

Gemeente Uden

Bestemmingsplan Julianastraat 9-11

Toelichting, regels en analoge verbeelding

22 december 2011

Kenmerk 0856-08-T01

Projectnummer 0856-08

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Bestaande situatie	2
2.1.	Historie plangebied	2
2.2.	Huidige situatie	3
3.	Toekomstige situatie	4
3.1.	Bebouwing	4
3.2.	Verkeer	5
3.3.	Beeldkwaliteit	5
4.	Beleid	8
4.1.	Rijksbeleid	8
4.1.1.	Nota Ruimte	8
4.1.2.	Nationaal Waterplan	9
4.1.3.	Wet op de archeologische monumentenzorg	9
4.2.	Provinciaal en regionaal beleid	9
4.2.1.	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	9
4.2.2.	Verordening ruimte	10
4.2.3.	Waterbeheerplan waterschap	11
4.3.	Gemeentelijk beleid	13
4.3.1.	Vigerend bestemmingsplan	13
4.3.2.	Interim Structuurvisie Uden 2009-2015	13
4.3.3.	Nota parkeernormen	13
4.3.4.	Woningmarktverkenning gemeente Uden	14
4.3.5.	Woningbouwprogramma	14
5.	Onderzoek	15
5.1.	Wegverkeerslawaaï	15
5.2.	Bodemonderzoek	16
5.3.	Bedrijvigheid	17
5.4.	Archeologie	18
5.5.	Luchtkwaliteit	18
5.6.	Externe veiligheid	19
5.7.	Water	20
5.8.	Flora en fauna	21
6.	Juridische planbeschrijving	22
6.1.	Algemeen	22
6.2.	Regels	22

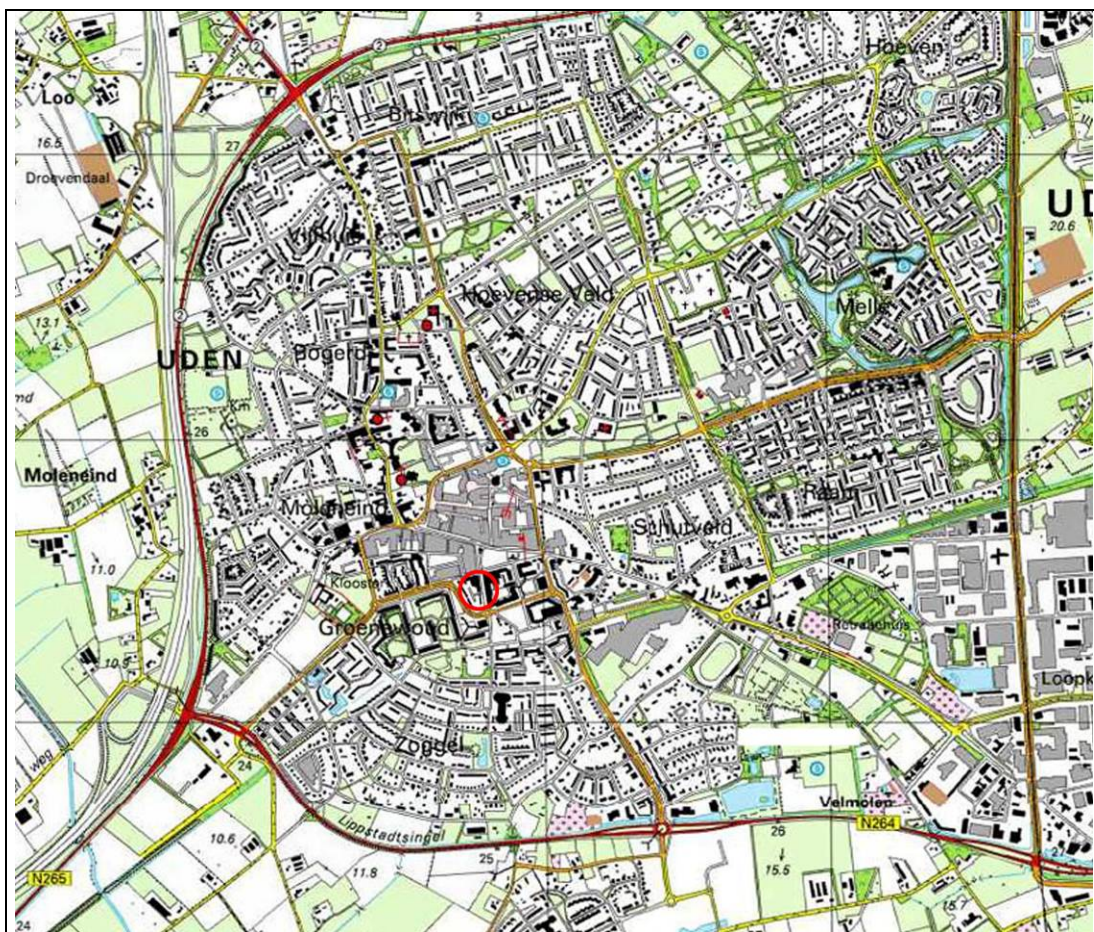
7.	Uitvoerbaarheid	24
7.1.	Economische uitvoerbaarheid	24
7.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24

1. Inleiding

De Julianastraat is een aanloopstraat naar de Markt in het centrum van Uden. Aan weerszijden van de Julianastraat is de van oudsher aanwezige bebouwing in de afgelopen decennia vervangen door centrumgerelateerde functies en appartementen. Aan de Julianastraat 9-11 in Uden staan nog twee vrijstaande woningen. Voor deze locatie is een plan ontwikkeld om een appartementencomplex met 20 wooneenheden te realiseren.

Dit bestemmingsplan biedt de planologisch-juridische basis voor de realisatie van dit bouwplan.

Afbeelding 1: Ligging planlocatie.



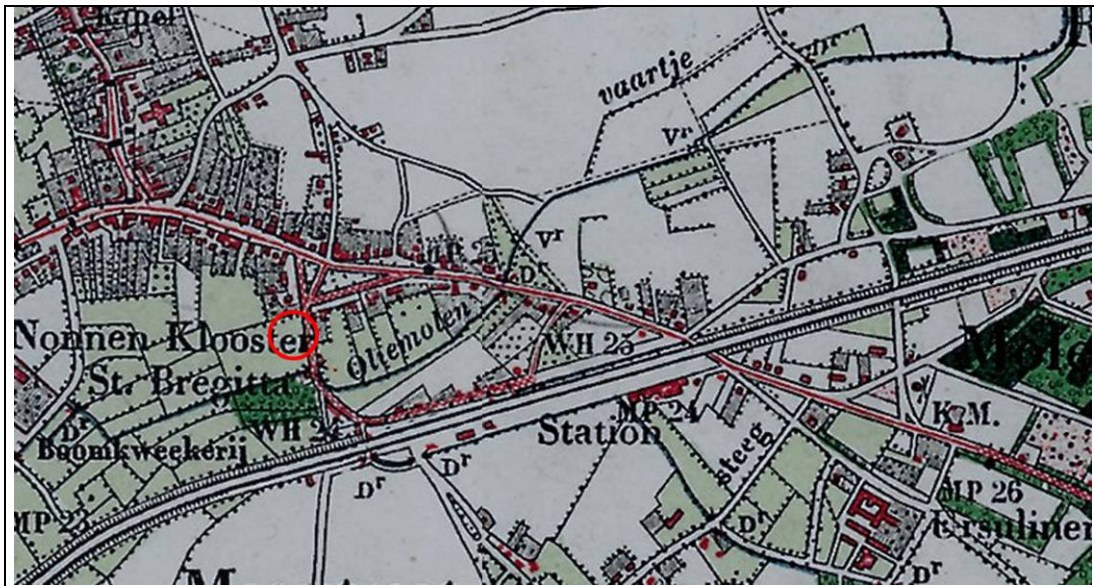
2. Bestaande situatie

2.1. Historie plangebied

Uden was aanvankelijk een agrarische gemeenschap en had van oudsher een centrumfunctie binnen het Land van Herpen en later Land van Ravenstein. Een van de pijlers van het economisch leven in die tijd was de markt. Op de Biggenmarkt (de tegenwoordige Markt), destijds een groot grasveld, omgeven door boerderijen, kwam de weekmarkt tot bloei. Op de markt, die geheel in dienst stond van landbouw en veeteelt, verkochten de plaatselijke boeren hun vee, landbouw- en gebruiksartikelen.

