
OCTAGON UDEN 2023 (MONDRIAANPLEIN)

Maashorst

Ruimtelijke Onderbouwing

RHO ADVISEURS
—



RHO ADVISEURS

DATUM 21-03-2025

PROJECT
PROJECTLEIDER



OPDRACHTGEVER
PROJECTNUMMER 20201546



AUTEUR
STATUS

concept



© RHO ADVISEURS BV

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.



Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Projectgebied	7
1.3	Planologische regeling	8
1.4	Procedure	9
1.5	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	Projectbeschrijving	11
2.1	Huidige situatie	11
2.2	Beoogde situatie	15
Hoofdstuk 3	Beleidskader	19
3.1	Inleiding	19
3.2	Rijksbeleid	19
3.3	Provinciaal beleid	22
3.4	Gemeentelijk beleid	24
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	33
4.1	Milieueffectrapportage	33
4.2	Verkeer en parkeren	33
4.3	Bodemkwaliteit	38
4.4	Water	38
4.5	Bedrijven en milieuzonering	39
4.6	(Spoor)wegverkeerslawaaai	41
4.7	Luchtkwaliteit	42
4.8	Archeologie	44
4.9	Cultuurhistorie	45
4.10	Ecologie	46
4.11	Kabels en leidingen	49
4.12	Geurhinder	50
4.13	Externe veiligheid	51
4.14	Luchtvaart	54
4.15	Duurzaamheid	59
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	61
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	61
5.2	Economische uitvoerbaarheid	61

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

RHO ADVISEURS



Hoofdstuk 1 Inleiding

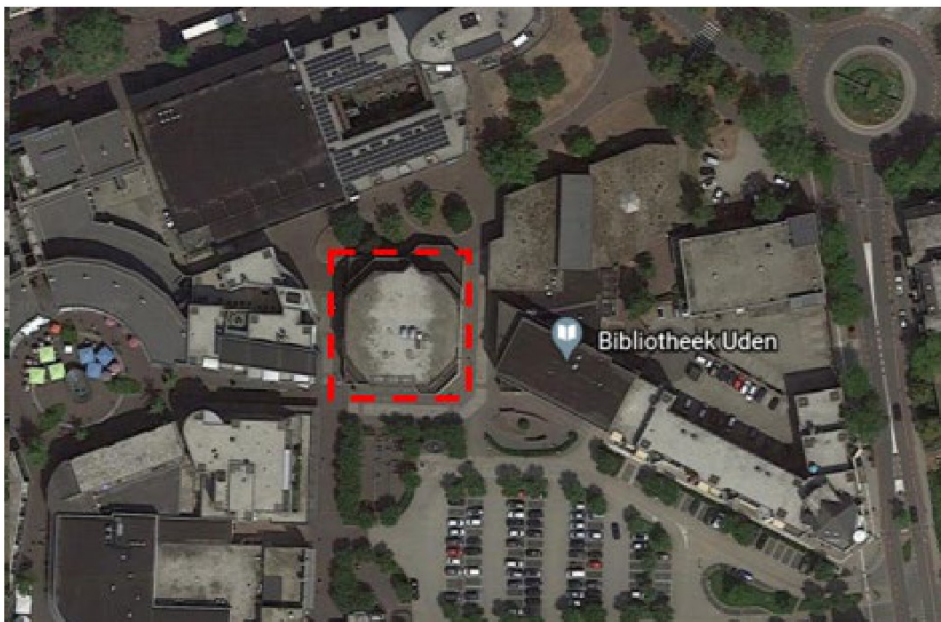
1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens om het leegstaande kantoorgebouw aan het Mondriaanplein 14 te Uden te transformeren tot een woongebouw. Daarbij vindt een uitbreiding plaats doordat er een bouwlaag wordt toegevoegd. Het gebouw wordt daardoor hoger dan de toegestane maximale bouwhoogte. Het plan voorziet in de realisatie van 38 huurwoningen. Deze ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan.

Om de ontwikkeling juridisch-planologisch te regelen, is de gemeente Maashorst bereid medewerking te verlenen aan een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Ter motivering van het besluit wordt een ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied bevindt zich midden in het centrum van Uden, aan de noordzijde van het Mondriaanplein. Het betreft een perceel van 1.024 m², met de kadastrale code UDN00-M-6489. Ten oosten grenst het projectgebied aan het Mondriaanplein met aan de overkant van de straat de bibliotheek. Ten westen grenst het projectgebied aan het Brabantplein, ten noorden aan de Misse. Aan de overzijde van deze straten bevinden zich winkels, bedrijven en woningen. In figuur 1.1 vindt u de situering van het plangebied.



Figuur 1.1: Situering Plangebied (Luchtfoto, 2019)

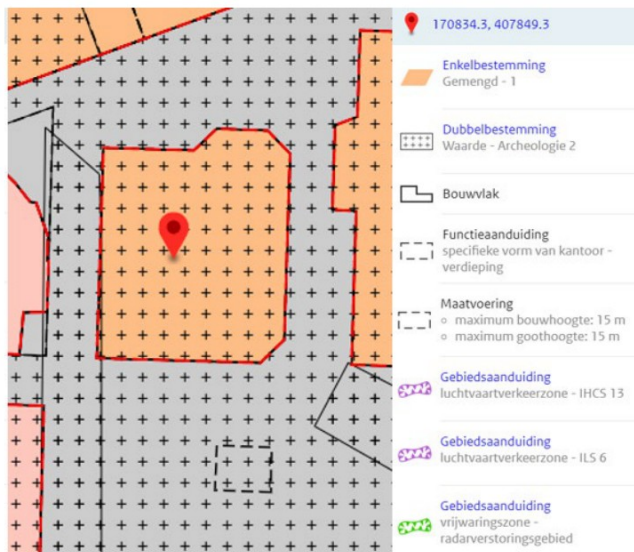
1.3 Planologische regeling

De bestemming van het projectgebied is momenteel juridisch planologisch geregeld in het 'Bestemmingsplan Uden Centrum 2013' (figuur 1.2). Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Uden vastgesteld op 27 juni 2013. De 1e partiële herziening van het bestemmingsplan Uden Centrum 2013 is vastgesteld op 12 februari 2015 en voert enkele correcties door.

Op grond van het bestemmingsplan 'Parapluherziening supermarkten', vastgesteld op 15 maart 2018, is het niet toegestaan om supermarkten te vestigen op plekken buiten de aangewezen locaties. Het planvoornemen is in overeenstemming met deze parapluherziening.

Het projectgebied heeft volgens het geldende bestemmingsplan de enkelbestemming 'Gemengd-1' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Tevens gelden de volgende aanduidingen:

- Bouwvlak
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van kantoor - verdieping';
- Maatvoeringsaanduidingen 'maximum bouwhoogte 15m'en 'maximum goothoogte 15m';
- Gebiedsaanduiding 'Luchtvaartverkeerszone - IHCS 13';
- Gebiedsaanduiding 'Luchtvaartverkeerszone - ILS 6';
- Gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - radarverstoringsgebied'.



Figuur 1.2: Bestemmingsplan Uden Centrum 2013, (Gemeente Uden, 2013)

Ingevolge artikels 6.1 van het bestemmingsplan is op de enkelbestemming Gemengd-1 wonen toegestaan. Volgens artikel 6.2.1 mag het gehele perceel bebouwd worden en ingevolge artikel 6.2.2a moet binnen het bouwvlak gebouwd worden. Op grond van artikel 6.2.2. c is het toevoegen van woningen niet toegestaan.

Artikel 6.6 bevat een wijzigingsbevoegdheid voor het toevoegen van woningen, mits het

- vanuit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is
- vanuit het oogpunt van beeldkwaliteit aanvaardbaar is
- past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma

- deze toevoeging plaatsvindt binnen de maximale bebouwingscontouren
- er voldaan wordt aan artikelen 23 (parkeernormen) en 27.1 (algemeen toetsingskader afwijkingen en wijzigingen)

Volgens de wijzigingsregels en de aanduiding in het bestemmingsplan is de maximum bouwhoogte 15 meter. Het toevoegen van woningen in het plangebied is dus niet toegestaan ingevolge artikel 6.2.2.c.

Het planvoornemen is in strijd met de toegestane maximale bouwhoogte. Er is sprake van een afwijking van 50 centimeter. Daarnaast worden er woningen toegevoegd en is er een overschrijding van het bouwvlak door de brandtrap aan de oostgevel. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, wordt een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan aangevraagd.

1.4 Procedure

Voor het aanvragen van de omgevingsvergunning, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan, wordt de uitgebreide procedure toegepast. Op grond van art. 2.12, lid 1 onder a, sub 3 Wabo kan het bouwwerk worden uitgebreid met de beoogde extra verdieping en kan het gebruik van kantoorpanden worden gewijzigd naar het gebruik voor wonen.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het initiatief nader beschreven, hierbij wordt ingegaan op zowel de huidige situatie als de toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 schetst het relevante beleidskader voor de ruimtelijke uitbreiding, dit omvat het gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 worden de omgevingsaspecten behandeld, waaraan het ruimtelijk plan wordt getoetst. Hoofdstuk 5 beschrijft de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid van het plan en tot slot wordt in het hoofdstuk 6 de afwegingen en conclusies uiteengezet.

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

Dit hoofdstuk beschrijft de huidige en beoogde situatie in het plangebied. De beoogde situatie is het uitgangspunt voor de te verlenen omgevingsvergunning. Deze moet op een zorgvuldige manier ingepast worden in de huidige stedenbouwkundige context.

2.1 Huidige situatie

Ontstaansgeschiedenis Uden

Uden ligt op de hooggelegen Peelhorst, een door breuken begrensde opheffing van een deel van de aardkorst. Aan weerszijden van deze verheffing liggen slenken (Centrale Slenk en Roerdalslenk). Dit zijn valleien die ontstaan zijn door de daling van een deel van de aardkorst. Ten westen van de kern Uden bevindt zich de van noordwest naar zuidoost lopende Peelrandbreuk, die in het landschap herkenbaar is aan het hoogteverschil van enkele meters.

Van Uden is voor het eerst sprake rond 1200. Uden is waarschijnlijk ontstaan uit een tiendakkerdorp met een kerk die voor een reeks gehuchten centraal in het akkergebied lag, met eromheen een kleine kern. Deze kerk is na brand in 1886 gesloopt, waarna de nieuwe kerk meer naar het zuidwesten verrees binnen de bestaande lintbebouwing van de Kerkstraat. Na 1945 is Uden pas echt sterk uitgebreid en geïndustrialiseerd.

Halverwege de 19e eeuw was de hoofdstructuur van Uden al duidelijk zichtbaar. Op onderstaande historische kaarten (zie figuur 2.1) zijn de drie linten Galerij/Misse, Marktstraat en de Pastoor Spieringsstraat al duidelijk zichtbaar vanaf ongeveer halverwege 19^e eeuw. Ook bevond zich hier al bebouwing. Deze drie linten zijn ook nu nog duidelijk herkenbaar in de stedenbouwkundige structuur van het centrum en belangrijk voor de beleving van het gebied.



Figuur 2.1: Historische kaarten Uden

Centrum Uden

De ruimtelijke structuur van het centrum van Uden wordt grotendeels bepaald door de wegen die dwars door het gebied lopen. Binnen deze structuren zijn enkele deelgebieden te onderscheiden die elk een eigen bebouwingsstructuur en functie kennen. Het betreft het centrumgebied, de (winkel)pleinen, het Mondriaanplein, de Pastor Spieringsstraat, de Margrietstraat, de Botermarkt en de Meester van Coothstraat.

Mondriaanplein

Het Mondriaanplein ligt tegen het centrumgebied (kernwinkelgebied) aan en heeft dan ook een duidelijke relatie met het centrumgebied. Het plein is één van de meest populaire parkeerlocaties van Uden. De bebouwing is omstreeks begin jaren '90 gerealiseerd als onderdeel van een algehele gebiedsontwikkeling, waarin een aantal historische stedenbouwkundige structuren behouden zijn gebleven. De aanwezige bebouwing bestaat uit meerdere bouwlagen, veelal vier of vijf, en is vaak plat afgedekt. Op de begane grond bevindt zich veelal een plint met diverse voorzieningen, vaak met dienstverlenende bedrijven of kantoren, en op de verdiepingen wordt veelal gewoond. Winkels zijn aan het Mondriaanplein met name geconcentreerd aan de westzijde van het plein. Het plein zelf wordt met name gebruikt als parkeerplaats die bereikbaar is vanaf de Kastanjeweg. Deze functie bepaalt ook in belangrijke mate de uitstraling van het plein. Door de groene aankleding is getracht het plein de uitstraling te geven van een (winkel)plein. In het noordwesten van het plein is een bewaakte fietsenstalling aanwezig.



Figuur 2.2: Zicht op Mondriaanplein 14 (Google Streetview)

Bestaande bebouwing

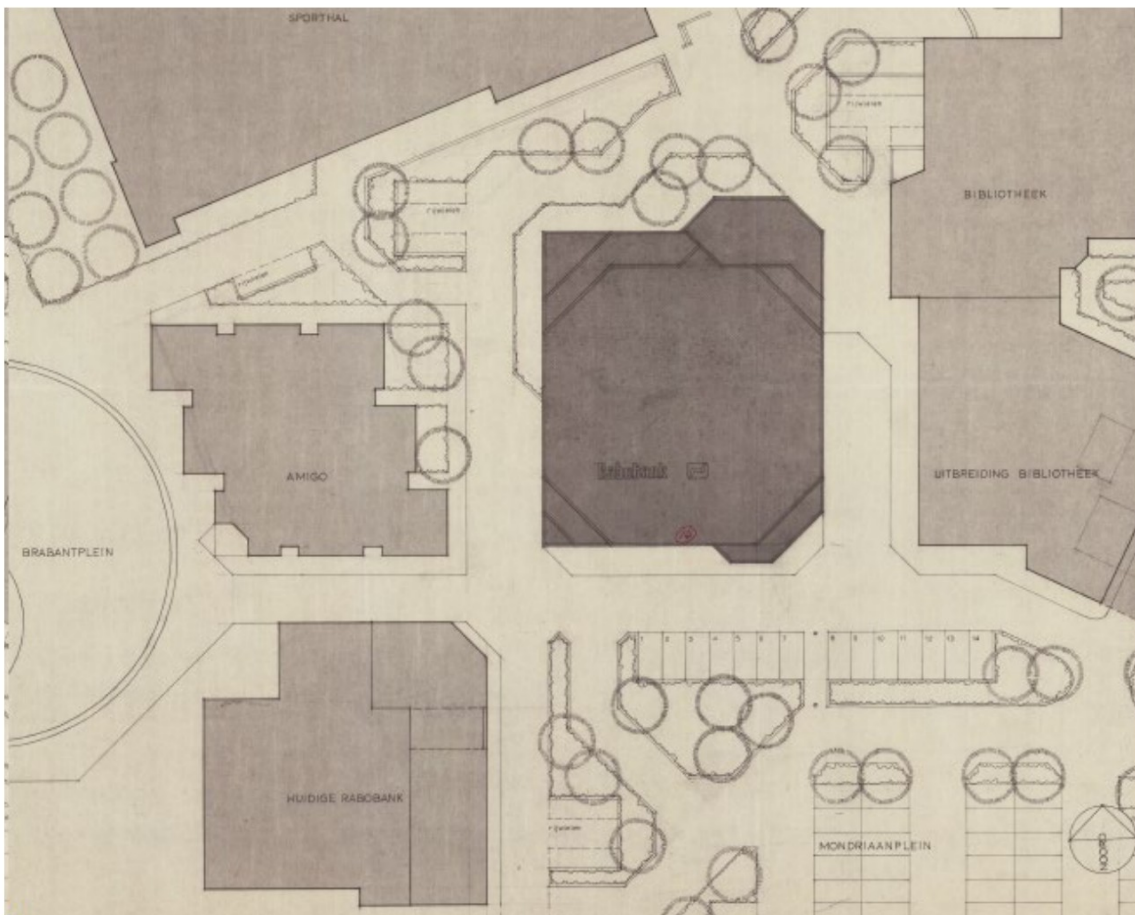
Het gebouw aan het Mondriaanplein 14 in Uden staat al enige tijd leeg. Het pand is een voormalig kantoor van de Rabobank, dat door verhuizing in 2014 naar een pand in Veghel leeg is komen te staan. Het gebouw is gepositioneerd tussen de Bibliotheek van Uden (vier lagen) en een wooncomplex op de hoek Brabantplein/de Misse. Gezamenlijk vormen deze gebouwen een 'stedenbouwkundige wand' die daarmee het Mondriaanplein als plein nog meer benadrukken. De verschijningsvorm van de gebouwen zijn qua massa gelijksoortig, met uitzondering van de gebouwhoogte. Deze varieert.

