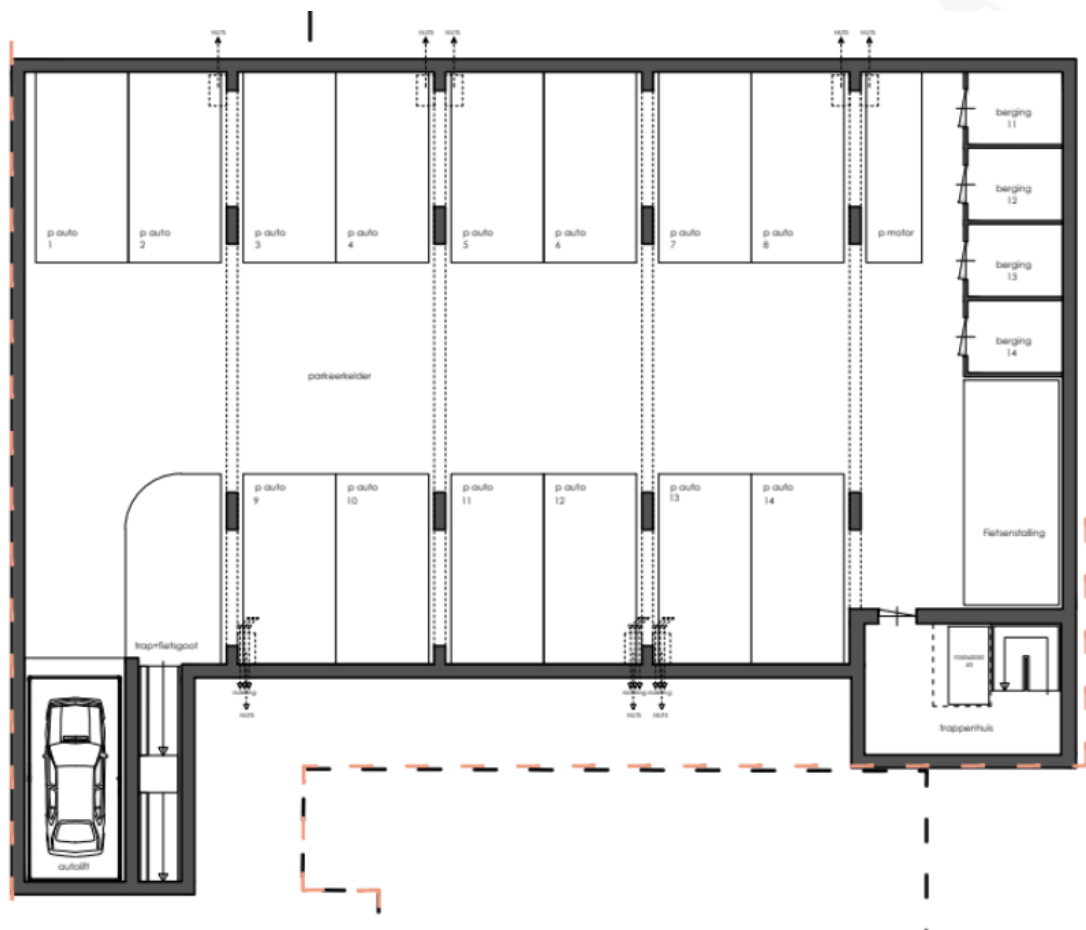
In de kelder is een gemeenschappelijke stallingsruimte voor fietsen opgenomen, en een separate stallingsruimte voor motoren.

#### Autolift

Er is nog geen autoliftsysteem geselecteerd. De benodigde gegevens zoals een gebruikershandleiding waarin de werking van de autolift wordt uitgelegd is hierdoor nog niet aanwezig. Ook de onderhoudstermijnen en het daarbij behorende onderhoudscontract van de autolift is nog niet voorhanden. Straks is het noodzakelijk om de onderhoudstermijnen, duur van het onderhoud en schadeprotocollen goed te documenteren voor alle gebruikers.



Op navolgende afbeelding zijn de parkeerplaatsen – te bereiken via een autolift – in de voorziene parkeerkelder aangegeven. Aan de rechterzijde zijn tevens 4 (van de in totaal 14) bergingen en de fietsenstalling ingetekend.



## 6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

### *Exploitatie*

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding zijn er voor de uitvoerbaarheid van de voorgestane ontwikkeling geen andere kosten voor de gemeente in de exploitatiesfeer. De ontwikkeling bevindt zich op eigen terrein van de initiatiefnemer en komt buiten de directe invloedssfeer van de gemeente tot stand. Alle kosten verbonden aan de realisatie van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer.

De initiatiefnemer en de gemeente hebben afspraken gemaakt over kostenverhaal en locatie-eisen welke middels anterieure overeenkomst juridisch zijn vastgelegd.

### *Planschade*

Om de economische uitvoerbaarheid te waarborgen, dient inzicht te worden verkregen of in onderhavige situatie sprake is van planschade. Eventuele tegemoetkomingen in de planschade die uit de planmaatregel voortvloeien, zijn voor rekening van de initiatiefnemer.



## 7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

De procedure(s) zijn door de wetgever geregeld. Er is een landelijke voorziening waar in elektronische vorm de ruimtelijke visies, plannen, besluiten, verordeningen of algemene maatregelen van bestuur van gemeenten, provincies en Rijk, voor een ieder volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn.

### *Omgevingsdialoog*

Uit de reeds gevoerde omgevingsdialoog is gebleken dat de directe omgeving de ontwikkelingen kritisch volgt, maar er heerst geen negatieve grondhouding ten aanzien van de voorgenomen planontwikkeling.

Het verslag van de gevoerde omgevingsdialoog is als bijlage 6 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