Uden is ontstaan uit een aantal buurtschappen en bebouwingsconcentraties. Linten met daar aan gekoppelde bebouwing gaven de eerste bebouwingscontouren aan. De Julianastraat vormde aan het eind van de 19e eeuw de verbinding tussen de westkant van de Markt en het station van Uden. Het onderhavige plangebied was destijds nog niet bebouwd. Op de topografische kaart van 1956 is de locatie nog steeds onbebouwd. De huidige woonhuizen zijn wel aangegeven op de topografische kaart uit 1967.

Afbeelding 2: Topografie 1899.



In de loop der tijd zijn tussen de linten planmatig opgezette woonwijken ontstaan. Tegenwoordig is Uden een compacte kern, strak ingekaderd door een ringwegenstructuur. Binnen de kern dragen ruime groene profielen bij aan een ontspannen ruimtelijk beeld. Dit beeld wordt verder versterkt door parken en aaneengesloten groengebieden, zodat een groen, dorps beeld ontstaat.

Het centrum van Uden heeft een meer verstedelijkt karakter en is met name in de laatste decennia van de 20e eeuw ingrijpend veranderd. Het Udens centrum vervult een regiofunctie en

ligt midden in het hart van een regio met een bereik van ongeveer 400.000 mensen. Uiteraard heeft dat ook een impuls gegeven aan het winkel- en uitgaansaanbod.

2.2. Huidige situatie

Ook in de huidige tijd is de Julianastraat nog steeds een aanloopstraat van het centrum. Rondom het plangebied in het centrum heeft in de afgelopen decennia een schaalvergroting van de bebouwing plaatsgevonden. Nabij de Markt zijn met name winkels en andere centrumfuncties aanwezig. Iets verderop richting de Koopmansstraat heeft de straat een woonfunctie. De meeste woningen bestaan uit appartementen. Op het perceel Julianastraat 9-11 staan twee vrijstaande woningen. Aan de zuidkant van nummer 11 ligt de ontsluiting van de achtertuinen, garageboxen van de woningen en bedrijven aan de Julianastraat, de Wilhelminastraat en de Oranjestraat. Op dit achterterrein is alleen parkeergelegenheid voor vergunninghouders.

Afbeelding 3: Vooraanzicht bestaand.



3. Toekomstige situatie

3.1. Bebouwing

Voor het perceel Julianastraat 9-11 is een bouwplan ontwikkeld om een appartementengebouw met 20 wooneenheden te realiseren. Het appartementengebouw zal bestaan uit 3 bouwlagen met een kap en is breder dan de huidige bebouwing. Op de begane grond en de drie verdiepingen daarboven zullen vijf wooneenheden worden gerealiseerd. De wooneenheden op de verdiepingen worden door middel van een galerij aan de achterzijde ontsloten. De entree van de woningen op de begane grond is eveneens aan de achterzijde gesitueerd.

Op eigen terrein zijn aan de achterzijde 20 parkeerplaatsen en een fietsenstalling gesitueerd. Deze parkeerplaatsen worden ontsloten vanaf de bestaande parkeerhof.

Bij het architectonisch ontwerp is uitgegaan van een verticale geleiding in de gevelopbouw. Die geleiding wordt niet alleen bereikt door het kleur- en materiaalgebruik in de gevel, maar ook door de gevelindeling en door (beperkte) hoogteverschillen in de goothoogte. Het gebouw krijgt hierdoor een individuele en minder massieve uitstraling.

Afbeelding 4: Impressie vooraanzicht toekomst.



Het bouwplan heeft een meer stedelijke uitstraling dan de huidige twee vrijstaande woningen en past daardoor in stedenbouwkundig opzicht beter in het straatbeeld. Deze woningen geven de plek een 'dorpse' uitstraling, terwijl de Julianastraat een aanloopstraat naar het centrum is. De bouwhoogte van het pand sluit goed aan op de onlangs gerealiseerde pand Oranjekwartier van

5 bouwlagen op de hoek met de Oranjestraat en op de appartementengebouwen aan de overzijde van de straat.

3.2. Verkeer

De nota Parkeernormen (zie paragraaf 4.3.2) maakt ten aanzien van de parkeernormering onderscheid tussen verschillende deelgebieden. Per deelgebied zijn parkeernormen opgesteld. De normen zijn in eerste instantie gebaseerd op de parkeerkencijfers uit de CROW publicatie 'parkeerkencijfers' waarna ze zijn toegespitst op de specifieke situatie van Uden en Veghel. Voor de berekening in afbeelding 5 zijn normen uit de tabel 'centrum' toegepast. Hieruit blijkt dat ten behoeve van het bouwplan 26 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn.

Afbeelding 5: Parkeernormering.



Op eigen terrein worden aan de achterzijde van het pand 20 parkeerplaatsen aangelegd voor bewoners. Aan de voorzijde is in de Julianastraat ruimte voor 6 bezoekersparkeerplaatsen, die overigens ook door andere bezoekers van het centrum gebruikt zullen kunnen worden. In totaal worden derhalve 26 parkeerplaatsen aangelegd.