Het leegstaande gebouw is opvallend en heeft een oude uitstraling. Het gebouw, midden in het centrum van Uden, dateert van omstreeks 1990. De belendende gebouwen zijn omstreeks dezelfde periode gerealiseerd. Door de veroudering van het pand en de ligging midden in het centrum, voldoet het pand niet meer aan de huidige wensen die aan een kantoorpand worden gesteld. Nieuwe kantoorpanden zijn moderner, hebben betere voorzieningen en zijn beter bereikbaar door ligging buiten het centrum en/of bij stations of snelwegen.

Het betreft een rechthoekig gebouw, met een afgeschuinde hoek en een uitgebouwde hoek. Het gebouw heeft drie bouwlagen en is aan de kant van het Mondriaanplein voorzien van een uithang over openbaar gebied. Het gebouw is tevens voorzien van een trappenhuis en een lift. In figuur 2.3 is het huidige gebouw weergegeven en in figuur 2.4 is de huidige situatie weergegeven.



Figuur 2.3: Foto huidige situatie (vooraanzicht) (Google Street View, 2020)

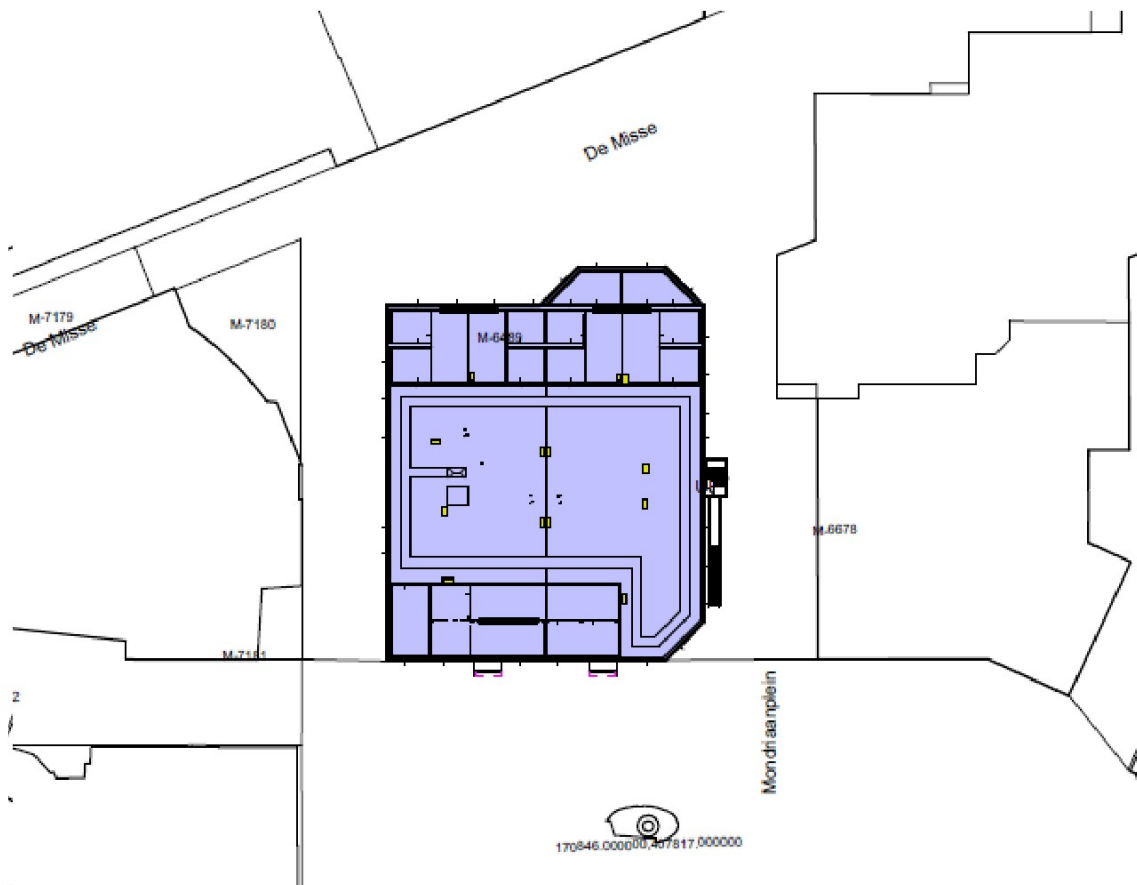


Figuur 2.4: Situatietekening bestaande situatie

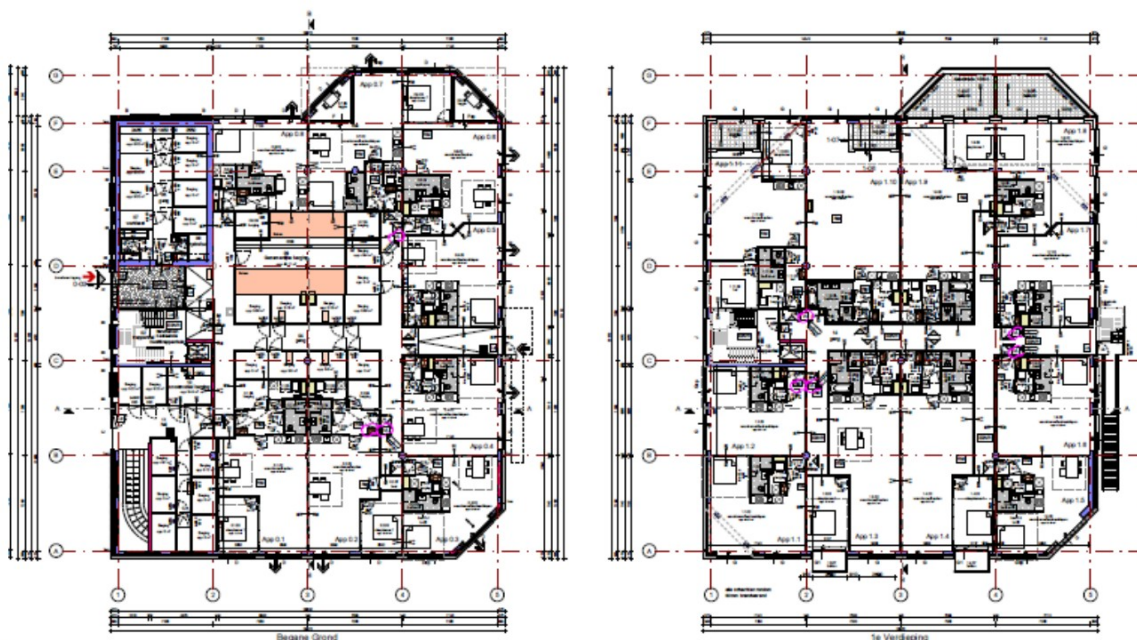
Het pand staat op korte afstand van naastliggende panden. Dit zijn allemaal panden van minimaal drie bouwlagen met winkels, woningen en kantoor (centrumfuncties). Ook liggen in de directe omgeving parkeerterreinen die worden gemarkeerd door bomen. Het toevoegen van een bouwlaag en de transformatie naar wonen heeft invloed op de omgeving. Hier wordt in paragraaf 2.2 nader op in gegaan.

2.2 Beoogde situatie

De initiatiefnemer is voornemens het voormalig kantoorpand aan het Mondriaanplein in Uden te transformeren tot woongebouw, genaamd Octagon. Het plan voorziet in de realisatie van 38 huurwoningen, verdeeld over 4 bouwlagen (begane grond en drie verdiepingen). Door de centrale ligging vormt het gebouw een aantrekkelijke woonlocatie. De realisatie van huurwoningen sluit aan bij het woningbouwprogramma van de gemeente Maashorst. De realisatie van 38 huurwoningen, over vier bouwlagen, betekent dat in de nieuwe situatie een bouwlaag wordt toegevoegd.



Figuur 2.5: Situatie nieuw



Figuur 2.6: Impressie begane grond en 1e verdieping

Het volledige gebouw wordt bestemd voor woningen. Dit sluit aan bij de vigerende bestemming 'Gemengd-1'. In het gebouw worden 38 huurwoningen gerealiseerd, met een oppervlak variërend van 45 m² tot enkele appartementen van circa 100 a 110 m². In bijlage 1 is een overzicht waar per appartement het GBO is aangegeven. Enkele huurwoningen krijgen een eigen balkon en vier appartementen op de bovenste verdieping krijgen een dakterras. Op de begane grond wordt een gemeenschappelijke berging/fietsenstalling gerealiseerd en daarnaast heeft elke woning een eigen berging van circa 5 m² op de begane grond of in de kelder. Het gebouw heeft een gezamenlijke ingang en trappenhuis; deze ingang bevindt zich aan de kant van het Mondriaanplein. Hier is een lift aanwezig.

In onderstaande tabel is het actuele woonprogramma opgenomen. In bijlage 1 is een overzicht waar per appartement het GBO is aangegeven. Het planvoornemen voorziet in 7 betaalbare, 24 middeldure en 7 dure huurwoningen.

Woningtype	Opp.	Aantal
Sociale huur (< €808,-)	45-50m2 GBO	7
Middelduur (€ 900,- < € 1000,-)	50-85m2 GBO	24
Duur (> € 1000,-)	>90m2 GBO	7

Gevolgen omgeving

Het gebouw wordt getransformeerd van kantoor naar wonen. Er wordt een extra bouwlaag toegevoegd. Door de toevoeging van de vierde laag wordt aansluiting gezocht bij de gebouwde omgeving. De gebouwen die het Mondriaanplein omzomen, zijn zowel zijdelings als aan de overzijde van de locatie minimaal vier lagen hoog. Een derde verdieping zou in basis passen in het bestemmingsplan. Echter, door uiteenlopende redenen van bouwfysische en constructieve aard, wordt de toegestane bouwhoogte alsnog met maximaal 50 cm overschreden.

Ook met de uiteindelijke functie van het gebouw wordt aansluiting gezocht bij de bestaande situatie. Zo zijn in omliggende gebouwen veelal woningen gesitueerd in de verdiepingen. Tegelijkertijd houdt dat in dat rekening gehouden moet worden met omgevingsfactoren die als gevolg van de voorgenomen 'optopping' beïnvloed kunnen worden.

Om die reden is een flinke setback geïntroduceerd voor de derde verdieping. Met de introductie van de setback wordt de schaduwwerking of zonlichttoetreding voor omliggende woningen beperkt. Dat komt ook tot uiting in de grondige bezonningsstudie die initiatiefnemer heeft laten opstellen voor dit plan (zie bijlage 2). De studie vergelijkt de huidige situatie met de toekomstige situatie waarin een extra verdieping wordt toegevoegd. De analyse is uitgevoerd voor drie representatieve dagen in het jaar:

- 21 maart (lente-equinox)
- 21 juni (zomerzonnewende)
- 21 december (winterzonnewende)

Aan de hand van de bezonningsstudie is de setback verder vormgegeven. De studie toont aan dat het ontwerp met de setback de invloed van schaduwwerking als gevolg van de transformatie op het naastgelegen gebouw (hoek de Misse/Brabantplein) verder beperkt. Uit de studie blijkt verder een beperkt verschil in het voorjaar in schaduwvorming ten opzichte van de bestaande situatie voor het naastgelegen gebouw. Deze schaduwvorming neemt in de loop van de ochtend (omstreeks na 09:00) verder af en verdwijnen volledig in de namiddag. Bovendien heeft deze schaduwwerking maar beperkt invloed op buitenruimten en woonkamers van het naastgelegen gebouw. De schaduwwerking heeft voor 09:00 met name invloed op de entree van het gebouw met het bijbehorende trappenhuis en een aantal slaapkamers.

Door de hoge zonnestand in de zomer zijn de extra schaduweffecten in de periode van 21 juni zeer beperkt. De meeste omliggende panden behouden ruim voldoende zonlicht gedurende de dag. De impact van de extra verdieping op de bezonning is in deze periode minimaal. Ook voor deze periode geldt dat extra schaduweffecten voornamelijk alleen optreden in de vroege ochtend en nauwelijks invloed hebben op de buitenruimten en woonkamers van het naastgelegen pand. Van eventuele schaduweffecten op het naastgelegen gebouw is in de winter geen sprake.

Uit de bezonningsstudie blijkt dat de toevoeging van een extra verdieping slechts een beperkte impact heeft op de bezonning van omliggende woningen. De beperkte aanvullende schaduwwerking blijft binnen acceptabele normen. In de lente, zomer en herfst blijft de zonlichttoetreding grotendeels behouden. De resultaten tonen aan dat het plan geen onevenredige belemmering vormt voor de bezonning van omliggende gebouwen.



Figuur 2.7: Impressie gebouw

Het pand is eerder in gebruik geweest als kantoorpand. Dagelijks waren mensen aanwezig. Ten aanzien van de woningen die op kortere afstand (8 meter) gelegen zijn van het kantoorpand was hiermee invloed op privacy, of

gevoelens van privacy. Andersom gold ook dat de bewoners van de woningen aan de overzijde van de Misse invloed had op het gevoel van privacy door gebruikers van het pand. De wederzijdse invloed op het gevoel van privacy is voor deze locatie ook niet vreemd. Het gaat hier bovendien om een hoogstedelijk gebied in het centrum van Uden. Het gaat hier bovendien om een transformatie van een bestaand (kantoor)pand naar woningen, hierdoor zijn bestaande gevelopeningen een gegeven. Wel is er bij de indeling van de transformatieopgave rekeningen gehouden met de omgeving om de impact op privacy zo veel mogelijk te beperken. Zo zijn de bergingen en het trappenhuis zoveel mogelijk gelegen aan de westgevel (zijde de Misse). Tevens zijn aan deze zijde geen buitenruimten voorzien en zijn de woonkamers zoveel mogelijk georiënteerd aan de noord- en zuidgevel en de slaapkamers aan de westgevel. Daarnaast wordt op verzoek van omwonenden privacy glas toegepast in de noordgevel bij de slaapkamers op de derde verdieping. Zowel de privacy van de omwonende als ook de privacy van de toekomstige gebruikers van dit pand is zodoende zoveel mogelijk verwerkt in het ontwerp.

Brandtrap

Omdat een bestaand kantoorpand wordt getransformeerd naar een woongebouw dient rekening gehouden te worden met de brandveiligheidseisen van een woongebouw. Tegelijkertijd is het casco van het gebouw een gegeven. Deze hoofddraagconstructie kan maar beperkt gewijzigd worden. Een tweede vluchtroute (noodtrappenhuis) kan als gevolg van de bestaande hoofddraagconstructie niet intern opgelost worden. Hiervoor is derhalve een externe oplossing gevonden: aan de oostzijde van het gebouw is in het ontwerp een noodtrappenhuis meegenomen. Dit noodtrappenhuis valt overigens buiten het bouwvlak. Bovendien is het gesitueerd in de loop van het Mondriaanplein naar de Misse, tussen het initiatief en de Bibliotheek. Dit is een veelgebruikte wandelroute die tevens een verbinding vormt tussen de stad enerzijds en het busstation anderzijds. Tijdens de totstandkoming van het ontwerp is hiermee rekening gehouden. Het onderste gedeelte van de trap staat niet direct in contact met het maaiveld maar is neerklapbaar in geval van nood.