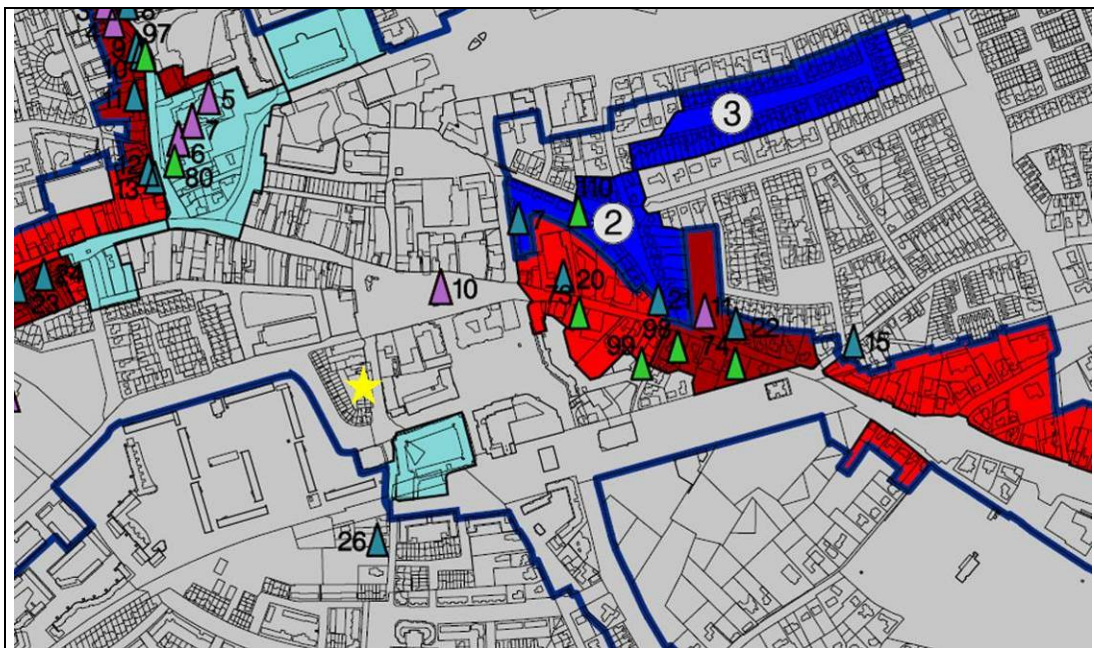
3.3. Beeldkwaliteit

De ambitie van de gemeente Uden is erop gericht om voor toekomstige ontwikkelingen op de meest representatieve plekken van Uden een beeldkwaliteitplan op te stellen. De meest representatieve plekken betreffen vooral de percelen grenzend aan de hoofdstructuren van Uden, Volkel en Odiliapeel. Ook het centrum van Uden is een gebied waar het ambitieniveau voor de toekomst hoog ligt. De huidige kwaliteit van de bebouwing in het centrum van Uden laat in

sommige gevallen te wensen over. Bij toekomstige ontwikkelingen in het centrum dient een beeldkwaliteitplan gemaakt te worden, om op die manier de kwaliteit te verhogen.

De begrenzing van het centrumgebieden en doorgaande routes waarbinnen de gemeente Uden de ambitie heeft een beeldkwaliteitplan op te stellen is opgenomen op de welstandskaat als 'Ambitiegebied beeldkwaliteit' (aangegeven met blauwe lijn in afbeelding 9).

Afbeelding 6: Uitsnede welstandskaat (Julianastraat 9-11 ter plaatse van gele ster).



Centrum Uden

Het centrumgebied van Uden bestaat uit een zone langs de volgende straten: Wilhelminastraat, Koopmansstraat, Voilierstraat, Burg. Buskensstraat, Aloysiusstraat, Odiliastraat, Kruisherensstraat, Sint-Janstraat en Brigittinessenstraat. Dit gebied valt grotendeels samen met het kernwinkelgebied van Uden. Ook het gebied ten oosten van de Kerkstraat en Kapelstraat, waar zich voornamelijk grootschalige gebouwen met een maatschappelijke functie bevinden, wordt tot het centrumgebied gerekend. Het beleid van de gemeente Uden is gericht op het verbeteren van de uitstraling van de publieke ruimte in dit gebied. Beeldkwaliteitplannen vormen een belangrijk instrument om de aantrekkingskracht van het centrum te vergroten. In het centrumgebied komen zowel detailhandelsvoorzieningen, maatschappelijke voorzieningen als woningen voor. Doorlopende routes en entreegebieden Enkele historische wegen vervullen tegenwoordig nog een belangrijke verkeerskundige functie. Oorspronkelijk werden deze routes begeleid door een gemengde bebouwing van woningen, voorzieningen en cafés. Restanten daarvan zijn nog her en der zichtbaar. In de twintigste eeuw is langs deze doorgaande routes meer grootschalige bebouwing gerealiseerd. Vanwege het intensieve gebruik van de doorgaande routes is een representatieve uitstraling gewenst.

De gemeente Uden heeft in het najaar van 2010 een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarin kaders zijn geformuleerd voor de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing in het plangebied. Het beeldkwaliteitplan gaat in op zaken als sfeer en kleur- en materiaalgebruik. Uiteindelijk is het een hulpmiddel om tot een passende architectuur van de bebouwing te komen. Het beeldkwaliteitplan zal door de welstandscommissie worden gebruikt als toetsingkader bij de beoordeling van bouwplannen.

4. Beleid

4.1. Rijksbeleid

4.1.1. Nota Ruimte

Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling". De Nota Ruimte geeft de hoofdlijnen aan van het nationaal ruimtelijke beleid voor de komende decennia. Uitgegaan wordt van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen het rijk en de decentrale overheden. Hiermee keert het beleid terug naar de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijk rijksbeleid en verschuift het accent van 'ordering' naar 'ontwikkeling'.

De Nota Ruimte is een integrale nota en brengt zo veel mogelijk rijksbeleid voor ruimtelijke onderwerpen onder in één nota en vervangt hiermee diverse Planologische Kernbeslissingen en ruimtelijk relevante rijksnota's. De hierin vervatte ruimtelijke strategie wordt wat betreft verkeer en vervoer uitgewerkt in de separate PKB Nota Mobiliteit. De economische, ecologische en sociaal-culturele aspecten worden nader uitgewerkt in respectievelijk de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven en het Actieplan Bedrijventerreinen, de Agenda Vitaal Platteland en het daarbij behorende Meerjarenprogramma Groene Ruimte en het actieprogramma voor ruimte en cultuur.

In het nationaal ruimtelijk beleid richt het kabinet zich op:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden
- borging van de veiligheid

In de Nota Ruimte wordt meer verantwoordelijkheid gegeven aan de decentrale overheden. Voor geheel Nederland is een basiskwaliteit geformuleerd waaraan voldaan moet worden. Een verdere verfijning wordt overgelaten aan de decentrale bestuurslagen. De gebieden en netwerken die het kabinet van nationaal belang acht zijn bestemd als Ruimtelijke Hoofdstructuur. In deze gebieden wil het Rijk een nadrukkelijke rol vervullen.

Als uitwerking van de nadruk op de versterking van de internationale concurrentiepositie, het vestigingsklimaat en de ruimtelijk-economische dynamiek van Nederland, zijn thans in de Nota Ruimte expliciet de economische kerngebieden benoemd. Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan sluit aan op de A50 die een belangrijke verbindingssas vormt tussen het economisch belangrijke stedelijke netwerk Brabantstad en het KAN-gebied. Voor Uden betekent dit dat er ingespeeld dient te worden op kansen en dat de regionale positie zo goed mogelijk benut dient te worden. Verdichtingsmogelijkheden in het bestaand bebouwd gebied moeten in de steden van de verschillende nationale stedelijke netwerken, zo optimaal mogelijk worden benut. Het plan om woningbouw te intensiveren aan de Julianastraat past uitstekend binnen deze beleidslijn.

4.1.2. Nationaal Waterplan

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan pleit daarom voor meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu, gericht op de verschillende belangen zoals veiligheid, landbouw, natuur, drinkwatervoorziening, transport, recreatie en visserij, daarbij ruimte schepend voor gebiedsgericht maatwerk.

In het Nationaal Waterplan is een eerste uitwerking gegeven aan het Deltaprogramma dat wordt opgesteld naar aanleiding van het advies van de Deltacommissie in 2008. Dit programma is gericht op duurzame veiligheid en zoetwatervoorziening.