Parkeren

Parkeren op eigen terrein is niet mogelijk. De parkeeroplossing wordt gerealiseerd in de naastgelegen parkeergarage aan het Brabantplein. Tevens krijgt ieder appartement een eigen berging en er wordt een collectieve fietsenstalling gerealiseerd in het woongebouw.

In paragraaf 4.2.2 wordt het aspect parkeren nader onderbouwd.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Door de verschillende overheden is beleid geformuleerd ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen. In dit hoofdstuk is uiteengezet of het plan in strijd is met het ruimtelijk beleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie, kortweg NOVI, loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld.

In wat voor Nederland willen we graag leven in 2050

Als we alle wensen naast elkaar leggen, ontstaat het volgende beeld. We willen een land:

- dat gezond en klimaatbestendig is, met schone lucht, schoon water en een schone bodem en veel ruimte voor groen en water;
- met een uitstekend functionerende economie, die duurzaam en circulair is. Nauw verbonden met onze buurlanden en de rest van de wereld, als onderdeel van de internationale gemeenschap;
- waar het goed wonen en werken is. Met aangename en vitale steden en dorpen, en een productief en aantrekkelijk platteland;
- met uitstekende bereikbaarheid, waar iedereen snel en gemakkelijk van A naar B komt, met zo min mogelijk schadelijke uitstoot en overlast;
- waar we voldoende ruimte hebben om te kunnen bewegen, ontspannen en tot onszelf te komen; zowel in de stad als daarbuiten;
- dat veilig is en ons beschermt tegen overstromingen en andere gevaren;
- waar een goede balans is tussen gebouwde omgeving en open landschap, tussen natuur en cultuur, tussen land en water;
- dat openstaat voor verandering, en waar de kracht van zijn traditie, cultuur en identiteit wordt weerspiegeld in de inrichting van de leefomgeving.

Nationale belangen

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de mede overheden.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Doorwerking plangebied

De NOVI richt zich op een dusdanig schaalniveau dat hieruit geen concrete beleidskaders voortkomen voor de betreffende ontwikkeling. De NOVI vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt van de (rijks)overheid. Om dit principe beter te borgen is in 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6). Hieruit volgt dat alle ruimtelijke besluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, aandacht moeten besteden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De grens van een stedelijke van een stedelijke ontwikkeling ligt bij woningen op basis van jurisprudentie op circa 11-14 woningen.

De ladder voor duurzame verstedelijking bestaat uit twee stappen: de eerste stap bestaat uit het aantonen van de behoefte voor de beoogde ontwikkeling. Voor de tweede stap wordt er in beginsel vanuit gegaan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dit nadrukkelijk gemotiveerd te worden in de toelichting van het bestemmingsplan.

Doorwerking plangebied

Voordat getoetst wordt aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, moet worden vastgesteld of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling, bedoeld als in artikel 1.1.1. Bro. De definitie luidt hierbij als volgt: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit de tot dusver gevormde jurisprudentie ten aanzien van dit begrip blijkt dat de omvang van de ontwikkeling een rol speelt. Uit jurisprudentie blijkt dat de grens van een stedelijke ontwikkeling ligt bij de ontwikkeling vanaf 12 woningen.

In het geval van de voorgenomen ontwikkeling gaat het daarbij om de realisatie van 38 woningen. Een toets aan de ladder is dan ook noodzakelijk. Deze laddertoets wordt hieronder uitgewerkt.

Laddertoets

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Toetsing planvoornemen aan de ladder

a. Is er een behoefte aan de beoogde ontwikkeling?

Kwantitatieve behoefte

Allereerst is er een kwantitatieve behoefte aan woningen. De Brabantse bevolking groeit tot 2050 nog met bijna 280.000 mensen. De verwachte groei van de woningvoorraad tot 2050 is 220.000 woningen. Hiervan moet ik 2035 al bijna driekwart (160.000 woningen) gerealiseerd zijn. Voor 2030 zal de woningvoorraad nog met 120.000 woningen moeten toenemen. De prognose voor de voormalige gemeente Uden bedraagt 21.015 woningen in 2030 ten opzichte van de huidige woningvoorraad van 19.020, dit is een toename van 1995 woningen (zie figuur 3.1). Versnelling van de woningbouw en (vervolgens) vasthouden van het bouwtempo is een belangrijke doelstelling van de Brabantse Agenda Wonen. Naar verwachting is in 2050 zo'n 43% van alle huishoudens een éénpersoonshuishouden. Hierdoor neemt de vraag naar kleinere eengezinswoningen toe.

	feitelijke woningvoorraad*	prognose van de woningvoorraad				indicatie toename woningvoorraad	groei- index (2020=100)
	2020	2025	2030	2035	2040	2020-2030	2020-2030
Uden	19.020	20.060	21.015	21.590	22.075	1.995	110,5

Figuur 3.1: Indicatie toename woningvoorraad per gemeente, 2020–2040

Kwalitatieve behoefte

Doelstelling van de voormalige gemeente Uden (nu gemeente Maashorst) is tot 2030 minimaal 1600 woningen toe te voegen, aldus de Woonvisie gemeente Uden 2020-2025. Verder zijn in de woonvisie, zie paragraaf 3.4.3, een aantal ambities geformuleerd.

De gemeente Maashorst wil de bestaande woningvoorraad optimaal benutten door deze geschikt te maken voor een brede doelgroep. Daarnaast wordt de voorkeur gegeven aan transformatie en herbestemmen binnen bestaand stedelijk gebied voordat buiten het stedelijk gebied wordt uitgebreid.

Het planvoornemen is opgenomen in het woningbouwprogramma van de gemeente en voorziet in sociale (7), middeldure (24) en dure (7) huurwoningen (zie ook bijlage 1), die met name geschikt zijn voor één- en tweepersoonshuishoudens. In de huidige woningvoorraad is dit een ondergeschikte doelgroep, waar weinig woningen voor zijn en tevens een doelgroep die de komende jaren flink zal stijgen in aantal. Het planvoornemen is een toevoeging zijn op de huidige woningvoorraad en leidt tot meer diversiteit in het huidige aanbod.

b. Is sprake van een ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied?

De ontwikkeling vindt plaats in een voormalig kantoorgebouw van de Rabobank in het centrum van Uden, oftewel binnen bestaand stedelijk gebied.

Het planvoornemen is in overeenstemming met de stappen uit de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro is de juridische vertaling van het beleid dat geschetst is in het SVIR. Dit beleidsdocument bevat regels die doorwerken naar lagere overheden. Dit betekent dat de regels uit het Barro ook geïmplementeerd moeten worden in provinciale en gemeentelijke ruimtelijke plannen. Evenals de SVIR wordt het Barro gekenmerkt door een hoog abstractie- en schaalniveau.

Het Barro stelt regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Deze 14 nationale belangen zijn:

1. Rijkswaardwegen;
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur);
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Doorwerking plangebied

In het Barro zijn geen beperkingen opgelegd ter hoogte van het projectgebied.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant is het provinciaal beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant op hoofdlijnen uiteengezet voor de periode tot 2050. Naast een beeld van het Noord-Brabant van nu is een beeld geschetst van het welvarend, verbonden, klimaatproof en vernieuwend Noord-Brabant van 2050. Hieruit zijn vier hoofdopgaven onderscheiden die nauw met elkaar samenhangen:

- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een klimaatproof Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

Samen met andere partijen zoals gemeenten en bedrijven wil de provincie uitvoering geven aan projecten die passen binnen deze opgaven. Van belang is dat het in de toekomst ook goed wonen, werken en verblijven blijft. Werken aan een goede omgevingskwaliteit zowel in de bebouwde als in de onbebouwde omgeving is het uitgangspunt.

Doorwerking plangebied

De beoogde ontwikkeling van 38 woningen is energieneutraal. Daarnaast wordt vorm gegeven aan het gebruik van duurzame mobiliteit. Hiermee wordt eveneens ingezet op een slimme netwerkstad doordat jongeren in de kern Uden kunnen blijven wonen. Dit is belangrijk voor de vitaliteit en concurrentiepositie van de Uden ten opzichte van andere kernen. De ontwikkeling is hiermee in overeenstemming met de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

3.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 1 januari 2021 treedt de Omgevingswet in werking. Vanwege de Omgevingswet moet de provincie haar regelsysteem aanpassen. Straks heeft de provincie nog maar één verordening waarin alle regels zijn opgenomen over de fysieke leefomgeving. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de Omgevingsvisie Noord-Brabant. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd.

In hoofdstuk 3 van de omgevingsverordening zijn zogenaamde instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen in hun bestemmingsplannen. Vooruitlopend op de Omgevingswet richten de instructieregels zich op een evenwichtige toedeling van functies (in plaats van het bestemmen van ontwikkelingen). Dit betekent dat de regels ook vanuit functies (van gebieden) zijn opgebouwd. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving (in plaats van een goede ruimtelijke kwaliteit). Tevens zijn een aantal algemene basisprincipes opgenomen.

Het volgende artikel is relevant voor de beoogde ontwikkeling.

Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen 'stedelijk gebied' en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Doorwerking plangebied

Het 'stedelijk gebied' zoals gehanteerd door de provincie bestaat uit het 'stedelijk concentratiegebied' en de 'kernen in landelijk gebied'. Het projectgebied ligt binnen het 'stedelijk concentratiegebied' zoals gehanteerd binnen de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Binnen deze gebieden kan worden voorzien in de ruimte voor wonen, werken en andere voorzieningen om zo de verstedelijking zo veel mogelijk te bundelen. Binnen het stedelijk gebied liggen verschillende mogelijkheden voor inbreiding, herstructurering en intensief, meervoudig ruimtegebruik.

De ontwikkeling kan daarnaast ook gezien worden als duurzame stedelijke ontwikkeling. Een leegstaand kantoorpand wordt herontwikkeld tot een woongebouw waarbij nieuwe, duurzame en gasloze wooneenheden worden gerealiseerd. 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.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Gemeente Maashorst (ontwerp)

Op 9 augustus 2023 is de ontwerp Omgevingsvisie Gemeente Maashorst gepubliceerd.

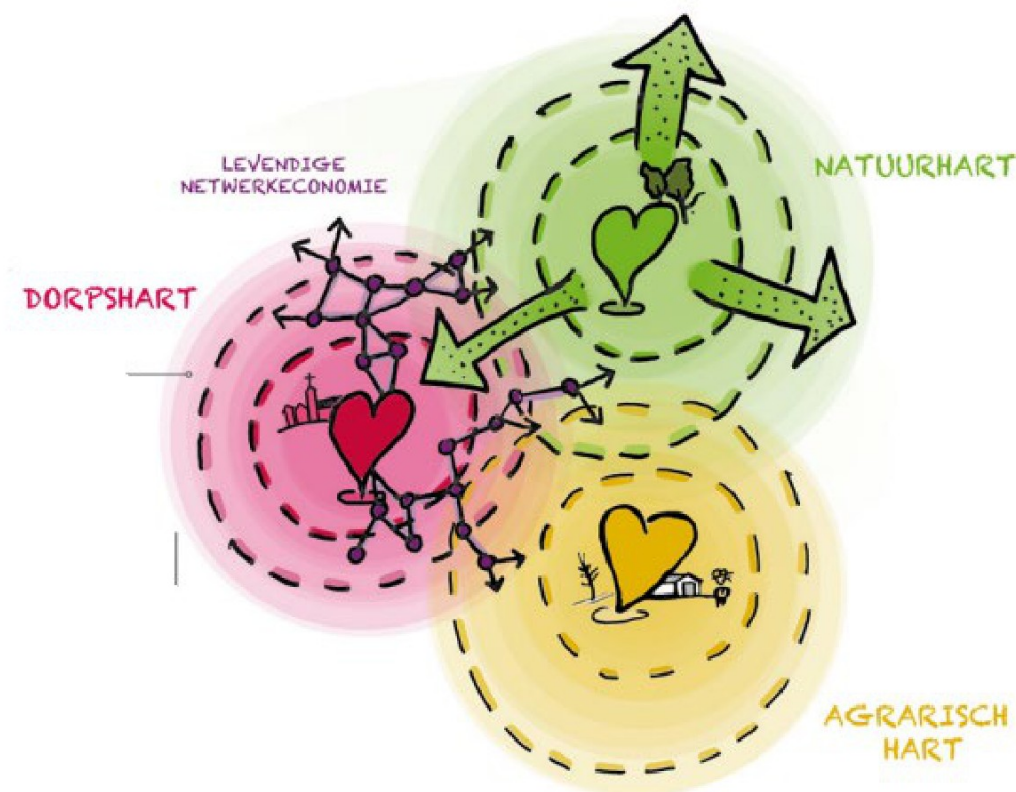
In de Omgevingsvisie van de gemeente Maashorst wordt een beeld geschetst van de toekomst van de gemeente. In de Omgevingsvisie worden ambities en beleidsdoelen vastgelegd voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn

De missie van de gemeente Maashorst is:

- bevordering van gezondheid
- verbeteren van de leefomgevingskwaliteit
- werken aan een duurzame samenleving.

Om te helpen bij het maken van keuzes wordt gebruik gemaakt van 'sturingsprincipes'. Deze zijn:

- bodem en water zijn leidend;
- zonering;
- inbreiding boven uitbreiding;
- meervoudig ruimtegebruik.



Figuur 3.2:

Koppelkansen

Maashorst wil voorzien in huidige en toekomstige woningbehoeften van de inwoners. Nieuwbouw wordt zo veel als mogelijk in de nabijheid van bestaande voorzieningen gerealiseerd. Het kan zijn dat er daarom voor wordt gekozen om de hoogte in te gaan.

Bij de realisatie van woningbouw wordt zoveel mogelijk ingezet op klimaatadaptatie en verduurzaming.

Uden is de grootste kern in Maashorst. Uden heeft een gedifferentieerde woonomgeving. Het centrum van Uden biedt veel 'stadse' voorzieningen (winkels, horeca, theater, zwembad enz.). Uden heeft hiermee een centrumfunctie binnen de relatief landelijke omgeving. Men streeft naar een compact centrumgebied en een aantal straten/ pleinen, waaronder het Mondriaanplein, worden heringericht.