In het Nationaal Waterplan is aangegeven dat de watertoets een belangrijk instrument is om de vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder bij ruimtelijke planprocessen te borgen. De resultaten van de watertoets zijn opgenomen in de (water)paragraaf 5.7.

4.1.3. Wet op de archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

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

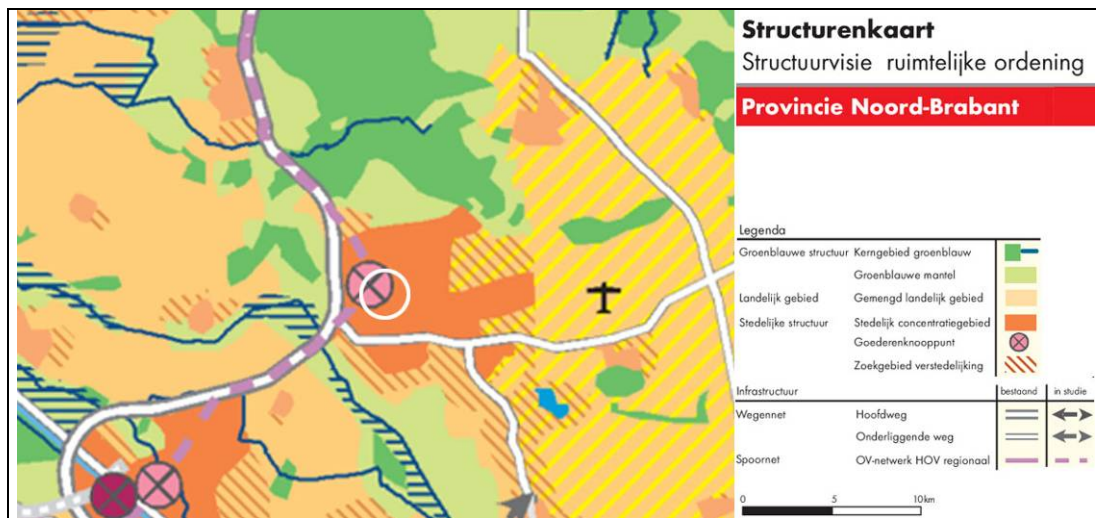
4.2. Provinciaal en regionaal beleid

4.2.1. Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening vastgesteld. Op de kaart van de structuurvisie is de bebouwde kom van Uden aangeduid als 'Stedelijk

concentratiegebied'. Het stedelijk concentratiegebied met de bijhorende zoekgebieden voor verstedelijking vangt de groei van de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte op. Uden-Veghel met omliggende kernen liggen 'los' van het overige stedelijke concentratiegebied. Het zijn voormalige dorpen die de laatste decennia sterk zijn gegroeid waardoor het suburbane en industriële karakter is toegenomen.

Afbeelding 7: Fragment kaart Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.



Naar huidige inzichten – met het perspectief tot 2025 en een doorkijk naar 2040 - is in het stedelijk concentratiegebied (inclusief de zoekgebieden voor verstedelijking) voldoende ruimte om in de verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken en voorzieningen) te voorzien. Hier is ruimte voor een grote verscheidenheid aan woon- en werkmilieus, of een menging daarvan, in uiteenlopende dichtheden. De verdichting met woningbouw in de nabijheid van het centrum past binnen deze uitgangspunten.

4.2.2. Verordening ruimte

Provinciale Staten hebben op 17 december 2010 de Verordening ruimte 2011 Noord-Brabant vastgesteld. De Verordening ruimte is op 8 maart 2011 in werking getreden. Deze verordening bevat regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen.

Voor de onderhavige ontwikkeling is van belang dat het centrum van Uden tot het 'stedelijk gebied' behoort. In artikel 3.2 is aangegeven dat stedelijke ontwikkeling dient plaats te vinden in het 'stedelijk gebied'. Woningbouw past hier uiteraard binnen.

Op grond van artikel 3.5, lid 1 dient de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in de nieuwbouw van woningen, een verantwoording te bevatten over de wijze waarop de afspraken

die daaromtrent in het regionaal planningsoverleg zijn gemaakt, worden nagekomen en hoe de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Het initiatief maakt onderdeel uit van het ontwikkelingsprogramma "Uden bouwt!" dat in 2006 door de raad is vastgesteld. Belangrijke ambitie in dat programma is de bouw van 1.500 woningen in de periode tot en met 2010. Met het oog op het einde van de programmaperiode is het woningbouwprogramma voor 2010 en verder opgesteld, dat is gebaseerd op: de (concept)visie 'Uden 2030', de provinciale bevolking- en woningbehoeftenprognose (actualisatie 2008) en een woningmarktverkenning (2009). Dit woningbouwprogramma is opgenomen in de oplegnotitie 'Van woningmarktverkenning naar uitgangspunten woningbouwontwikkeling tot 2020' die op 19 januari 2010 is vastgesteld. Het ontwikkelingsprogramma 'Uden bouwt!' voor die periode is voor een belangrijk deel gebaseerd op deze oplegnotitie. Het initiatief aan de Julianastraat is opgenomen in dit ontwikkelingsprogramma onder voorwaarde dat het gaat om koopappartementen in het laagste prijssegment tot € 185.000,- (goedkope koop). Over dit ontwikkelingsprogramma zijn in regionaal verband afspraken gemaakt. Hierdoor is voldaan aan artikel 3.5, lid 1 van de Verordening ruimte.

4.2.3. Waterbeheerplan waterschap

Het Waterbeheerplan 2010-2015 (13 november 2009) beschrijft de hoofdlijnen voor het te voeren beleid van Waterschap Aa en Maas voor de periode 2010-2015. Het plan is afgestemd op het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Waterplan. Het Waterbeheerplan is uitgewerkt in de beleidsnota "Uitwerking uitgangspunten watertoets"

Onderstaand zijn de uitgangspunten, afkomstig uit de nota "Uitwerking uitgangspunten watertoets" toegelicht:

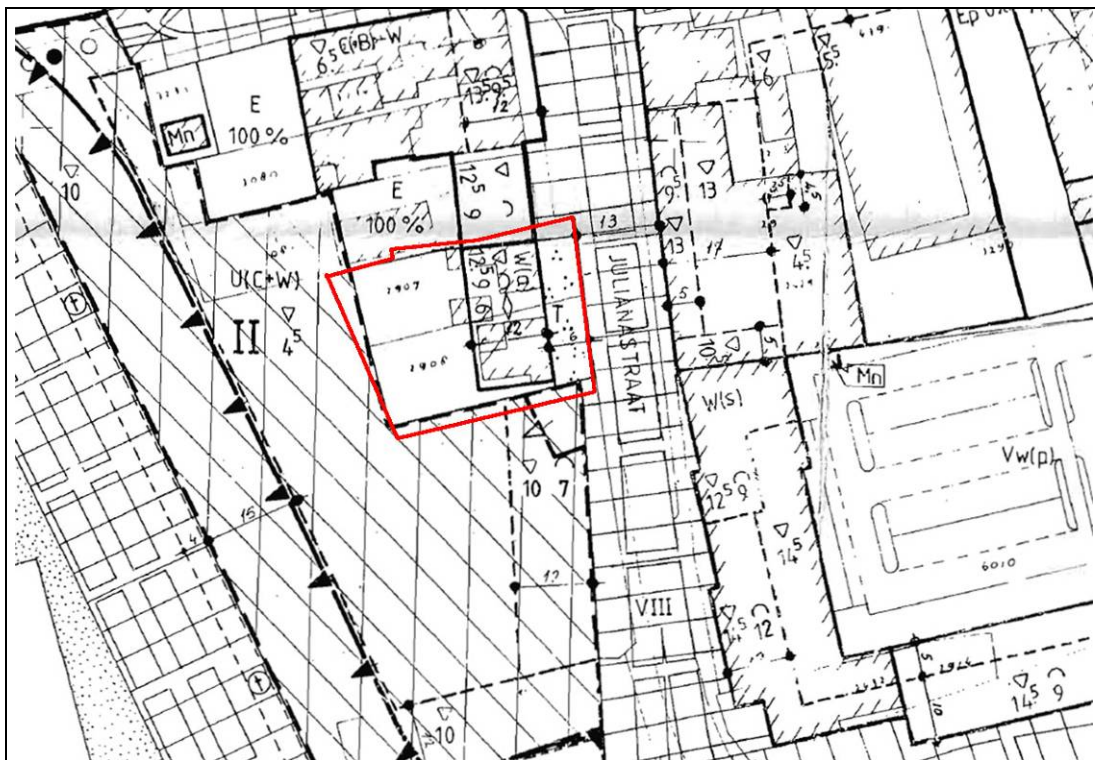
- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater: het streefbeeld is het schone hemelwater af te koppelen/ niet aan te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone hemelwater in het ideale geval binnen het plangebied;
- voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde/ niet aangekoppelde schone hemelwater dient te worden omgegaan, geldt de volgende afwegingsstrategie: hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer;
- hydrologisch neutraal bouwen: bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De gemiddeld hoogste grondwaterstand mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij de optimale grondwaterstanden;
- water als kans: de belevingswaarde van bijvoorbeeld oppervlaktewater kan een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied;
- meervoudig ruimtegebruik: omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van vierkante meters als gevolg van de ruimtevraag van water beperkt worden;
- voorkomen van vervuiling: nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden;
- wateroverlastvrij bestemmen: de voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging 'hoog en droog genoeg' zijn en daarmee voldoen aan de NBW-norm

voor de toekomstige functie. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is, dient gezocht te worden naar compenserende of mitigerende maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren;

- waterschapsbelangen: er zijn 'waterschapsbelangen' met een ruimtelijke component. Indien deze belangen een rol spelen in het ruimtelijke plan dient hieraan in de toelichting, de regels en de verbeelding aandacht besteed te worden. Het betreft de volgende onderwerpen:
 - ruimteclaims voor waterberging;
 - ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel;
 - aanwezigheid en ligging watersysteem;
 - aanwezigheid en ligging waterkeringen;
 - aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims ten behoeve van de afvalwaterketen in beheer van het waterschap.

Deze beleidsuitgangspunten zijn integraal overgenomen in het waterplan dat de gemeente Uden samen met onder andere het Waterschap heeft opgesteld. Voor de Julianastraat zijn met name het gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater en de daarbij behorende wijze van afkoppeling, hydrologisch neutraal bouwen en voorkomen van vervuiling van belang. In de waterparagraaf (paragraaf 5.7) wordt nader op dit aspect ingegaan.

Afbeelding 8: Fragment bestemmingsplankaart.



4.3. Gemeentelijk beleid

4.3.1. Vigerend bestemmingsplan

In het bestemmingsplan "Centrum" uit 1985 heeft het perceel Julianastraat 9-11 de bestemming "Aangesloten woningen met bijbehorende erven -W(a)-" en "Tuin of onbebouwd erf -T-". Gronden met de woonbestemming zijn bestemd voor aaneengesloten eengezinshuizen. Op grond van de begripsomschrijving is een eengezinshuis een gebouw dat uitsluitend uit één woning bestaat. Een appartementengebouw voldoet hier uiteraard niet aan. Bovendien is het bouwplan breder dan het bouwvlak toelaat. Aan de zuidkant ligt het perceel ook nog in de bestemming "Uit te werken centrumdoeleinden en woondoeleinden - U(C+W)", terwijl aan de noordkant een klein perceelsgedeelte een verkeersbestemming heeft.

4.3.2. Interim Structuurvisie Uden 2009-2015

De Interim Structuurvisie Uden 2009-2015 (ISVU) is vastgesteld in februari 2010 en vervangt de StructuurvisiePlus uit 2001. Het rapport bestaat uit een visiedeel en een uitvoeringsprogramma. Ten tijde van de redactie van de ISVU waren de resultaten van het woningmarktonderzoek (zie paragraaf 4.3.4) en het woningbouwprogramma (zie paragraaf 4.3.5) nog niet bekend.

Het uitvoeringsprogramma is gericht op een periode van circa 10 jaar en wordt zowel kwantitatief als kwalitatief benaderd. Op (bestemmings-)planniveau gaat het daarbij bijvoorbeeld niet zozeer om de vraag hoeveel woningen moeten worden gebouwd, maar vooral om vragen als: wat voor woningen moeten voor wie worden gebouwd in welke woonmilieus. Voor woningbouw geldt als speerpuntbeleid starterswoningen, zelfbouw (particulier opdrachtgeverschap) en levensloopbestendige woningen. Het woningbouwproject aan de Julianastraat 9-11 voorziet met name in de behoefte aan starterswoningen.

4.3.3. Nota parkeernormen

De nota Parkeernormen¹ heeft als doel het in onderling overleg vaststellen van gemeentelijke parkeernormen voor nieuwe ruimtelijke plannen en projecten in Veghel en Uden om in de toekomst in een parkeerbehoefte te kunnen voorzien en waar mogelijk de bereikbaarheid en leefbaarheid van Veghel en Uden te waarborgen.

De nota is bedoeld als normenkader van de gemeente Uden en de gemeente Veghel. De nota moet worden gebruikt als kader richting externe partijen (projectontwikkelaars, adviesbureaus, woningbouwverenigingen, makelaars, enzovoort). De nota is van toepassing op toekomstige ruimtelijke plannen en bouw- en verbouwprojecten in Uden en Veghel en niet voor bestaande parkeersituaties. Op grond van de nota is in paragraaf 3.2 een berekening van de parkeerbehoefte opgenomen.

¹ Goudappel Coffeng, Parkeernormen, Eindrapport, gemeenten Uden en Veghel, Deventer, 24 oktober 2006

4.3.4. Woningmarktverkenning gemeente Uden

De Woningmarktverkenning gemeente Uden (RIGO Research en Advies BV, Rapportnummer P13070, december 2009) bevat de uitkomsten van het woningmarktonderzoek in de gemeente Uden. Het onderzoek dient als input voor het woningbouwprogramma met als extra aandachtspunt de ambities uit de conceptvisie Uden 2030 tegen het licht te houden.

Uit de verkenning blijkt dat de uitbreidingsbehoefte in de gemeente Uden ongeveer 475 woningen bedraagt. Daarbij is met name behoefte aan (half)vrijstaande koopwoningen in elk prijs-segment. Dit geldt in veel beperktere mate ook voor de appartementen en de gewone rijtjes-koopwoning. Naar verwachting zal door de economische crisis de huursector op korte termijn meer onder druk komen te staan, evenals de behoefte – op langere termijn - aan appartementen.