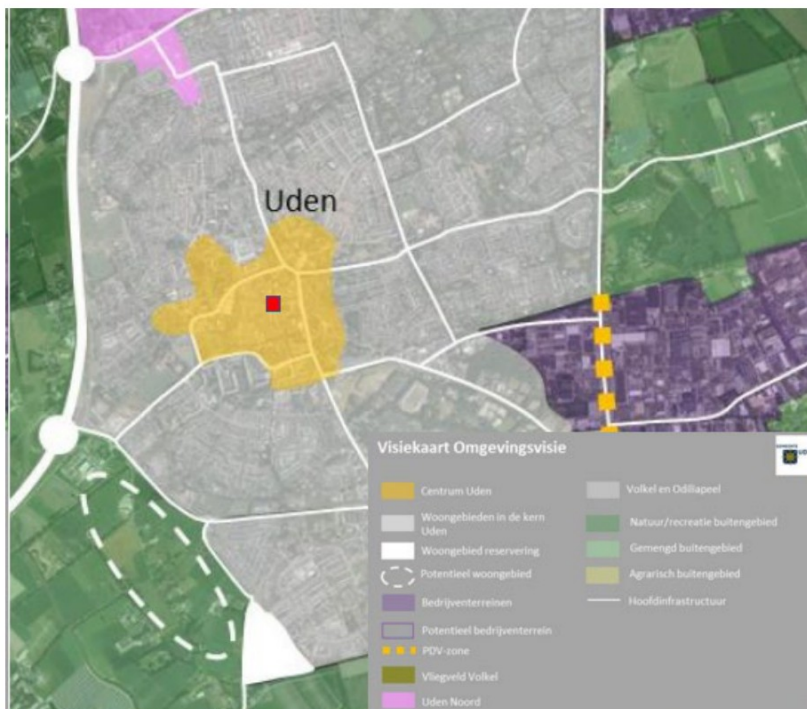
Doorwerking plangebied

Voorliggend plan past binnen de ambities van de Omgevingsvisie. Er is sprake van inbreiding in de hoofdkern van de gemeente. Een bestaand pand wordt getransformeerd naar gasloze woningbouw. Door woningbouw te realiseren in het centrum van Uden wordt de levendigheid van het centrum gestimuleerd. Parkeren wordt ondergronds in de nabij gelegen parkeergarage mogelijk gemaakt, waardoor er ook sprake is van meervoudig ruimtegebruik. De appartementen worden nabij voorzieningen als winkels en openbaar vervoer gerealiseerd en zijn daarmee geschikt voor verschillende doelgroepen zoals starters en senioren.

3.4.2 Omgevingsvisie Uden 2015

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

Voorliggend projectgebied is aangeduid als 'Centrum Uden' (figuur 3.2). Een gebied met veel verschillende regionale functies, zowel op winkelgebied als 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.



Figuur 3.3: Omgevingsvisie Uden (Gemeente Uden, 2015)

De uitgangspunten die zijn geformuleerd luiden als volgt:

- 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.

Doorwerking plangebied

Het uitbreiden en transformeren van het leegstaand kantoorgebouw naar een woongebouw past binnen de uitgangspunten en principes van de gemeente Uden. Doordat leegstand wordt tegengegaan, versterkt het een aantrekkelijk en levendig centrum. Het project draagt met name bij aan het vergroten van een gevarieerd woningaanbod en voorziet in woonruimte voor verschillende doelgroepen zoals starters en senioren.

3.4.3 Woonvisie gemeente Uden 2020-2025 (Maashorst)

In de woonvisie van de voormalige gemeente Uden zijn de ambities ten aanzien van wonen beschreven, deze luiden:

Uden als circulaire parel van de regio: vormgeven van duurzame leefkwaliteit

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

Een gezonde woningmarkt: accommoderen van stevige groei

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

Een gezonde woningmarkt: meer diversiteit

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

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

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

Rolinvulling gemeente Maashorst: meer in de regierol

De ambities die u leest in dit stuk zijn richtinggevend en niet bedoeld als harde eisen, waar we vandaag al aan moeten voldoen. De realisatiekracht neemt toe wanneer er consistentie is in visie én handelen van gemeente en haar woonpartners. We beseffen dat dit om meer sturing vraagt. We willen hierin als gemeente de rol pakken van regisseur, en waar nodig als regelgever. We willen de initiatieven die bijdragen aan onze doelstellingen faciliteren. We zien onszelf ook als verbinder. Meerwaarde creëren door partijen bij elkaar te brengen.

Doorwerking plangebied

Het planvoornemen betreft de transformatie van een bestaand pand waardoor sprake is van circulariteit. Ook wordt gesproken van het benutten van transformatie en herbestemmen van de bestaande voorraad. Daarnaast is er de ambitie voor een meer gevarieerd en flexibel woonaanbod, waar het planvoornemen ook in voorziet, het aantal studio's en kleine appartementen in meerdere prijsklassen is namelijk beperkt in Uden.

Tot slot draagt het plan bij aan een inclusieve samenleving en hechte samenwerkingsrelaties. Het planvoornemen is in overeenstemming met de ambities ten aanzien van de woonvisie.

3.4.4 Beleidsprogramma wonen en zorg

Dit beleidsprogramma is in december 2023 vastgesteld door de gemeenteraad. In dit programma is een actualisatie van beide woonvisies binnen de gemeente Maashorst opgenomen.

Onderstaande uitwerking van de thema's naar statements, is te beschouwen als de compacte samenvatting van dit beleidsprogramma.

1. Woonvormen

- Nieuwe ontwikkelingen en bestaande voorraad sluiten aan op de woon-/zorgbehoefte van de kern en doelgroepen (STEC/prestatieafspraken)
- We zetten in op centrale locaties, nabij voorzieningen.

2. Beschikbaarheid en doorstroming

- 30% van de levensloopgeschikte woningen in het betaalbare segment
- Specifiek aandacht voor de realisatie van woonvormen voor kwetsbare inwoners en ouderen
- Doelmatige inzet WMO-budget (verhuizen versus (duurzame) aanpassing huurwoning).

3. Fysieke leefomgeving & voorzieningen

- Met primaire of basisvoorzieningen wordt bedoeld: ontmoetingsruimte, basisschool, supermarkt, bushalte, toegang tot basiszorg (huisarts, fysio, maatschappelijk werk etc.)
- Maximale afstand van woonvoorzieningen voor kwetsbare inwoners naar primaire voorzieningen is bij voorkeur minder dan 500 meter
- Inrichting van en aansluiting op de fysieke omgeving maakt toetsbaar onderdeel uit van planvorming (geschikt en passend wonen houdt niet op bij de voordeur).

4. Inclusie, meedoen, leefbaarheid & ontmoeten

- Burgers en eindgebruikers worden actief betrokken bij planontwikkeling (omgevingsdialoog) en initiatieven
- Initiatieven dragen toetsbaar bij aan inclusie en het vergroten van het netwerk. Sociale cohesie is de pijler onder samenredzaamheid; welzijn is de aanjager van sociale cohesie.

5. Technologie

- Er vindt altijd overleg en afstemming plaats tussen stakeholders om inzet van technologie op elkaar aan te laten sluiten (efficiëntie, flexibiliteit en betaalbaarheid), er worden afspraken gemaakt
- Voorbeelden van technologie zijn: beeldbeltechnologie voor zorg op afstand (voor advisering, psychotherapie etc.), alarmering via polsband of hanger, sensoren voor valdetectie, camera's in de voordeurbel met door de mantelzorger op afstand te bedienen knop voor openen van de deur
- Vrijheid, "een goed leven" en ontlasting van de zorg staan voorop bij de inzet van technologie => Positiever omschreven: langere zelfstandigheid en daarmee ontlasting van de zorg. Mensen willen ook niet afhankelijk zijn, dus laten we dat dan ook zo lang mogelijk voorkomen.

6. Zorg en ondersteuning

- Alle initiatieven van woonvoorzieningen in de wijk worden met betrokkenheid van de zorginstelling (haalbaarheid/ eisen zorg) ontwikkeld.

7. Grondslag: positieve gezondheid

- Bij het opstellen van vestigingsbeleid positieve gezondheid opnemen in de criteria en gezondheid stimuleren.

8. Duurzaamheid

- Initiatieven die inzetten op het behalen van de duurzaamheidsdoelen wegen zwaarder dan initiatieven die hier geen oog voor hebben.

Doorwerking plangebied

Dertig procent van de woningen in het plan is betaalbaar. Daarnaast zijn alle woningen gelijkvloers en geschikt voor meerdere doelgroepen. Gezien de ligging van het plan in het centrum, nabij de voorzieningen is de locatie zeer geschikt voor een meer kwetsbare doelgroep.

3.4.5 Centrumvisie

Uden is de laatste decennia doorgegroeid naar een echte woonstad met een groot en sterk winkelcentrum. Een centrum waar met name de dienstverlening goed is ontwikkeld. Daarbij is het historisch DNA van Uden nog goed herkenbaar, onder andere in een relatief groot en breed aanbod aan horeca, een gevarieerd kernwinkelgebied en een grote sociale cohesie.

Deze centrumvisie vindt zijn oorsprong in de ambitie om het grote regionale centrum te blijven. Om deze ambitie te kunnen waarmaken, moeten we rekening houden met allerlei verschillende trends en ontwikkelingen.

In januari 2020 stelde de gemeenteraad de volgende vijf strategische uitgangspunten vast voor de centrumvisie. Een toekomstbestendig centrum is:

- Economisch vitaal;
- Groen;
- Levendig (en het heeft betekenis);
- Toegankelijk;
- Herkenbaar en onderscheidend.

Deze centrumvisie is erop gericht om het centrum als geheel zo sterk mogelijk te houden. Daarvoor is het van belang dat het kernwinkelgebied compact is. Daarmee bedoelen we: *"een winkelcentrum waarin winkels en horeca zoveel mogelijk zijn geconcentreerd en de leegstand zo beperkt mogelijk is. In de omliggende gebieden zetten we in op functiemenging, verkleuring en transformatie."*

Concentratie

- We streven naar een concentratie van winkels en winkelondersteunende horeca, zoveel mogelijk in het kernwinkelgebied.
- Dit uitgangspunt geldt ook voor winkels en winkelondersteunende horeca die nu nog aan de randen van het centrum zijn gevestigd en voor het verspreide aanbod van buiten het centrum.

Diversiteit

- We willen een divers winkel- en voorzieningenaanbod stimuleren in het centrum. Zo zullen we de vestiging stimuleren van ontbrekende subbranches en winkelketens.
- Ook zetten we in op behoud en versterking van het supermarktaanbod in het centrum.

Functiemenging

- In de deelgebieden buiten het kernwinkelgebied willen we kansrijke voorzieningen toevoegen. Daarbij zetten we in op de sectoren waar groeipotentie zit, vooral in de medische voorzieningen en de kleinschalige bedrijvigheid.

Transformatie

In ons streven naar een compact en levendig centrum bestaat de grootste transformatieopgave uit twee elementen:

- Verplaatsing van voorzieningen vanuit aanloopstraten
- Transformatie van panden ten behoeve van wonen.



Figuur 3.4: Functieperspectief Uden

Een compleet centrum

Er moet gezorgd worden voor een compleet aanbod in het centrumgebied van Uden. Het gaat dan om meer dan alleen winkels en horeca. We willen dat Uden een woonplaats is met voorzieningen voor het hele gezin. Dat betekent dat je ook moet zorgen voor een aantrekkelijk centrum voor alle gezinsleden. We richten ons op het vestigen van zoveel mogelijk verschillende functies in het centrum, zodat er op veel verschillende tijdstippen bezoekers zijn in het centrum. Naast winkels en horeca is ook het culturele aanbod belangrijk. Een andere functie die bijdraagt aan de transitie van het centrum is de werkfunctie, in de vorm van een aanbod van flexwerkplekken. Deze functie sluit goed aan op de veranderende manier van werken, namelijk: minder vanuit een traditioneel kantoor en meer vanuit huis of op flexplekken.

Ook zetten we in op de aanwezigheid van basiszorg in het centrum. De aanwezigheid van zorgfuncties in centrum sluit ook aan bij het feit dat het centrum ook een belangrijk woongebied is. Wonen in het centrum voegt levendigheid en sociale veiligheid toe en draagt bij aan de gewenste diversiteit aan functies. Groen, bereikbaarheid (ook door langzaam verkeer), transformatie van leegstaande panden en verduurzaming zijn hierbij aandachtspunten.

Ontwikkelingsrichting Mondriaanplein

Dit plein is nauw verbonden is met het kernwinkelgebied en vormt een parkeerbronpunt (een belangrijke parkeerlocatie met directe toegang tot het kernwinkelgebied). Het plein is hierdoor een interessante zoeklocatie voor een supermarkt of een onderscheidend foodconcept. Nader onderzoek naar inpassing, parkeren en beoogd winkeloppervlak is daarbij vereist.

Door de parkeerplaatsen en de grootschalige panden zijn ook grootschaligere doelgerichte functies kansrijk. Het plein is (in beperkte mate) ook geschikt voor 'fast service'-horeca. Aan de noordzijde liggen kansen voor cultuur, werken en maatschappelijke voorzieningen.

Doorwerking plangebied

In de visie wordt wonen niet genoemd als gewenste ontwikkelingsrichting voor het Mondriaanplein, maar in zijn wordt in de visie wel aangegeven dat bij een compleet centrum ook de woonfunctie erg belangrijk is.

Het transformeren van woningen in een leegstand kantoorpand nabij de centrumfuncties en voorzieningen sluit goed aan op de ambities zoals deze in de Centrumvisie staan.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Voor de ontwikkeling is het van belang dat tijdens de uitvoering en in de nieuwe situatie sprake is van een goede omgevingssituatie. Deze omgevingstoets gaat in op de relevante milieuaspecten (bodem, water, milieuzonering en externe veiligheid) en om andere sectorale regelgeving (bijvoorbeeld archeologie en cultuurhistorie, ecologie).

4.1 Milieueffectrapportage

4.1.1 Beleid en normstelling

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van de omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen de kenmerken en plaats van de projecten en de kenmerken van potentiële effecten.

4.1.2 Onderzoek en conclusie

Het project voorziet in een functiewijziging van een bestaand kantoorgebouw naar een woongebouw. Het bouwvlak blijft vrijwel ongewijzigd, er wordt uitgebreid middels de realisatie van een extra bouwlaag. Het projectgebied is niet gelegen in kwetsbaar gebied en/of gebied met een beschermde status. Verder leiden de aard en omvang van het project niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Doordat het project beperkt is qua aard en omvang is er geen sprake van een stedelijke ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. en is geen m.e.r.-beoordelingsbesluit noodzakelijk.

4.2 Verkeer en parkeren

4.2.1 Ontsluiting plangebied

Beleid en normstelling

Ter bepaling van de hoeveelheid verkeer die door deze ontwikkeling wordt gegenereerd, zijn kencijfers van het CROW (publicatie 381, 2018) gebruikt. De omvang van de verkeersgeneratie wordt onder andere bepaald door de locatie van het plangebied. In deze situatie ligt het plangebied in het centrum van Uden, in een matig stedelijke gemeente (volgens de adressendichtheid van het CBS).

Ontsluiting

Gemotoriseerd verkeer

Het projectgebied wordt ontsloten middels het parkeerterrein aan het Mondriaanplein dat aansluit op de Kastanjeweg. De parkeergarage aan het Brabantplein ontsluit op de Pastoor Spieringsstraat.

De Kastanjeweg en de Spieringsstraat zijn gebiedsontsluitingswegen die deel uitmaken van de centrumring en is één van de belangrijkste verkeersaders in de bebouwde kom van Uden. Via deze weg kan richting het zuiden de provinciale weg de N264 en de overige ontsluitingswegen van Uden worden bereikt. Het noorden van Uden kan bereikt worden via de Land van Ravensteinstraat en het oosten kan bereikt worden via de Viollierstraat. De bereikbaarheid van het projectgebied voor gemotoriseerd verkeer is goed.

Langzaam verkeer

Conform Duurzaam Veilig deelt het fietsverkeer de rijbanen op het Mondriaanplein met het gemotoriseerd verkeer. Op de Kastanjeweg liggen fietsstroken, vanaf hier wordt het overige fietsnetwerk van Uden bereikbaar. De bereikbaarheid van het plangebied voor langzaam verkeer is eveneens goed.

Openbaar vervoer

Het plangebied ligt op minder dan 150 meter van het busstation Uden waar alle bussen halteren, zo ook de HOV-lijnen naar Eindhoven, Veghel, 's-Hertogenbosch, Oss en Nijmegen. Zodoende is de bereikbaarheid van het projectgebied per openbaar vervoer goed.

Verkeersgeneratie

Voor de toegestane functies commerciële dienstverlening (begane grond) en kantoorfunctie geldt de norm van respectievelijk 3,8 en 2,8 per 100 m² bvo. Voor 1.188 m² commerciële dienstverlening en 1.559 m² kantoorfunctie, komt dit op een verkeersgeneratie van 88,8 mvt/etmaal (weekdaggemiddelde).

Voor de functie "huurwoning etage midden/goedkoop" geldt de norm van 1,8 en voor "huurwoningen etage duur" geldt de norm van 2,3. Met 7 dure huurwoningen en 31 betaalbare of middeldure huurwoningen komt dit op een verkeersgeneratie van 72 mvt/etmaal. De transformatie van het commerciële pand naar de beoogde 38 huurwoningen zorgt voor een afname van het aantal verkeersbewegingen rondom het plangebied.

Conclusie

Dankzij de centrale ligging heeft het plangebied een goede ontsluiting voor zowel gemotoriseerd verkeer, als langzaam verkeer en met het openbaar vervoer. De verkeersgeneratie neemt af na de transformatie van kantoorgebouw naar huurwoningen.

4.2.2 Parkeren

Bestaande situatie

De 'Nota Parkeernormen Uden 2018' is van toepassing. Het initiatief is gelegen in het centrum van Uden. De huidige functie is een kantoorgebouw met een oppervlakte van 2.747m² BVO. De bijbehorende parkeernorm (kantoorfunctie) bedraagt 2.0 per 100m² BVO. Daarmee komt de huidige parkeerbehoefte neer op 27,47 x 2,0 = 54.9 parkeerplaatsen. Hiervan zijn 6 parkeerplaatsen (5%) bestemd voor bezoekers.

In de bestaande situatie is er op eigen terrein géén parkeergelegenheid aanwezig. Dit houdt in dat er in de bestaande situatie wordt geparkeerd in het openbaar gebied.

Toekomstige situatie

De toekomstige parkeernorm voor een woonfunctie betreft 1.3 (inclusief bezoekersdeel) ingeval de woning kleiner is dan 80m² en 1.5 (inclusief bezoekersdeel) in geval de woning groter is dan 80m². In onderstaande tabel is het beoogde woningbouwprogramma weergegeven naar omvang.

	woning <80m ²	woning >80m ²	Totaal
BG	7	1	8
1	7	4	11
2	8	3	11
3	5	3	8
	27	11	38

De parkeerbehoefte kan worden berekend door de 27 woningen (<80m²) te vermenigvuldigen met 1.3, wat neer komt op 35.1. Voor de 11 grotere woningen (>80m²) komt de parkeernorm uit op $11 \times 1.5 = 16.5$ parkeerplaatsen. De totale nieuwe parkeerbehoefte betreft dus $35.1 + 16.5 = 51.6$ parkeerplaatsen. Van deze parkeerplaatsen is het bezoekersgedeelte gelegen in het openbaar gebied. Het bezoekersgedeelte omvat zowel voor een woning die kleiner is dan 80m² als voor woningen die groter zijn dan 80m² 0.3 per woning. Het bezoekersgedeelte komt dus neer op $38 \times 0.3 = 11.4$. De parkeernorm voor de bewoners komt dus neer op $51.6 - 11.4 = 40.2$.

Volgens de Nota Parkeernormen 2018 moet de parkeervoorziening voor deze parkeernorm worden ontworpen op eigen terrein. In de Nota zijn in paragraaf 4.1 situaties omschreven waarin kan worden afgeweken van het uitgangspunt om te parkeren op eigen terrein, zijnde:

- Door de locatie van de (nieuw)bouw zijn parkeerplaatsen op eigen terrein niet wenselijk. Hierbij kan worden gedacht aan een locatie binnen het voetgangersgebied. Parkeren op eigen terrein betekent dan immers extra rijdende voertuigen van en naar de desbetreffende locatie via het voetgangersgebied.
- Het is fysiek niet mogelijk om de parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren.
- Voor bezoekersparkeren bij woningen in principe uitgaan van 0,4 parkeerplaats per woning in de openbare ruimte.

Bron: Nota Parkeernormen 2018

Voor de beoogde ontwikkeling is bovengenoemde tweede situatie en in mindere mate de eerste situatie van toepassing. Het is fysiek niet mogelijk om parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Het terrein is immers nagenoeg volledig bebouwd. Inpandige parkeerplaatsen zijn vanwege stedenbouwkundige en planologische redenen niet wenselijk, onder meer in verband met de sociale veiligheid. Ook is het gebouw gelegen in het voetgangersgebied. Parkeren in het gebouw zou kunnen leiden tot onwenselijke situaties met het oog op de voetgangers.

Voor de parkeerbehoefte dient in dat geval de openbare ruimte te worden aangewend. De parkeerplaatsen van de toekomstige situatie zijn – evenals de parkeerplaatsen van de huidige situatie – gelegen in het openbaar gebied. De parkeerbehoefte is in de bestaande planologische legale situatie met 54.9 groter dan de toekomstige planologische legale situatie (51.6 parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers). De parkeerbehoefte zal in de openbare ruimte afnemen.

Op grond van de Nota Parkeernormen 2018 is het niet toegestaan om minder parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren dan noodzakelijk, tenzij aantoonbaar is dat er nu en in de toekomst op de openbare weg in de directe omgeving van de functie op maximaal 100 meter loopafstand bij woningen voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is om in de parkeervraag te voldoen. Alhoewel de parkeerdruk in de openbare ruimte op basis van de saldering (bestaande situatie ten opzichte van nieuwe situatie) zal afnemen, heeft initiatiefnemer in het kader van zorgvuldigheid een parkeerdrukmeting laten uitvoeren. In de Nota Parkeernormen 2018 zijn geen uitgangspunten opgenomen waaraan een parkeerdrukmeting moet voldoen. Voor de uitgangspunten van de parkeerdrukmeting zijn de Uitvoeringsregels parkeernormen Gemeente Maashorst 2023 gehanteerd. Het rapport van de parkeerdrukmeting is als bijlage 3 toegevoegd bij deze onderbouwing.

In de Nota parkeernormen 2018 wordt in een voetnoot vermeld dat “Een parkeerdruk van 85% van de totale capaciteit geldt als acceptabele grens.” Volgens de parkeerdrukmeting wordt alleen op zaterdagmiddag niet voldaan aan de 85%-grens op parkeerplaatsen binnen de 100 meter. De enige parkeervoorziening die is gelegen binnen de 100 meter is de parkeerplaats van het Mondriaanplein. Echter, de hierna voorgestelde parkeeroplossing bevindt zich niet op de parkeerplaats van het Mondriaanplein. De parkeerdruk zal als gevolg van de ontwikkeling hier niet verder toenemen.

Op parkeerplaatsen net buiten de 100 meter geldt ook dat de parkeerdruk op zaterdagmiddag hoog is. Voor alle overige momenten geldt dat de parkeerdruk ruim onder de 85%-grens zal liggen. In aanvulling op de afname van de parkeerdruk, is hiermee sprake van een aanvaardbare parkeerdruk. Ook omdat er altijd voldoende ruimte is in de parkeergarage van het naastgelegen Brabantplein.

Voorgestelde aanvullende parkeervoorziening

De toekomstige bewoners nemen per woning één parkeervergunning af. In het totaal komt dit neer op 38 parkeervergunningen. Afspraken hierover zijn tussen gemeente en initiatiefnemer vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Initiatiefnemer is daarbij verplicht om deze parkeervergunningen uit te geven aan de huurders voor een termijn van minimaal 10 jaar. De parkeervergunning is alleen bruikbaar voor het gebied Centrum-Noord. Dit gebied is met rood geduid in afbeelding 4.1.



Figuur 4.1: Gebied vergunninghouders met in rood Centrum-Noord. Het initiatief [1] is gelegen nabij parkeergarage Brabantplein [3]. Op Mondriaanplein [2] mag niet worden geparkeerd door vergunninghouders.

In figuur 4.1 is ook te zien dat het Mondriaanplein zelf uitgesloten is voor vergunninghouders. Daarnaast blijkt dat parkeergarage Brabantplein op korte afstand van het initiatief is gelegen is. Deze parkeergarage, met een capaciteit van 138 parkeerplaatsen, heeft doorgaans enorm veel beschikbare capaciteit wat ook blijkt uit de parkeerdrukmeting. Door gebruik te maken van de parkeervergunningen wordt dan ook gereguleerd dat toekomstige bewoners niet parkeren op het Mondriaanplein.

De beoogde woonfunctie heeft een lagere parkeerbehoefte dan de huidige kantoorfunctie. Het is vanwege uiteenlopende redenen niet mogelijk om op eigen terrein te parkeren. De parkeerbehoefte voor de toekomstige woonfunctie moet evenals de parkeerbehoefte van de huidige kantoorfunctie dus plaatsvinden in de openbare ruimte. De parkeerdruk in de openbare ruimte zal als gevolg van deze ontwikkeling afnemen. Uit onderzoek blijkt dat ook deze afgenomen parkeerdruk kan worden opgenomen in de openbare ruimte. Bovenop deze conclusie stelt initiatiefnemer een aanvullende parkeeroplossing aan in de vorm van de uitgifte van parkeervergunningen.

4.2.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Bodemkwaliteit

4.3.1 Beleid en normstelling

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Het Bouwstoffenbesluit en het Besluit Bodemkwaliteit stellen verder regels hoe om te gaan met vrijkomende grond- en materiaalstromen en hoe deze toe te passen.

4.3.2 Onderzoek en conclusie

De beoogde ontwikkeling bestaat uit transformatie van een bestaand kantoorpand naar een woongebouw. Gezien het huidige gebruik van de locatie hebben geen bodemverontreinigende activiteiten plaatsgevonden. Daarnaast vinden geen graafwerkzaamheden plaats en wordt er geen extra verharding aangelegd. Bodemonderzoek is vanwege deze redenen voor de planologische procedure niet noodzakelijk. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

4.4 Water

4.4.1 Beleid en normstelling

Waterbeheer

In een vroeg stadium van een ruimtelijke ontwikkeling dient overleg gevoerd te worden met de waterbeheerder over het planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen worden toegelaten die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van waterschap Aa en Maas. Zij zijn verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij onderhavige procedure wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf. De eventuele opmerkingen van de waterbeheerder zijn verwerkt in deze waterparagraaf.

Beleid duurzaam waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap nader wordt behandeld.

Op Europees en landelijk niveau is het overkoepelende waterbeleid vastgelegd in de Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Waterplan en het Nationaal Bestuursakkoord Water. De doorvertaling van dit beleid is regionaal vastgelegd in het Provinciaal Waterplan en in het Waterbeheerplan van het Waterschap. Daarnaast wordt op gemeentelijk niveau het waterbeleid vastgelegd in een waterplan of een (verbreed) rioleringsplan.

Regionaal waterschapsbeleid

In het Waterbeheerplan beschrijft het waterschap haar strategische keuzes, de doelen voor het waterbeheer en de financiële consequenties daarvan.

Watertoets

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat bij ruimtelijke plannen zoals deze rekening gehouden dient te worden met de waterhuishouding. Middels het uitvoeren van een Watertoets worden alle relevante zaken met betrekking tot de waterhuishouding afgestemd en besproken met de waterbeheerder(s).

4.4.2 Onderzoek

De transformatie en uitbreiding van het kantoorgebouw in Uden heeft geen negatieve invloed op de waterhuishouding (kwalitatief of kwantitatief). De oppervlakte van het bestaande gebouw en de aansluitende verharding neemt niet toe. Er vinden geen ingrepen in het bestaande watersysteem plaats. Het gebouw is aangesloten op het gemeentelijk riool. Het huishoudelijk afvalwater van de 38 appartementen wordt, net als het afvalwater in de bestaande situatie, afgevoerd via het gemeentelijk riool.

4.4.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling in Uden.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

4.5.1 Beleid en normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

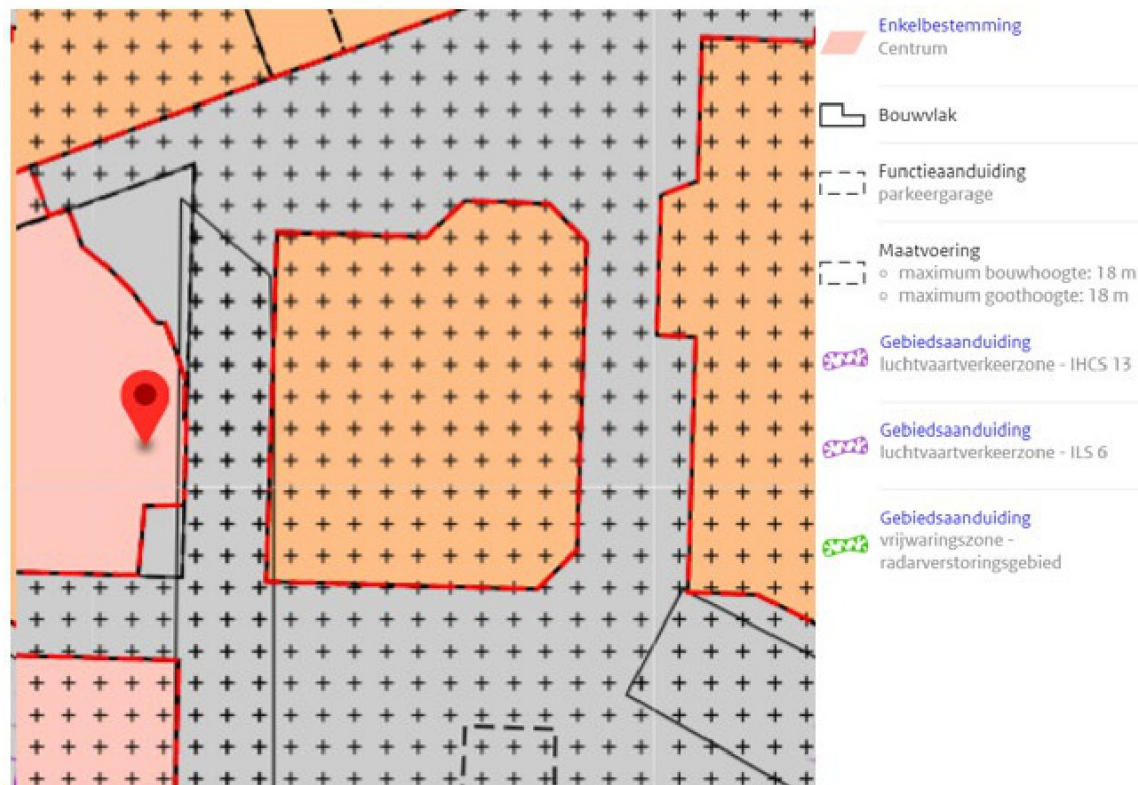
- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden.

4.5.2 Onderzoek

Het plangebied ligt in een gemengd gebied. Een gemengd gebied wordt als volgt getypeerd: "Een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven".

Rondom het plangebied bevinden zich de bestemmingen "Centrum" en "Gemengd". De bestemming "Centrum" bevindt zich ten westen van het plangebied. De bestemming "Gemengd" ten noorden en ten oosten van het plangebied. In beide bestemmingen zijn bedrijven en bedrijfsactiviteiten toegestaan op de begane grond die genoemd staan in milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten - gemengd, waarbij geldt dat geluidzonderingsplichtige en risicovolle inrichtingen niet zijn toegestaan. Deze bedrijven vallen onder milieucategorie 2, waarvoor een richtafstand van 10m geldt in een gemengd gebied. In figuur 4.2 is de afstand van het plangebied tot omliggende functies weergegeven.