Ten aanzien van appartementen is er met name een opgave voor wat betreft het aantal gestapelde huurwoningen met een huurprijs tussen de 349 en 499 euro. Deze opgave komt grotendeels van starters en van ouderen. Vooral voor deze laatste groep is kwaliteit, ligging en fase-ring van belang. Aspecten als relatieve afstand tot voorzieningen, voldoende parkeergelegenheid, toegankelijkheid, oppervlakte en het afwerkingniveau zijn hierbij erg belangrijk. Bij de bouw van appartementen is het aansluiten op de kwaliteitseisen van de woningzoekenden (en de bereidheid hier voor te betalen) van groot belang.

4.3.5. Woningbouwprogramma

In de oplegnotitie 'Van woningmarktverkenning naar uitgangspunten woningbouwontwikkeling tot 2020' die op 19 januari 2010 is vastgesteld, vindt de vertaling plaats van de woningmarktverkenning 2009 naar uitgangspunten met betrekking tot de woningbouwontwikkeling tot 2020. Deze dient als basis voor het op te stellen woningbouwprogramma 2010 tot 2020 (zie afbeelding 9).

Afbeelding 9: Globaal woningbouwprogramma 2010 tot 2020.

<i>Koop</i>	<i>Goedkoop</i>	<i>Bereikbaar</i>	<i>(middel)duur</i>	<i>Vrije sector</i>
(Half)vrijstaand	≤ 125	275 -< 325	100 -< 125	325 -< 525
Eengezins	25 -< 50	175 -< 250	< 50	100 -< 175
Appartementen	175 -< 200	≤ 225	< 75	125 -< 175
Totaal	325 -< 375	675 -< 800	225 -< 250	550 -< 875
<i>Huur</i>	<i>Goedkoop</i>	<i>Bereikbaar</i>	<i>(middel)duur</i>	<i>Vrije sector</i>
(Half)vrijstaand	-	-	-	-
Eengezins	25 -< 50	-/- 75 -< 50	≤ 50	-
Appartementen	75 -< 125	325 -< 400	175 -< 200	50 -< 75
Totaal	100 -< 175	250 -< 450	225 -< 250	50 -< 75

In 2010 hebben initiatiefnemer en gemeente afgesproken dat de 'vrij op naam'-prijs van de appartementen maximaal € 175.000 mag bedragen (prijsspeil 1-1-2010). Hiermee worden starters-appartementen in het goedkope segment gerealiseerd.

5. Onderzoek

5.1. Wegverkeerslawaaï

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden;

De Julianastraat, de Markt en de Oranjestraat maken onderdeel uit van een 30 km/uur-gebied. Op grond van de Wet geluidhinder is voor deze wegen geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

De breedte van de geluidszone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk). In het stedelijk gebied geldt hiervoor een zone van 200 meter aan weerszijden van de weg. De Koopmansstraat behoort in de zin van de Wet geluidhinder tot het stedelijk gebied. De bouwlocatie ligt op 73 meter afstand van de Koopmansstraat.

Derhalve dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. In deze berekening dient te worden gemeten vanuit de as van de weg.

In de Wet geluidhinder is vastgelegd dat de geluidbelasting op de gevel niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, danwel een door burgemeester en wethouders vast te stellen hogere grenswaarde.

Uit verkeersgegevens van de gemeente Uden blijkt dat de verkeersintensiteit voor de Koopmansstraat in 2010 10.270 mvt/etmaal bedraagt. Voor de Wilhelminastraat (in het verlengde van de Koopmansstraat) is uitgegaan van dezelfde verkeersgegevens. Aangenomen is dat de autonome toename van de verkeersintensiteit 1,5% per jaar bedraagt. De verkeersintensiteit in 2020 is derhalve 11.919 motorvoertuigen per etmaal. Uden hanteert daarbij de volgende intensiteiten: Daguurintensiteit 6,55%, avonduurintensiteit 3,78% en nachtuurintensiteit 0,78%. De verdeling van voertuigcategorieën is in afbeelding 10 aangegeven. In afbeelding 11 zijn de daarop gebaseerde intensiteiten per uur voor de dag-, avond- en nachtsituatie weergegeven.

Afbeelding 10: Percentages voertuigcategorieën per periode voor de Koopmansstraat.

Verkeersgegevens	Dagperiode (%)	Avondperiode (%)	Nachtperiode (%)
Lichte motorvoertuigen	95,03	97,87	95,82
Middelzware motorvoertuigen	2,58	1,29	2,57
Zware motorvoertuigen	2,39	0,84	1,61

Afbeelding 11: Intensiteiten gemotoriseerd verkeer per uur.

Verkeersgegevens	Dag	Avond	Nacht
Lichte motorvoertuigen	741,9	440,9	89,1
Middelzware motorvoertuigen	20,1	5,8	2,4
Zware motorvoertuigen	18,7	3,8	1,5

Op basis van de berekening met Standaardrekenmethode-I² (zie bijlage 1) blijkt dat de gevelbelasting als gevolg van de Koopmansstraat en de Wilhelminastraat op de bovenste verdieping (hoogte van 10,5 meter) respectievelijk 51,3 dB en 52,3 dB (zonder aftrek) bedraagt. Voor de daaronder gelegen verdiepingen is de geluidsbelasting lager. Voor de toetsing van de grenswaarden mag -in verband met het stiller worden van het verkeer- een aftrek van 5 dB worden toegepast op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder J^o artikel 3.6 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006. Dit betekent dat de gevelbelasting 46,3 dB respectievelijk 47,3 dB bedraagt en dat de voorkeursgrenswaarde derhalve niet wordt overschreden.

5.2. Bodemonderzoek

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een bouwvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om bouwvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740.

In het kader van de bouwplanontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd. Hierin wordt geconcludeerd dat er visueel op de locatie geen verontreiniging waarneembaar was. In het opgeboorde materiaal zijn tijdens de veldwerkzaamheden organoleptisch geen afwijkingen waargenomen. Uit de analyseresultaten van de samengestelde grondmengmonsters blijkt dat hierin cadmium, koper, lood, zink en PCB's verhoogd zijn aangetroffen boven de achtergrondwaarde. In het mengmonster van de ondergrond zijn PCB's verhoogd aangetroffen boven de tussenwaarde. Voor deze verhoogde concentraties is met de beschikbare gegeven geen eenduidige verklaring te geven. De fractioneel verhoogde concentratie PCB's (PCB 138 3n 153) geven geen aanleiding te vermoeden dat er sprake is van een ernstige verontreiniging met PCB's.

² SRM-I is de eenvoudigste rekenmethodiek die bedoeld is voor vrijeveldsituaties. Deze rekenmethodiek resulteert in het algemeen in hogere geluidsbelasting dan SRM-II waarbij rekening gehouden kan worden met afschermdende werking en ander omgevingsfactoren. Omdat de geluidsbelasting in dit geval onder de voorkeursgrenswaarde ligt, volstaat de berekening met SRM-I.

³ Bijvelds Milieutechnisch onderzoek, Verkennend Bodemonderzoek Lokatie: Julianastraat 9-11 te Uden kadastraal sectie M, nr. 7189/7990, 0201020, Boekel, 23 maart 2010.

Uit de analyseresultaten van het grondwatermonster blijkt dat hierin barium, koper, lood, zink en tetrachlooretheen verhoogd zijn aangetroffen boven de streefwaarde. Voor wat betreft de verhoogde concentraties zware metalen kan gesteld worden dat deze, zonder aanwijsbare reden, worden aangetroffen in Noord-Brabant. De verhoogde concentratie tetrachlooretheen is waarschijnlijk toe te schrijven aan de voormalige wasserij.

Met uitzondering van de verhoogde concentratie PCB's in het mengmonster van de ondergrond is op basis van de onderzoeksresultaten voor het overige geen belemmering of beperking verbonden voor de aankoop van het perceel. In een e-mail van 13 juli 2010 heeft Bijvelds Milieutechnisch onderzoek aangegeven dat de verhoogde concentratie PCB's in het mengmonster van de ondergrond geen aanleiding geeft tot het niet afgeven van een bouwvergunning.

Door gemeente is gesteld dat na de sloop van de panden en voor de aanvang van de bouwactiviteiten nog een bodemonderzoek wordt vereist.

5.3. Bedrijvigheid

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven.

Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is enerzijds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen (en andere gevoelige functies) te voorkomen, en anderzijds aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

De bedrijven in de VNG-brochure zijn opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de gewenste afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. Aan de Julianastraat 2, 4, 5, 6, 7 en 7a, Markt 19 en Oranjestraat 6 zijn bedrijven gevestigd die behoren tot categorie 1 van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Voor de bouw van woningen ten opzichte van bedrijvigheid in deze categorie geldt een aan te houden richtafstand (milieuzonering) van 10 meter. Al deze bedrijfsactiviteiten zijn door hun aard toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woningen in een rustige woonwijk. Deze bedrijvigheid is weinig milieubelastend zijn en kan aanpandig aan woningen worden uit-

gevoerd. De overige bedrijven aan de Markt en Oranjestraat zijn niet van invloed op het plan-gebied.

Woningen zijn (geluid-) gevoelige objecten en kwetsbare objecten, waarvoor veiligheids- en milieuzoneringen ten opzichte van WM-inrichtingen en -installaties gelden. De locatie ligt in een zogenaamd gemengd gebied. Om deze reden kunnen kortere afstanden worden aangehouden tussen woningen en bedrijven ten opzichte van een rustige woonwijk. Er bevinden zich in de omgeving geen bedrijven waaraan grote veiligheids- of milieurisico's zijn verbonden. Het bouwplan ligt niet in een milieuzone of veiligheidszone van omliggende bedrijven. Geconcludeerd wordt dat het bouwplan geen invloed heeft op de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

5.4. Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

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

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) is de locatie niet gekarteerd. Het overgrote deel van de plek waar het appartementencomplex zal worden gebouwd is in de huidige situatie bebouwd. De omliggende gronden zijn in gebruik als tuin. De bovengrond is hierdoor geroerd. Derhalve is er geen noodzaak om een verkennend archeologisch onderzoek uit te voeren voordat nieuwe bouwactiviteiten plaatsvinden.

5.5. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. De 3%-grens komt overeen met de bouw van 1.500 woningen of 100.000 m² b.v.o. kantoren.

Het aantal woningen neemt per saldo ter plaatse met 18 toe. Uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

5.6. Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Gebaseerd op het BEVI moeten woningen worden beoordeeld als een gevoelige bestemming.

Het BEVI heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Het doel wordt in het BEVI vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR):
Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR):
Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevoerd voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

Door de afwezigheid van risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen in de directe omgeving (bron: risicokaart Brabant) van het bouwplan, voldoet de ontwikkeling aan de eis voor het plaatsgebonden risico (artikel 5 van het BEVI).

Aan de hand van de provinciale risicokaart kan worden geconcludeerd dat er geen route gevaarlijke stoffen nabij het plangebied aanwezig is. Uit het oogpunt van externe veiligheid is er geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

5.7. Water

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van Waterschap Aa en Maas. Het waterschap heeft in 2007 een beleidsnota uitgangspunten watertoets opgesteld. Hierin staan de volgende punten centraal:

- wateroverlast-vrij bestemmen;
- hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- voorkomen van vervuiling;
- gescheiden houden van schoon en vuil water;
- doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer';
- meervoudig ruimtegebruik;
- water als kans.

In het beleid van het waterschap is opgenomen dat moet worden gestreefd naar een hydrologisch neutrale situatie. Hiermee wordt bedoeld dat het hemelwater het gebied niet sneller mag verlaten dan dat het geval is vóór aanvang van de in dit plan opgenomen ontwikkelingen. In de huidige situatie is het perceel ook al grotendeels bebouwd. Ter plaatse neemt het verharde oppervlak door de bouwplannen echter wel toe.

Derhalve zijn de afwegingsstappen 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer' doorlopen. Hergebruik van het regenwater ter plaatse is alleen aan de orde in geval van bedrijfsmatig hergebruik van het regenwater. Daarvan is in dit geval geen sprake. Infiltratie is wel mogelijk in dit geval. De vuilwaterafvoer van de appartementen zal net als in de bestaande situatie worden aangesloten op het aanwezige rioleringsstelsel.

Op het perceel wordt vervangende nieuwbouw gerealiseerd. Uitgangspunt van het gemeentelijk beleid is dat voor het afstromend hemelwater van het totaal nieuwe oppervlak een oplossing wordt gezocht, aangezien ook de huidige verhardingsoppervlak niet opnieuw wordt aangesloten op het gemengde stelsel. Dit betekent dat de wateropgave wordt bepaald door het volledige toekomstige verharde oppervlak. Juist vanwege de ligging in stedelijk gebied zijn de risico's groot als alleen naar de extra verharding wordt gekeken.

Het Waterschap Aa en Maas heeft op basis van de HNO-tool de totale wateropgave in een T=10+10% neerslagsituatie berekend op 25 m³. Dit is hoeveelheid water die in een extreme situatie hoe dan ook tot afstroming komt. Daarvan is 13 m³ afkomstig van de uitbreiding aan verharding. Dit dient sowieso gecompenseerd te worden. Beide hoeveelheden kunnen overigens minder worden als blijkt dat de infiltratiecapaciteit van de bodem goed is en tijdens de bui een deel van het water al kan infiltreren. Dit dient echter aan de hand van een infiltratieonderzoek onderbouwd te worden.

Voor de toename van het oppervlak van 288 m² stelt het waterschap in het kader van haar hemelwaterbeleid (bij afkoppelen van bebouwing) als minimale eis, dat 15 mm (= 4 m³) dient te worden gecompenseerd in combinatie met een goede overstort.

Concluderend komt de totaal benodigde berging dus neer op minimaal 4 + 13 m³ = 17 m³ en een goede overstort. Het waterschap adviseert 25 m³ aangezien dit de hoeveelheid water is die in werkelijkheid in een extreme situatie tot afstroming komt. Als oplossing kan gedacht worden aan ondergrondse krattensysteem (bij voldoende infiltratie en een GHG van maximaal 70 cm onder maaiveld), oppervlakkige waterberging of een groen dak. Oppervlakteberging is ter plaatse niet mogelijk.

Een groen dak is in architectonisch en stedenbouwkundig opzicht niet wenselijk. Derhalve dient de oplossing te worden gezocht in een krattensysteem. In het kader van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (bouwaanvraag) zal te zijner tijd worden onderzocht wat de infiltratiecapaciteit is van de bodem en wat de omvang van dit krattensysteem dient te zijn.

Het hemelwater wordt derhalve gescheiden aangeboden. Door deze infiltratie van het regenwater is sprake van hydrologisch neutraal bouwen. Water als kans en meervoudig ruimtegebruik zijn in het kader van dit plan niet aan de orde.

5.8. Flora en fauna

Nieuwe plannen of projecten in en in de nabijheid van Speciale Beschermingszones moeten worden getoetst aan de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn. Het plangebied ligt niet in de nabijheid van Speciale Beschermingszones. Het perceel ligt midden in de bebouwde kom in het centrum van Uden. De locatie is ook in de huidige situatie bebouwd. De percelen zijn verder ingericht als tuin. In de tuinen staan enkele bomen waarin mogelijk vogelnesten aanwezig zijn.

Indien vegetatie verwijderd wordt, dient dit buiten het broedseizoen van vogels te gebeuren, zodat overtreding van de Flora- en faunawet wordt voorkomen. Daarbij is het van belang dat de Flora- en faunawet geen standaard periode hanteert voor het broedseizoen; van belang is of een nest bewoond is. Indien een bewoond nest aan wordt getroffen, mogen er geen werkzaamheden uitgevoerd worden die het nest verstoren. Voor aanvang van werkzaamheden tijdens het broedseizoen dient een terzake kundige een inspectie uit te voeren ten aanzien van eventuele broedende vogels.

Indien deze gedragsregel wordt gevolgd, zijn geen (significante) negatieve effecten te verwachten op eventueel aanwezige natuurwaarden. Bovendien zullen er op het perceel geen functies en/of activiteiten plaatsvinden die ten opzichte van de huidige gebruik, een negatieve invloed hebben op de natuurwaarden ter plaatse. Derhalve kan een onderzoek naar de aanwezigheid van beschermenswaardige flora en fauna achterwege blijven.

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Algemeen

Op 1 juli 2008 zijn de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (en het Besluit ruimtelijke ordening) in werking getreden. Daarnaast heeft het ministerie VROM het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP-2008) gepresenteerd. Deze standaard geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de opzet van bestemmingsplannen. Op een groot aantal punten wijkt deze standaard af van de tot nu toe gebruikelijke vormgeving van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van deze standaard is overigens ook rekening gehouden met het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2008 (IMRO-2008) en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2008 (PRBP-2008). De bestemmingen in het voorliggende bestemmingsplan passen binnen die standaard.

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

Het digitale bestemmingsplan "Julianastraat 9-11" is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervaardigd in een GML-bestand (NL.IMRO.0856.Julianastraat911.va01) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaartblad (genummerd 0856-08-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

Het bestemmingsplan kent een gedetailleerde plansystematiek en heeft zodoende een rechtstreekse bouwtitel.

6.2. Regels

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels
4. Overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1). Vanwege de afstemming met het Bor zijn onder meer een aantal begrippen anders gedefinieerd dan tot nog toe gebruikelijk was. In artikel 2 worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeenten moet worden.

Bestemmingsregels

In de regels zijn twee gedetailleerde bestemmingen opgenomen: Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 3) en Wonen (artikel 4).

De parkeerplaatsen aan de straatzijde en het voetpad tussen die parkeerplaatsen en het appartementengebouw hebben de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied. Binnen deze bestemming zijn in tegenstelling tot in veel andere plannen geen (nuts)gebouwen toegestaan, omdat deze gronden onmiddellijk grenzen aan de voorgevel van het gebouw. Derhalve zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

In de bestemming "Wonen" is een bouwvlak aangegeven. Het appartementengebouw dient binnen dit bouwvlak te worden gebouwd. Buiten het bouwvlak zijn bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen toegestaan. Uiteraard mogen hier ook parkeerplaatsen worden aangelegd.

Algemene regels

In het hoofdstuk Algemene regels zijn verschillende algemene regels opgenomen. Het betreft onder meer algemene bouwregels, waarin de uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening opgenomen en regels over ondergronds bouwen zijn opgenomen. Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. De algemene gebruiksregels omvatten daarom alleen een verbod om gronden en bouwwerken voor seksuele dienstverlening te gebruiken.

De algemene afwijkingsregels hebben betrekking op afwijkingen ten aanzien van de grens of richting van wegen, paden en waterlopen, de ligging van bestemmings- en bebouwingsgrenzen en aanduidingen die noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen niet meer dan 5 meter bedragen, voor afwijkingen van regels ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages en voor nutsvoorzieningen.

Tenslotte bevat het plan overgangsregels en is een slotregel opgenomen.

7. Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid komt volledig voor de rekening van een particuliere ontwikkelaar. Voor het gemeentebestuur zijn er geen kosten aan de ontwikkeling verbonden. Het gemeentebestuur heeft een anterieure exploitatie-overeenkomst met initiatiefnemer afgesloten, waarin deze zich onder meer garant stelt voor eventuele planschade als gevolg van de ontwikkeling van de locatie.

Uit een toetsing op hoofdlijnen is gebleken dat het plan economisch uitvoerbaar is met een sluitende exploitatie.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp bestemmingsplan Julianastraat 9-11 heeft van 19 mei 2011 tot en met woensdag 29 juni 2011, ter inzage gelegen. In deze periode zijn 19 zienswijzen ingediend. Deze zijn samengevat en beantwoord in een separate commentaarnota en hebben niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro is het plan verzonden aan de volgende instanties:

- Provincie Noord-Brabant
- Waterschap Aa en Maas
- Brandweer Brabant-Noord

Zowel de provincie als het waterschap hebben aangegeven geen opmerkingen over het plan te hebben.

Bijlage

Akoestisch onderzoek

SRMI in het RMV Geluidhinder 2006

Verkeersgegevens:	Dag:	Avond:	Nacht:
Personenwagens per uur	741.9	440.9	89.1
Snelheid personenwagens	50	50	50
Lichte vrachtwagens per uur	20.1	5.8	2.4
Zware vrachtwagens per uur	18.7	3.8	1.5
Snelheid zwaar verkeer	50	50	50
Wegdektype	DAB 11/16 (referentie)		

Omgevingskenmerken:	
Hoogte weg	0
Horizontale afstand tot midden van weg	73
Hoogte van waarnemer	10.5
Zichthoek (127 graden = volledig)	30
Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)	0
Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig)	0
Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde	0
Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)	0
Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)	0
Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)	73
Afstand tot drempel (0=geen drempel)	0

Resultaten:	
Berekende geluidniveau in Letm	51.260
Berekende geluidniveau in Lden	51.291
Berekende geluidniveau in Lnicht	41.260

SRMI in het RMV Geluidhinder 2006

Verkeersgegevens:	Dag:	Avond:	Nacht:
Personenwagens per uur	741.9	440.9	89.1
Snelheid personenwagens	50	50	50
Lichte vrachtwagens per uur	20.1	5.8	2.4
Zware vrachtwagens per uur	18.7	3.8	1.5
Snelheid zwaar verkeer	50	50	50
Wegdektype	DAB 11/16 (referentie)		

Omgevingskenmerken:	
Hoogte weg	0
Horizontale afstand tot midden van weg	64
Hoogte van waarnemer	10.5
Zichthoek (127 graden = volledig)	45
Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)	0.3
Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig)	0
Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde	0
Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)	0
Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)	0
Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)	0
Afstand tot drempel (0=geen drempel)	0

Resultaten:	
Berekende geluidniveau in Letm	52.298
Berekende geluidniveau in Lden	52.329
Berekende geluidniveau in Lnight	42.298