Figuur 4.2 - Uitsnede geldende bestemmingsplan

De afstanden tot de daadwerkelijke bestemmingen bedragen:

- 7 m tot de functies ten westen;
- 8 m tot de functies ten oosten;
- 14 m tot de functies ten noorden.

Geconcludeerd kan worden dat het plangebied binnen de richtafstanden is gelegen van de functies ten oosten en de functies ten westen. Dit is echter geen belemmering voor de vaststelling van het plan aangezien beide bestemmingen bestaan uit een combinatie van wonen, werken en maatschappelijk. De omliggende gebouwen bestaan dan ook woningen met een commerciële plint. Door de aanwezigheid van deze bestaande woningen zijn de bedrijven in de commerciële plint beperkt in hun bedrijfsvoering. Op deze manier wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd. Het bestemmen van 38 huurwoningen in het voormalig kantoorgebouw vormt dan ook geen belemmering voor de bedrijven in de omgeving.

4.5.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het project.

4.6 (Spoor)wegverkeerslawaaï

4.6.1 Beleid en normstelling

De geluidshinder wordt berekend aan de hand van de Europese dosismaat L_{den} (L day-evening-night). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. Deze waarde vertegenwoordigt het gemiddelde geluidsniveau over een etmaal.

Binnen de geluidszone van een gezoneerde (spoor)weg dient de geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. Volgens artikel 74 van de Wgh is de breedte van een geluidszone afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (stedelijk of buitenstedelijk) of het type spoor.

4.6.2 Onderzoek

Binnen het plangebied worden woningen mogelijk gemaakt. Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) betreft deze ontwikkeling het realiseren van geluidsgevoelige functie(s) en dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plangebied ligt binnen de onderzoekszone van een weg (met uitzondering van woonerven en 30 km/h-gebieden).

De beoogde nieuwe geluidsgevoelige functie wordt gerealiseerd binnen de onderzoekszones van de volgende wegen:

- Kastanjeweg, type weg, 2 rijstroken (50 km/uur);
- Violierstraat, type weg, 2 rijstroken (50 km/uur);
- Land van Ravensteinstraat, type weg, 2 rijstroken (50 km/uur).

Omdat de beoogde ontwikkeling wordt gerealiseerd binnen de onderzoekszone van diverse wegen is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd (bijlage 4). De resultaten van het onderzoek zijn hieronder weergegeven.

Akoestisch onderzoek

Door K+ Adviesgroep is een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaaï ter plaatse van de nieuwe situatie in het kader van de Wet geluidhinder. Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen de geluidzone van de Kastanjeweg, Violierstraat en Land van Ravensteinstraat. In onderhavig onderzoek zijn de Violierstraat en Land van Ravensteinstraat als één bron beschouwd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de Pastoor Spieringsstraat en het Mondriaanplein tevens opgenomen.

Gezoneerde wegen

Kastanjeweg

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 43 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde, waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Violierstraat/ Land van Ravensteinstraat

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 47 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde, waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Niet gezoneerde wegen

Pastoor Spieringsstraat

Er is sprake van een 30 km/h zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 40 dB (incl. art. 110g), waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt. Hierdoor is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Mondriaanplein

Er is sprake van een 30 km/h zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 48 dB (incl. art. 110g), waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt. Hierdoor is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusies

4.6.3 Conclusies

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Beleid en normstelling

De gevolgen voor de luchtkwaliteit worden beoordeeld op basis van de Wet ruimtelijke ordening, de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk), de AMvB 'Niet in betekende mate' (het Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM. Er dient, ook na realisatie van het planvoornemen, sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij moet voldaan worden aan de geldende grenswaarden en luchtkwaliteitseisen.

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grens- en advieswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.1. weergegeven.

Besluit niet in betekenende mate (Besluit NIBM)

In dit Besluit 'niet in betekenende mate' is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouwprojecten met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.
- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀)

4.7.2 Onderzoek Wet Milieubeheer

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van 38 huurwoningen. Een dergelijke ontwikkeling valt onder het Besluit niet in betekenende mate onder de categorie woningbouw tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg. Dit betekent dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaatse, en dat nader onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

Luchtkwaliteit ter plaatse

Vanuit de wet milieubeheer gelden grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}). Daarnaast hanteert de World Health Organization (WHO) advieswaarden voor stikstofdioxide, fijn stof en zeer fijn stof. In de volgende tabel wordt een overzicht gegeven van de waarden ter plekke van het plangebied, de grenswaarden en de advieswaarden. De kaarten met concentratie luchtverontreinigende stoffen in de lucht op de onderhavige planlocatie zijn gebaseerd op de atlas voor de leefomgeving.

Tabel 4.1. Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

Stof	Jaar 2018	Jaar 2021	Grenswaarde	Advieswaarde
NO ₂	18-20µg/m ³	14-16 µg/m ³	40 µg/m ³	10 µg/m ³
PM ₁₀	18-20µg/m ³	18-20µg/m ³	40 µg/m ³	15 µg/m ³
PM _{2,5}	10-11 µg/m ³	10-11µg/m ³	20 µg/m ³	5 µg/m ³

Op de planlocatie wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke grenswaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}.

De advieswaarden van de WHO liggen ver beneden de wettelijke grenswaarden. Voor wat betreft NO₂, PM_{2,5} en PM₁₀ geldt dat er niet wordt voldaan aan de advieswaarde, maar zoals blijkt uit bovenstaande tabel is de verwachting dat de jaargemiddelde concentraties in de toekomst gelijk blijven of afnemen. De huidige waarden zijn acceptabel voor een goed woon- en leefklimaat op de planlocatie.

4.7.3 Conclusie

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet belemmert. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu ter plaatse.

4.8 Archeologie

4.8.1 Beleid en normstelling

Verdrag van Malta

In 1992 ondertekende Nederland mede het zogenaamde Verdrag van Valletta (Malta). Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed van Europa te bevorderen. In Nederland heeft dit geleid tot een herziening van de Monumentenwet 1988 alsmede een aanvulling op of wijziging van bepaalde artikelen in enkele andere wetten. Deze wijzigingswet is beter bekend als de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ), die op 1 september 2007 van kracht werd.

De belangrijkste artikelen uit het Verdrag van Malta die in de Nederlandse wetgeving zijn overgenomen, zijn dat het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke (in situ) dient te worden behouden (artikel 4), dat het archeologisch erfgoed deel uitmaakt van de belangenafweging in het kader van ruimtelijke ordening (artikel 5) en het 'veroorzakersprincipe' (artikel 6). Het veroorzakersprincipe betekent dat de verstoorder verantwoordelijk is voor het vroegtijdig (laten) uitvoeren van noodzakelijk archeologisch (voor)onderzoek en de financiering daarvan.

Bestemmingsplan

In de Nederlandse wetgeving wordt aan artikel 5 uit het Verdrag van Malta invulling gegeven door middel van artikelen 38, 39 en 40 uit de Monumentenwet. In deze artikelen is bepaald dat het archeologisch erfgoed beschermd dient te worden middels het bestemmingsplan. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening houden met de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden. Hieronder vallen zowel reeds bekende archeologisch waardevolle gebieden als gebieden waarvoor een (verhoogde) archeologische verwachting geldt. Deze waarden krijgen een archeologische (mede)bestemming, die wordt vermeld in de toelichting van het bestemmingsplan, wordt begrensd in de verbeelding (plankaart) en wordt voorzien van regels die gekoppeld zijn aan een vergunningstelsel.

In artikel 41a van de Monumentenwet is bepaald dat artikelen 39, 40 en 41, eerste lid, niet van toepassing zijn op plangebieden met een oppervlakte kleiner dan 100 m². Bij projecten die deze oppervlakte overschrijden dient het archeologisch belang altijd te worden meegewogen in de belangenafweging. Gemeenten kunnen van deze grens afwijken, mits de redenen hiervoor goed onderbouwd kunnen worden.

Archeologiebeleid Uden

Op basis van de huidige wetgeving zijn de gemeenten in Nederland verantwoordelijk voor het behoud van het archeologisch bodemarchief. Omdat ruimtelijke ingrepen gevolgen kunnen hebben voor dit bodemarchief, moeten gemeenten bij de besluitvorming archeologie als volwaardige factor meenemen in de belangenafweging. Om dit op een verantwoorde en transparante wijze te kunnen doen is gemeentelijk archeologiebeleid wenselijk.

De voormalige gemeente Uden beschikt over een vastgestelde archeologische beleidsnota. Dit beleid geldt nog na het ontstaan van de gemeente Maashorst. Een belangrijk onderdeel hiervan vormt de gemeentelijke archeologische beleidskaart, die wordt gebruikt als basis voor deze ruimtelijke onderbouwing. De gemeentelijke beleidskaart is gebaseerd op gedetailleerde kennis van de lokale landschapontwikkeling, cultuurhistorie en het bodemarchief. Deze kennis komt tot uiting in vijf periode specifieke archeologische verwachtingskaarten die tonen op welke locatie archeologische resten uit bepaalde perioden kunnen worden verwacht. Op de beleidskaart worden de verschillende verwachtingen vertaald naar verwachtingszones en gekoppeld aan concrete vrijstellingsgrenzen. Bodemverstorende werkzaamheden die deze grenzen niet overschrijden, worden op voorhand vrijgesteld van de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek. Door middel van het hanteren van verschillende vrijstellingsgrenzen wordt binnen de gehele gemeente gezocht naar een goede balans tussen de verwachte aanwezigheid van archeologische resten en de voorwaarden die worden verbonden aan bodemverstorende activiteiten. Het archeologisch kaartbeeld is echter niet statisch. In de loop der tijd zal de kennis over het bodemarchief toenemen.

4.8.2 Onderzoek

Het planvoornemen omvat een functiewijziging en uitbreiding middels het realiseren van een extra bouwlaag. Hierbij worden geen ingrepen gedaan in de bodem, waardoor archeologische waarden niet in het gedrang komen. Archeologische onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.8.3 Conclusie

Er is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

4.9 Cultuurhistorie

4.9.1 Beleid en normstelling

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van bestemmingsplannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Hiertoe dient middels bestudering van kaarten bepaald te worden of binnen (de invloedsfeer van het plangebied) Rijksmonumenten (historische gebouwen, sluizen, tuinbeelden en grafstenen), Archeologische Rijksmonumenten, Werelderfgoederen en beschermde stads- en dorpsgezichten aanwezig zijn. Ook het voorkomen van gebieden met landschappelijke waarden en beschermde natuurgebieden (Natura 2000-gebieden, Wetlands, Beschermde Natuurmonumenten, Nationale Parken, Nationale Landschappen en de Ecologische Hoofdstructuur dient bepaald te worden.

4.9.2 Onderzoek

In of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen cultuurhistorische aspecten aanwezig.

4.9.3 Conclusie

Het geplande ontwikkeling heeft derhalve geen negatieve invloed op eventuele cultuurhistorische waarden. Het aspect 'cultuurhistorie' staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.10 Ecologie

4.10.1 Beleid en normstelling

Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- Natura-2000 gebieden;
- Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Natura-2000 gebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Een bestemmingsplan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voor handen;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en
- de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren

van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

4.10.2 Onderzoek

Gebiedsbescherming

De dichtsbijzijnde Natura 2000-gebieden betreffen;

- Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche broek ten westen van het plangebied op ruim 19 kilometer;
- Oeffelter Meent ten oosten van het plangebied op ruim 22 kilometer;
- Kampina & Oisterwijkse Vennen ten zuidwesten van het plangebied op ruim 22 kilometer.

Gezien de grote afstanden tot de genoemde Natura 2000-gebieden is de ontwikkeling van het plangebied niet van invloed op de instandhoudingsdoeleinden van de betreffende gebieden. Directe effecten zoals areaalverlies en versnippering kunnen worden uitgesloten. Gezien de grote afstand tot natuurgebieden kunnen ook effecten zoals verstoring en verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten.

Stikstof

Voor de berekening van stikstofdepositie op stikstofgevoelige gebieden wordt onderscheidt gemaakt in de gebruiksfase en in de realisatiefase. Er is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd (bijlagen 5, 6 en 7).

Uit de berekeningen met AERIUS Calculator (2023) voor de realisatie- en gebruiksfase blijkt dat er geen toename is van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Op basis van de berekening zijn significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden in de realisatie- en gebruiksfase uitgesloten. De beoogde herontwikkeling is derhalve uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Het plangebied ligt niet binnen het NNN. Derhalve heeft de beoogde ontwikkeling hier geen invloed op.

Soortenbescherming

Voor de eventuele aanwezigheid van beschermde soorten is in maart 2024 een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd door BNL advies (bijlage 8). Hierbij is met een bureauonderzoek en veldwerkonderzoeken vastgesteld of er bij uitvoering van het planvoornemen sprake kan zijn op overtreding van de Wet natuurbescherming, of dat deze met eenvoudige maatregelen zijn te voorkomen. De conclusies van dit onderzoek zijn hieronder weergegeven.

Soorten Vogelrichtlijn

Het plangebied is niet geschikt bevonden/ er zijn geen nesten of mogelijke nestlocaties aangetroffen van vogels met jaarrond beschermde nesten. Nader onderzoek wordt dan ook niet nodig geacht.

Jaarrond beschermde nesten in bomen zijn binnen- en nabij het plangebied niet aangetroffen.

Vogels met niet-jaarrond beschermde nesten

Het plangebied (de te ontwikkelen kavel) en bebouwingen en beplantingen direct grenzend aan het plangebied, is potentieel geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met niet jaarrond beschermde nesten in bebouwingen en nestkasten aan bebouwingen en bomen, waaronder de spreekw, koolmees en pimpelmees. Vogels met niet jaarrond beschermde nesten (Categorie 5) zijn vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan en die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. Deze zijn buiten het broedseizoen niet beschermd.

Categorie 5-soorten zijn wel jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen. In dezen zijn er geen ecologische omstandigheden waardoor categorie 5 soorten in het plangebied jaarrond beschermd dienen te zijn. Het betreft een lokaal en regionaal algemene vogels. In de directe omgeving zijn voldoende geschikte structuren die als alternatief gebruikt kunnen worden.

Tijdelijke schadelijke effecten op Categorie 5 soorten vogels door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus). Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt dient men voorafgaand aan de werkzaamheden een extra controle op de aanwezigheid van nesten uit te voeren. Wanneer nesten aanwezig zijn, dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden tot de jonge vogels uitgevlogen zijn. Bij twijfel te allen tijde een ecooloog inschakelen.

Algemene broedvogels

Het plangebied is potentieel geschikt voor algemene broedvogels om te broeden. Zij kunnen nestelen in de bomen en heesters welke aanwezig zijn binnen en nabij het plangebied.

Schadelijke effecten op algemene broedvogels door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus). Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt dient men voorafgaand aan de werkzaamheden een extra controle op de aanwezigheid van nesten uit te voeren. Wanneer nesten aanwezig zijn, dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden tot de jonge vogels uitgevlogen zijn. Bij twijfel te allen tijde een ecooloog inschakelen.

Soorten Habitatrichtlijn

Vleermuizen

De voorgenomen ontwikkelingen kunnen niet leiden tot een negatief effect op vleermuizen. Hierdoor kunnen de verbodsbepalingen van de Omgevingswet niet worden overtreden. Aanvullend onderzoek wordt dan ook niet nodig geacht.

Overige habitatrichtlijnsoorten

Voor overige habitatrichtlijnsoorten is het plangebied (redelijkerwijs) ongeschikt door het ontbreken van geschikte habitat. Aanvullend onderzoek naar deze soorten wordt niet nodig geacht.

Nationaal beschermde soorten

In het plangebied zijn geen nationaal beschermde soorten aanwezig, waarvoor géén provinciale vrijstelling geldt, door het ontbreken van een geschikt habitat.

Het plangebied is potentieel geschikt voor Nationaal beschermde soorten waarvoor in de provincie Noord-Brabant een vrijstelling geldt als egel en (spits)muizen. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk. Wel geldt te allen tijde de zorgplicht. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijk effect op egel en (spits)muizen zoveel mogelijk dient te worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden.

Aanbevelingen

Door niet alleen te kijken naar 'wat er niet is', is het juist belangrijk om te kijken naar mogelijkheden voor flora en fauna voor en na ontwikkeling van de nieuwe bebouwing. Er zijn altijd mogelijkheden om (nieuwe) soorten een kans te geven zich te vestigen of in stand te houden in het gebied door kleine aanpassingen.

Zo kun je denken aan het ophangen van nestkasten voor onder andere huismussen, maar ook voor mezen en andere soorten is van alles te verkrijgen.

Om vleermuizen een mogelijkheid te bieden zich te vestigen/ in stand te houden in het gebied kunnen vleermuiskasten opgehangen worden tegen, of ingebouwd worden in de gevel van de bebouwing of tegen de bomen in de aangrenzende omgeving.

4.10.3 Conclusie

Op basis van bovenstaande informatie welke uit de quickscan flora en fauna (bijlagen 8 en 9) naar voren is gekomen, is er geen aanleiding om direct een aanvullend flora- of faunaonderzoek uit te voeren. Er kan op dit moment zonder voorziene problemen begonnen worden de geplande werkzaamheden.

Belangrijk is om binnen de ontwikkeling van de nieuwe bebouwing, de adviezen uit hoofdstuk 5.4 uit de quickscan mee te nemen.

Tijdens de werkzaamheden blijft te allen tijde de zorgplicht van kracht en bij een veranderende situatie dient te allen tijde een ecooloog ingeschakeld te worden.

4.11 Kabels en leidingen

4.11.1 Beleid en normstelling

Voor planologisch relevante kabels en leidingen geldt in het algemeen een belemmeringszone waarmee in de ontwikkeling van een plangebied rekening moet worden gehouden.

4.11.2 Onderzoek

In het plangebied en in de directe nabijheid van het plangebied liggen geen hogedruk aardgasleidingen, rioolwatertransportleidingen, drinkwatertransportleidingen, of hoogspanningsleidingstracé. Planologische relevante kabels en leidingen vormen daarom geen belemmering voor de vaststelling van dit plan.

4.11.3 Conclusie

De eventuele aanwezigheid van kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

4.12 Geurhinder

4.12.1 Beleid en normstelling

Geurhinder veehouderijen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Voor diercategorieën waarvan de geuremissiefactor per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object.

Geurhinder industrieel

De 'Beleidsregel industriële geur Noord-Brabant' geldt voor de beoordeling van aanvragen voor een vergunning op grond van de Wabo voor industriële inrichtingen die onder de bevoegdheid van Gedeputeerde Staten vallen, bij aanpassing van eerder verleende vergunningen en bij het stellen van maatwerkvoorschriften. De in deze beleidsregel beschreven benadering en gepresenteerde normering leent zich ook voor toepassing binnen de ruimtelijke ordening. Doelstelling van de ruimtelijke ordening is een goed woon- en leefklimaat. Deze beleidsregel is een invulling van de zogenaamde 'omgekeerde werking', waarmee voor ruimtelijke plannen de aan te houden afstand tot een geurbron uit de milieuregelgeving wordt afgeleid. Thans is het ook geoorloofd om de in deze beleidsregel gegeven normering voor geurgevoelige objecten rechtstreeks op te nemen in de voorwaarden van een bestemmingsplan of te hanteren bij vergunningverlening voor afwijking van een bestemmingsplan.

4.12.2 Toetsing en conclusies

Toetsing geurhinder veehouderij

In de nabijheid van het Mondriaanplein zijn geen veehouderijen aanwezig. De maximale voor- en achtergrondbelasting vanuit de omliggende veehouderijen bedragen respectievelijk minder dan 2 en minder dan 5 ouE/m³ (o.b.v. Regionale geurkaart ODBN-regio 2019.2). De afstand vanaf de buitenzijde van de geurgevoelige objecten tot het dichtstbijzijnde emissiepunt, danwel begrenzing van een dierenverblijf, is meer dan 100 meter. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'geur' niet zorgt voor belemmering bij de uitvoering van het initiatief of bestaande agrarische bedrijven in hun uitbreidingsruimte beperkt. Er wordt voldaan aan zowel het wettelijk kader als de gezondheidkundige advieswaarde.

Toetsing geurhinder industrieel

In de nabijheid van het Mondriaanplein zijn geen bedrijven aanwezig met een industriële geurcontour.

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'geur' niet zorgt voor belemmering bij de uitvoering van het initiatief of bestaande bedrijven in hun uitbreidingsruimte beperkt.

4.13 Externe veiligheid

4.13.1 Beleid en normstelling

Externe veiligheid is een begrip uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en beschrijft de kans dat personen in de omgeving van een activiteit waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt, slachtoffer worden van een ongeval met die stoffen.

In Nederland is het beleid ten aanzien van externe veiligheid vooral gericht op de kans op overlijden. Wel is het beleid steeds meer gericht op de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid van een incident; aspecten waar met name de brandweer zich mee bezighoudt. Hiermee wordt ook de kans op gewonden meegewogen.

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's door:

- opslag, productie en het transport van gevaarlijke stoffen.
- het in werking hebben van windturbines en luchthavens.

Het begrip risico is een combinatie van kans en effect. Namelijk de kans dat een ongeval zich voordoet en het effect ervan. Bij externe veiligheid wordt alleen naar slachtoffers 'buiten de poort' gekeken. Hier zit ook de link met de ruimtelijke ordening. Het gaat om de relatie tussen de risicovolle activiteit en haar omgeving. Bij externe veiligheid hebben we het over situaties met gevaarlijke stoffen en/of windturbines en/of vliegtuigen nabij luchthavens. Andere calamiteiten, zoals bijvoorbeeld een dijkdoorbraak, vallen niet onder externe veiligheid.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde wordt overschreden.

Risicovolle inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor

kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de regeling Basisnet in werking getreden. Het Bevt vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het Bevt en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-5} per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10^{-6} waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10^{-6} contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute.

Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes waarbinnen beperkingen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gelden. Op 1 april 2015 zijn het Besluit externe veiligheid transport (Bevt) en de Regeling Basisnet in werking getreden en is de CRnvgs vervallen. In het Bevt is opgenomen dat, als het plangebied niet binnen 200 meter afstand van de transportroute ligt, maar wel binnen het invloedsgebied van de transportroute, er kan worden volstaan met een beperkte verantwoording waarin ingegaan dient te worden op de zelfredzaamheid van personen en de bestrijdbaarheid van een calamiteit binnen het plangebied.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op grond van het Bevb dient bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het PR en de hoogte van het GR als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Activiteitenbesluit

Het aspect externe veiligheid is ook van belang in het activiteitenbesluit bij verschillende activiteiten. Het gaat bijvoorbeeld om de veiligheidsvoorschriften voor de opslag van gevaarlijke stoffen, het kleinschalig vergisten van mest en autodemontage. In het Activiteitenbesluit staan onder andere de externe veiligheidsafstanden ter bescherming van de omgeving. Hierin wordt veelal verwezen naar NEN normen, PGS en BRL richtlijnen.

Circulaire effectafstanden LPG tankstations

Op 28 juni 2016 is de 'Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations voor besluiten met gevolgen voor de externe veiligheid' in werking getreden. De circulaire vraagt gemeenten uitdrukkelijk ook een effectbenadering toe te passen bij besluiten rondom LPG-tankstations. Het meest risicorelevante scenario voor een

LPG-tankstation is een slangbreuk met een daarop volgende fakkelbrand van het ontsnapte LPG. Conform de Circulaire LPG-tankstations is het onwenselijk om binnen de 60 metercontour vanaf het vulpunt (beperkt) kwetsbare objecten te realiseren. In principe zijn geen nieuwe woningen binnen deze contour toegestaan. Hiervan kan worden afgeweken, als er door het treffen van maatregelen de risico's beperkt kunnen worden. Daarnaast dient men eveneens rekening te houden met de effectafstand van 160 meter voor zeer kwetsbare objecten. Daarnaast blijft een risicobenadering in het kader van het Bevi (plaatsgebonden risico en groepsrisico) nodig. De effectbenadering is van toepassing als de gemeente een nieuw bestemmingsplan vaststelt. Het gaat om een bestemmingsplan op grond waarvan kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten nabij een LPG-tankstation gerealiseerd worden. Ook voor een omgevingsvergunning milieu voor het oprichten van een LPG-tankstation is een effectbenadering van toepassing.

Gemeente Uden (Maashorst) Beleid Externe Veiligheid

Met het Beleid Externe Veiligheid geeft de voormalige gemeente Uden haar visie op de beheersing van externe veiligheidsrisico's binnen de gemeente. Het gaat dan om risico's als gevolg van de opslag, het gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen (via weg en buisleidingen). Hiermee wordt een nadere invulling gegeven aan de beleidsvrijheid op het gebied van externe veiligheid. Zo wordt aangegeven hoe de gemeente omgaat met de aanwezigheid van objecten voor verminderd zelfredzame personen in de nabijheid van risicobronnen, de rampbestrijdingsaspecten en de richtwaarde bij het plaatsgebonden risico. Tevens wordt aangegeven welke maatregelen genomen moeten worden om de geformuleerde ambities te realiseren en welke instrumenten daarvoor kunnen worden ingezet. 4.13.2

Onderzoek



Figuur 4.3 Uitsnede risicokaart met het plangebied groen omcirkeld

Risicovolle inrichtingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Een verantwoording van het groepsrisico is daarom niet noodzakelijk.

Vervoer gevaarlijke stoffen

In de omgeving vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de snelweg de A50, het invloedsgebied hiervan is 880 meter. Het plangebied ligt echter op een afstand van circa 1,08 km van de snelweg, hierdoor is een beknopte verantwoording van het groepsrisico niet nodig. Beschrijving van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is ook niet nodig. Verder is er in de omgeving geen vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, water, spoor of door buisleidingen met een externe werking op het plangebied.

4.13.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

4.14 Luchtvaart

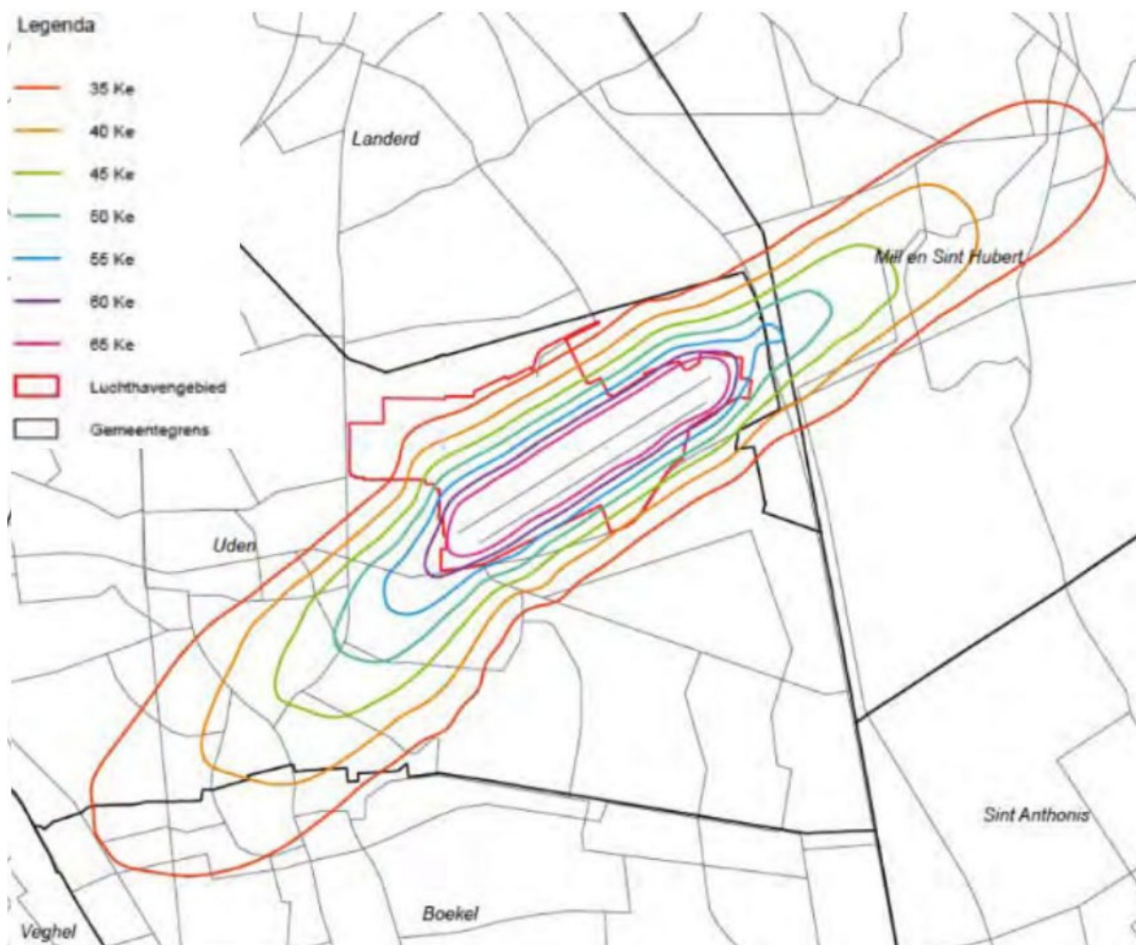
4.14.1 Nieuwe wetgeving

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

Dit is het moment dat het luchthavenbesluit in werking treedt doch uiterlijk 1 november 2014. Het Luchthavenbesluit voor militair vliegveld Volkel is uiteindelijk op 1 november 2015 in werking getreden.

4.14.2 Geluidcontouren

Ten oosten van het plangebied ligt het militair vliegveld Volkel. In het Luchthaven besluit is opgenomen dat voor het militaire luchtverkeer de grenswaarde van de geluidsbelasting van 35 Kosteneenheden geldt. De betreffende Ke-contouren zijn opgenomen in het Luchthavenbesluit. De geluidcontouren zijn opgenomen in figuur 4.4. Hierin blijkt dat deze niet reiken tot aan het plangebied.



Figuur 4.4: Ke-contouren vliegveld Volkel

4.14.3 Geluidzone grondgebonden geluid

Naast geluidcontouren voor vlieglawaaï (de Ke-contouren) ligt rond de vliegbasis ook een 50 dB(A) geluidcontour vanwege grondgebonden geluid. Ingevolge de Wet geluidhinder moet deze contour worden vastgelegd in bestemmingsplannen. Buiten de zonegrens mag de geluidbelasting die wordt geproduceerd niet hoger zijn dan 50 dB(A) etmaalwaarde. Binnen de 50 dB(A)-contour zijn geen nieuwe geluidgevoelige functies (objecten en terreinen) toegestaan, tenzij een hogere waarde is verleend. Voor nieuwe situaties bedraagt de hogere grenswaarde maximaal 55 dB(A). Voor bestaande situaties geldt een maximale hogere grenswaarde van 60 dB(A). De 50 dB(A) contour ligt niet over het plangebied.

4.14.4 Andere beperkingen

Het beperkingengebied rondom vliegbasis Volkel is behalve uit een geluidzone opgebouwd uit:

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

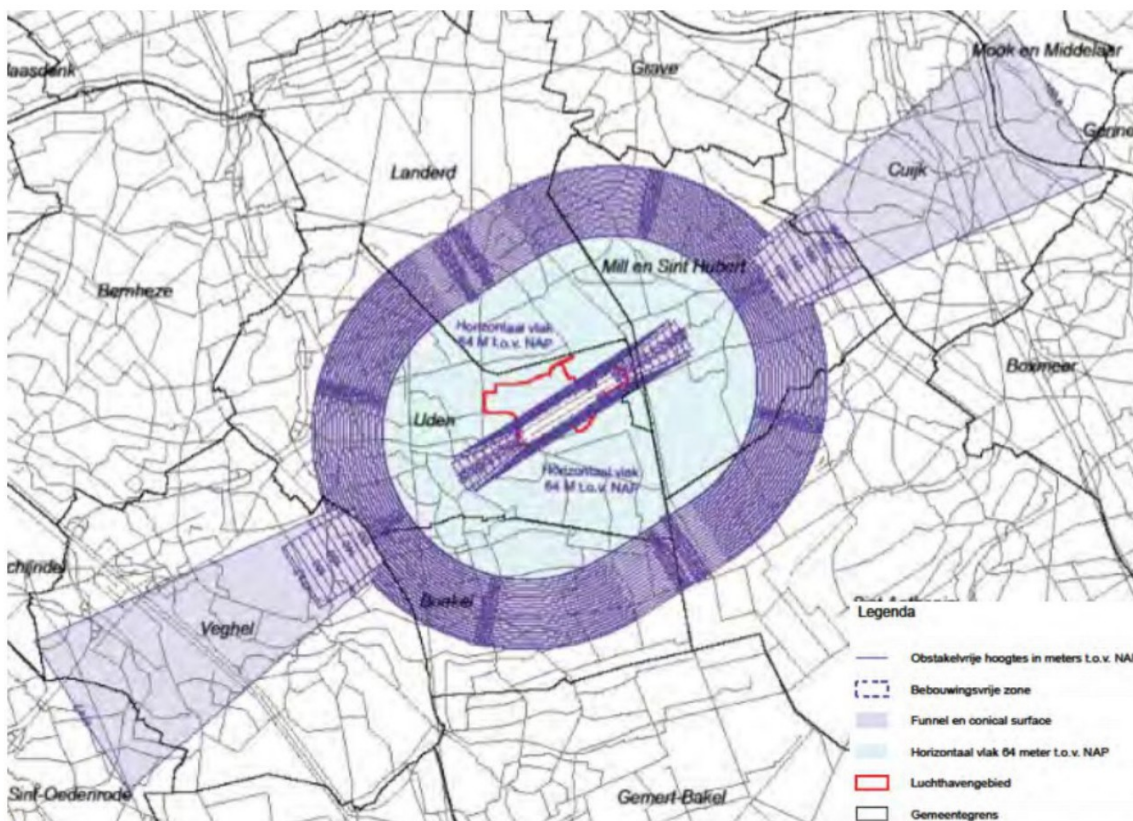
Het obstakelbeheergebied

Het obstakelbeheergebied is een samenstelling van verschillende obstakelvlakken:

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

De funnel

De funnel, gekoppeld aan de ligging van de start- en landingsbanen ter waarborging van veilige vliegprocedures voor startende en landende vliegtuigen, is opgebouwd uit een obstakelvrije rechthoek (strook) rond de start- en landingsbaan met aansluitend twee zijvlakken waarvan de hoogte oploopt tot 64 meter boven NAP. In elke baanrichting ligt een landingsvlak en een startvlak waarvan de hoogte oploopt met 1:50. Omdat het beginpunt van beide vlakken verschillend kan zijn (afhankelijk van de ligging van de landingsdrempel) kunnen beide vlakken verschoven ten opzichte van elkaar liggen. Het plangebied valt niet binnen een gebied met een verdere beperking, waardoor het opnemen van een specifieke aanduiding niet noodzakelijk is.



Figuur 4.5: Het Inner Horizontal Conical Surface (IHCS)

Inner Horizontal Conical Surface (IHCS)

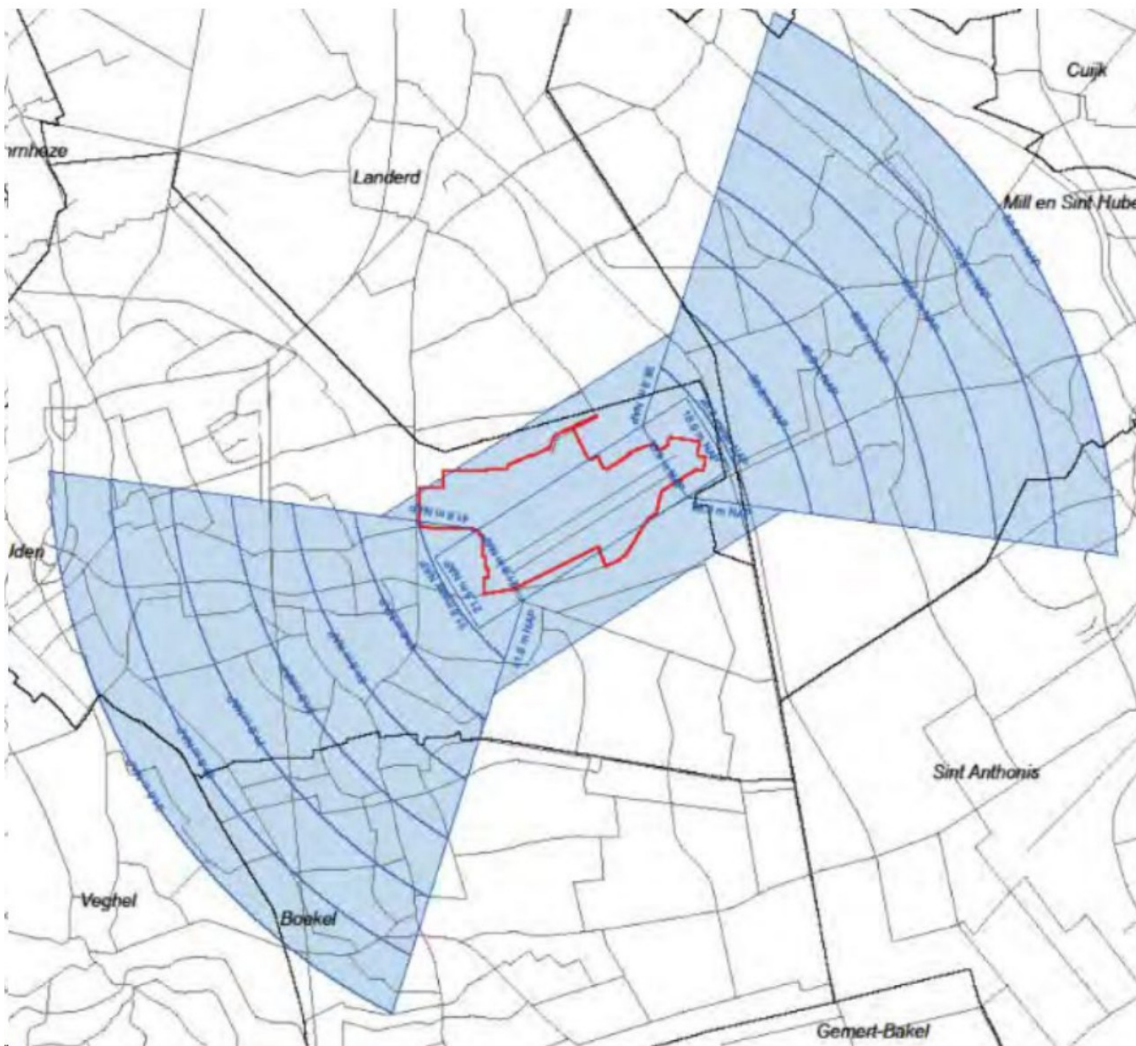
Het Inner Horizontal Conical Surface (IHCS), eveneens gekoppeld aan de ligging van de start- en landingsbanen ter waarborging van veilige vliegprocedures voor startende en landende vliegtuigen, wordt gerekend vanaf elk van de landingsdrempels en is gelegen boven de omgeving van het luchtvaartterrein en sluit aan op de funnel.

Het IHCS bestaat uit een horizontaal vlak dat gelegen is op een hoogte van 64 meter boven NAP met een straal van 4 kilometer rond de landingsdrempel met aansluitend een conisch vlak waarvan de hoogte oploopt met een helling van

5% over een afstand van 2 kilometer tot een hoogte van 164 meter boven NAP. Het plangebied ligt binnen het gebied waarvoor hoogtebeperkingen gelden (figuur 4.5). De betreffende hoogtebeperkingen hebben geen invloed op het plan, maar zijn volledigheidshalve wel in de regels van het bestemmingsplan geborgd.

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

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



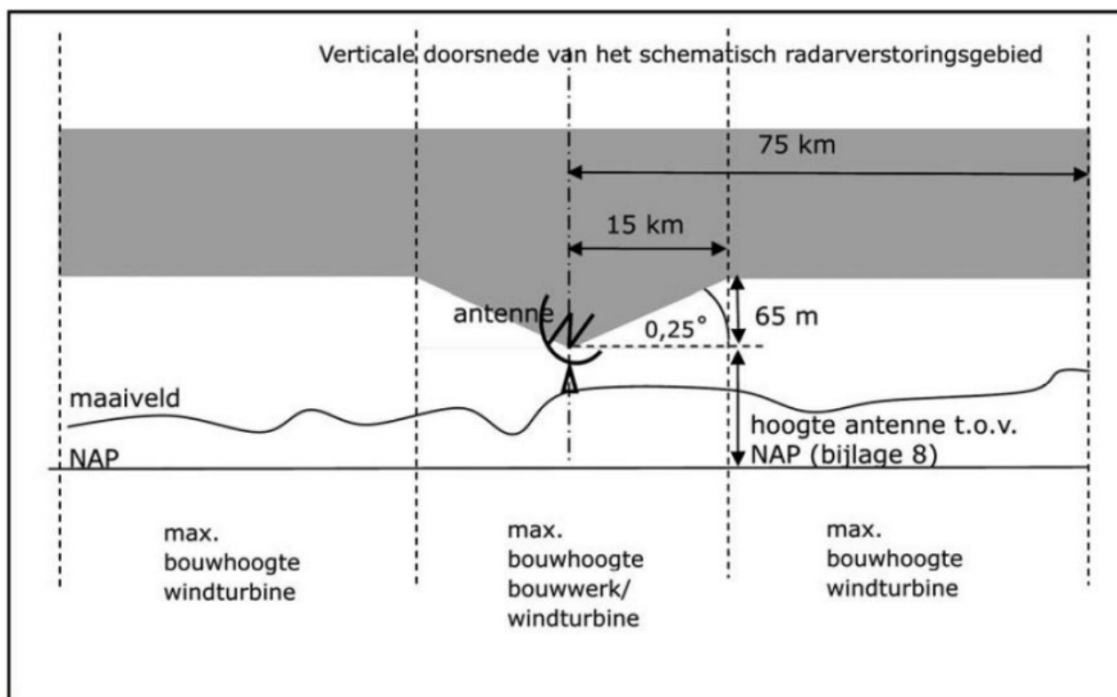
Figuur 4.6: Instrument Landing System-gebied (ILS)

In het ILS-gebied moeten objecten worden getoetst op eventuele verstoringseffecten. Bestaande objecten kunnen aanleiding zijn tot verstoring van het ILS en resulteren in restricties op het vliegen. Nieuwe bouwplannen in het ILS-gebied moeten worden getoetst. In een bestemmingsplan kan een afwijkingsbevoegdheid worden opgenomen. Afhankelijk van de mate van verstoring kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen voor grotere hoogtes dan de toetswaarden. Hiervoor dient vooraf schriftelijk advies te zijn ingewonnen bij het Ministerie van Defensie. Het plangebied valt binnen het ILS-gebied (figuur 4.6). De betreffende hoogtebeperkingen hebben geen

invloed op het plan, maar zijn volledigheidshalve wel in de regels van het bestemmingsplan geborgd.

Het radarverstoringsgebied

Radarsystemen dienen 'vrij zicht' te hebben om goed te kunnen functioneren. Objecten in de omgeving kunnen resulteren in een verstoring van het radarbeeld. De maximale hoogte van bouwwerken in een radarverstoringsgebied wordt bepaald door elke denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf een punt op de top van de radarantenne, waarvan de hoogteligging ten opzichte van NAP ligt op 49 meter, oplopend met 0,25 graden tot een punt gelegen 15 kilometer vanaf deze radarantenne. Figuur 4.7 geeft een schematisch beeld van de radarverstoringsgebieden.



Figuur 4.7: Schematisch beeld radarverstoringsgebieden

Nieuwe bouwplannen in het verstoringsgebied moeten worden getoetst op verstoringseffecten. In het bestemmingsplan kan een afwijkingsbevoegdheid voor hogere bouwwerken worden opgenomen. Afhankelijk van de mate van verstoring kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen voor grotere hoogtes dan de toetswaarden. Hiervoor dient vooraf schriftelijk advies te zijn ingewonnen bij het Ministerie van Defensie. Voorliggend plangebied ligt volledig binnen het radarverstoringsgebied. Ter waarborging van de bij het radarverstoringsgebied behorende hoogtebeperking is in het bestemmingsplan de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - radar' opgenomen.

Het vogelbeheersgebied

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

Risicogebied vanwege de opslag van munitie

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

4.14.5 Radarverstoringsgebied

Het plangebied ligt binnen een afstand van circa 4 kilometer van het militaire vliegveld Volkel en derhalve binnen het radarverstoringsgebied. Het plangebied ligt buiten de zones van de vliegveiligheidssystemen.

Radarsystemen dienen 'vrij zicht' te hebben om goed te kunnen functioneren. Het plangebied ligt op circa 4,4 km van de radarinstallatie. Uit de in artikel 2.4 van de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) opgenomen berekening volgt dat bouwwerken binnen het plangebied niet hoger mogen zijn dan 90 meter boven NAP. Het plangebied ligt op een hoogte van circa 10 meter boven NAP. Het planvoornemen voorziet in een maximale bouwhoogte van 20 meter waarmee de maximale hoogte ten opzichte van NAP circa 30 meter zal zijn.

Het plan blijft ruimschoots onder de maximaal toegestane hoogte van 90 meter en vormt derhalve geen belemmering voor het radarsysteem.

4.14.6 Conclusie

Het aspect luchtvaart vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit ruimtelijk plan.

4.15 Duurzaamheid

4.15.1 Duurzame leefomgeving

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

4.15.2 Klimaatbestendigheid

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

4.15.3 Energietransitie

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

Dit kan bijvoorbeeld op de volgende wijzen:

- de woningen zullen voldoen aan het Bouwbesluit ten aanzien van de energieprestatie;
- de woningen worden 'aardgasvrij' gebouwd.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat de geplande ontwikkeling maatschappelijk draagvlak heeft en dat de procedures op een goede manier worden doorlopen.

In oktober 2020 heeft er reeds een omgevingsdialoog plaatsgevonden. De planning is om binnenkort nog een bijeenkomst te beleggen.

Op de aanvraag omgevingsvergunning wordt conform de reguliere procedure besloten. Dit betekent dat na besluit een ieder in de gelegenheid gesteld wordt om tegen het besluit tot verlenen van de omgevingsvergunning beroep in te stellen.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de financiële haalbaarheid van het plan. Doorgaans is relevant de vraag of er gemeentelijke kosten zijn en hoe deze verhaald worden. Deze vraag omhelst tevens eventuele planschade.

De gemeente Maashorst en initiatiefnemer sluiten voor deze ontwikkeling een anterieure overeenkomst af waarin onder meer het kostenverhaal en eventuele planschade zijn geregeld. Een exploitatieplan is om deze reden niet noodzakelijk. Voor de aankoop, sloop, planontwikkeling en uitvoering zijn door de initiatiefnemer voldoende middelen gereserveerd.



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen