

Gemeente Maashorst

Bestemmingsplan Boekelsedijk 2, Uden

Toelichting, regels en analoge verbeelding

Juni 2023

Kenmerk 1991-05-T01

Projectnummer 1991-05

Toelichting

Inhoudsopgave

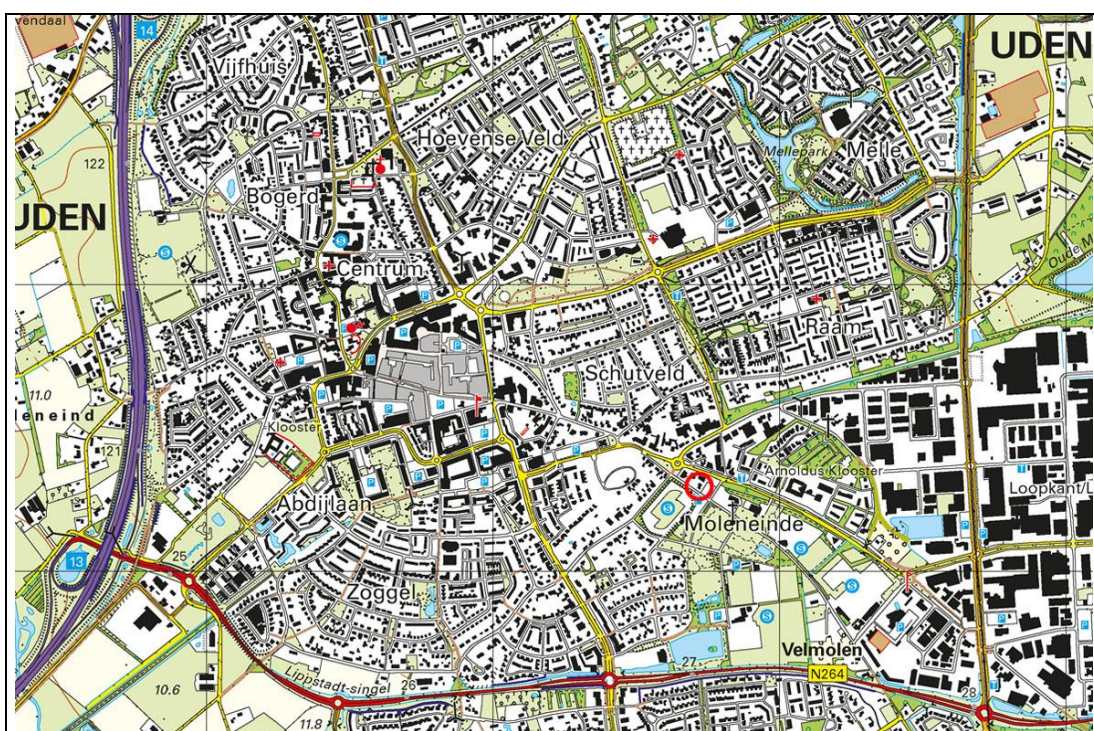
1.	Inleiding	1
2.	Plangebied	2
2.1.	Geschiedenis	2
2.2.	Bestaande situatie	3
2.3.	Toekomstige situatie	5
2.3.1.	Bouwplan	5
2.3.2.	Verkeer en parkeren	6
3.	Beleid	8
3.1.	Beleid hogere overheden	8
3.2.	Gemeentelijk beleid	8
3.2.1.	Vigerend bestemmingsplan	8
3.2.2.	Omgevingsvisie Uden 2015	9
3.2.3.	Woonvisie 2020-2025	10
3.2.4.	Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Uden	11
4.	Milieu-aspecten	12
4.1.	Algemeen	12
4.2.	Geluid	12
4.3.	Bodem	13
4.4.	Archeologie en cultuurhistorie	14
4.4.1.	Archeologie	14
4.4.2.	Cultuurhistorie	16
4.5.	Luchtkwaliteit	16
4.6.	Externe veiligheid	17
4.7.	Water	19
4.7.1.	Algemeen	19
4.7.2.	Gemeentelijk waterbeleid	20
4.7.3.	Watertoets	21
4.7.4.	Conclusie	22
4.8.	Flora en fauna	22
4.9.	Bomeneffectanalyse	24
4.10.	Bedrijvigheid	26
4.11.	Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen	28
4.12.	Hoogspanningslijnen	28
4.13.	Spuitzones gewasbescherming	28
4.14.	Geur	29
4.15.	Mer-beoordeling	30

5.	Planologisch juridische regeling	31
5.1.	Algemeen	31
5.2.	Analoge verbeelding	31
5.3.	Regels	31
6.	Uitvoerbaarheid	33
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	33
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33

1. Inleiding

De Stichting Unlimited Wonen is opgericht door een groep ouders met bijzondere kinderen. Deze kinderen zijn jongvolwassen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking. De stichting heeft als doel een wooninitiatief te realiseren, waarin deze een fijne woonplek krijgen. De locatie voor die woonplek, waar de woonzorgvoorziening wordt gerealiseerd, is gevonden aan de Boekelsedijk 2 in Uden.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



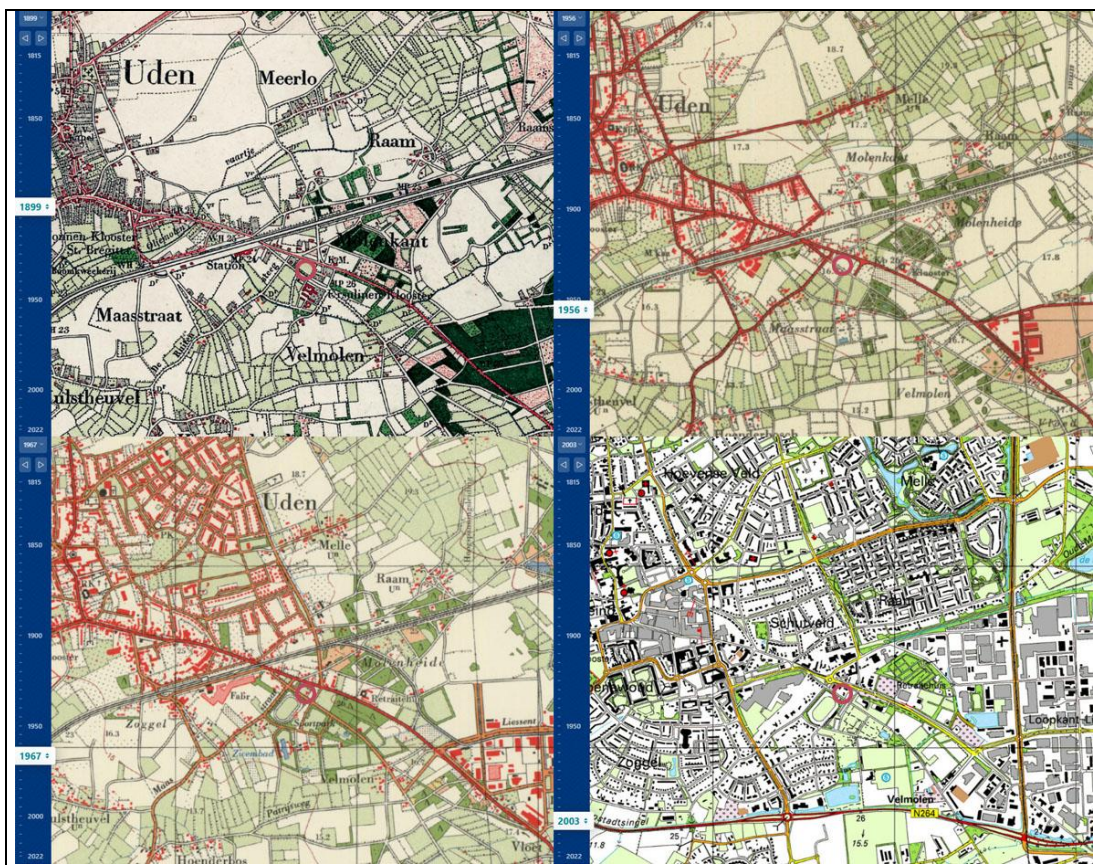
Deze ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan. In de bestemming "Wonen" is de aanduiding 'vrijstaand' aangegeven. Om de woonzorgvoorziening binnen het bestemmingsplan mogelijk te maken had de aanduiding 'zorgwoning' op de verbeelding moeten staan. Derhalve staat het bestemmingsplan de bouw van de woonzorgvoorziening niet toe. Het onderhavige bestemmingsplan dient als basis voor het toestaan van die woningen en voor de beoordeling van aanvragen om omgevingsvergunning en de naleving en handhaving van het gebruik en die vergunningen.

2. Plangebied

2.1. Geschiedenis

Van Uden is voor het eerst sprake rond 1200. Uit oude kaarten blijkt dat Uden rond de kom bestond uit een aantal verspreid liggende nederzettingen, die geleidelijk een eenheid zijn gaan vormen. Uden heeft van oudsher een centrumfunctie, die terug gaat naar de 14e eeuw. De Sint Petruskerk uit 1300 was het godsdienstige centrum voor heel de omgeving. Het dorp bleef echter een sterk agrarisch karakter houden tot ver in de 20e eeuw (zie afbeelding 2).

Afbeelding 2: Historische topografie.



Vanaf 1950 groeit Uden snel. De gemeente wordt in de jaren 50 aangewezen als industrialisatie- en ontwikkelingskern in noordoost Noord-Brabant. Industrialisatie krijgt hoge prioriteit, waardoor de structuur en het aanzien van Uden totaal verandert. De onstuimige groei van Uden in de jaren 50 tot in de jaren 70 wordt mede bepaald door de komst van de Koninklijke Luchtmacht op de vliegbasis Volkel en de vestiging van grote bedrijven zoals Philips. Uit alle delen van het land vestigt men zich in Uden. De laatste decennia is Uden doorgegroeid naar een woonstad met een groot en sterk winkelcentrum en heeft ook de dienstverlening zich in Uden verder ontwikkeld.

Van oudsher was Uden via een aantal regionale wegen verbonden met de omgeving. Uit topografische kaarten valt af te leiden dat de Volkelseweg ten noorden van het plangebied belangrijker was dan de Boekelsedijk.

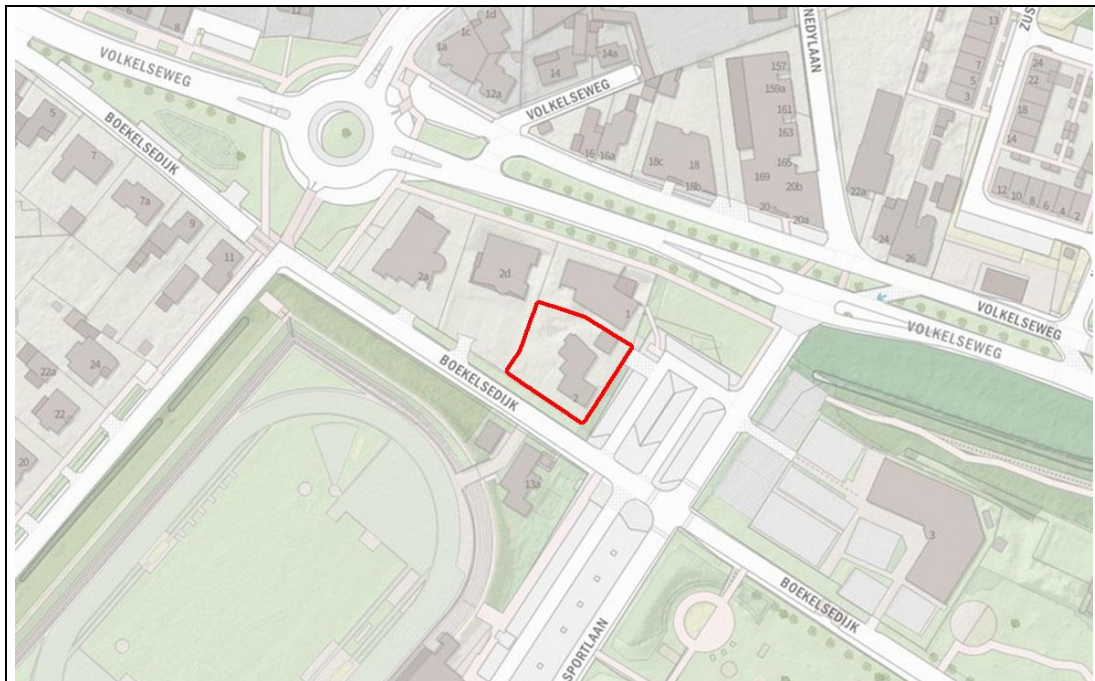
Het plangebied bestond aan het eind van de 19e eeuw uit grasland en ligt dan ingeklemd tussen Volkelseweg aan de noordzijde en de Boekelsedijk in het zuiden. Iets ten zuidoosten ligt het Ursulinenklooster, dat dateert uit 1845 en in 1944 door de Duitsers is opgeblazen. Rond 1970 is er direct ten zuiden van de Boekelsedijk een sportpark aangelegd.

De eerste bebouwing in het plangebied is zichtbaar op de topografische kaart uit 1967. Dit betreft een vrijstaande woning die dateert uit 1960 (bron: BAG-viewer). De woning bestaat uit één bouwlaag en is voor een klein deel afgedekt met een tentdak.

2.2. Bestaande situatie

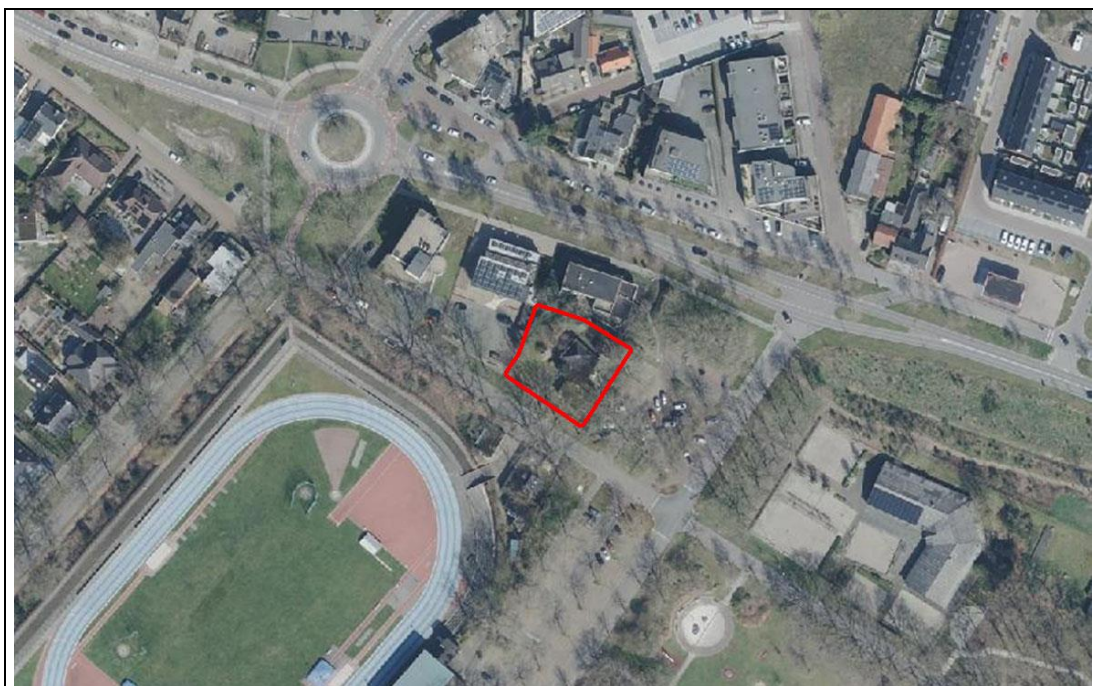
Het plangebied ligt aan de zuidoostkant van het centrum van Uden tussen de Volkelseweg en de Boekelsedijk. De Boekelsedijk loopt richting het centrum van Uden dood voor autoverkeer en wordt als langzaamverkeersroute gebruikt. Door de bomen die aan weerszijden staan, heeft de Boekelsedijk een laanachtig karakter. Aan de overzijde van de Boekelsedijk ligt een sportpark met een atletiekbaan. Aan de oostkant van het plangebied ligt de parkeerplaats van dit sportpark. Aan de westzijde staat een aantal bedrijfspanden, waarin onder meer een orthodontist, het kantoor van een horecabedrijf en een accountantskantoor zijn gevestigd.

Afbeelding 3: Bestaande situatie.



De vrijstaande woning op het perceel Boekelsedijk bestaat uit één bouwlaag en is voor een klein deel afgedekt met een tentdak. Achter de woning staat een garage die bereikbaar is via een inrit vanaf de zijde van de Sportlaan. De bebouwing op het perceel heeft een matige staat van onderhoud. Op de erfgrans staat hoge beplanting waardoor de bebouwing grotendeels aan het zicht wordt onttrokken.

Afbeelding 4: Luchtfoto.



Afbeelding 5: Foto bestaande situatie (mei 2023).



2.3. Toekomstige situatie

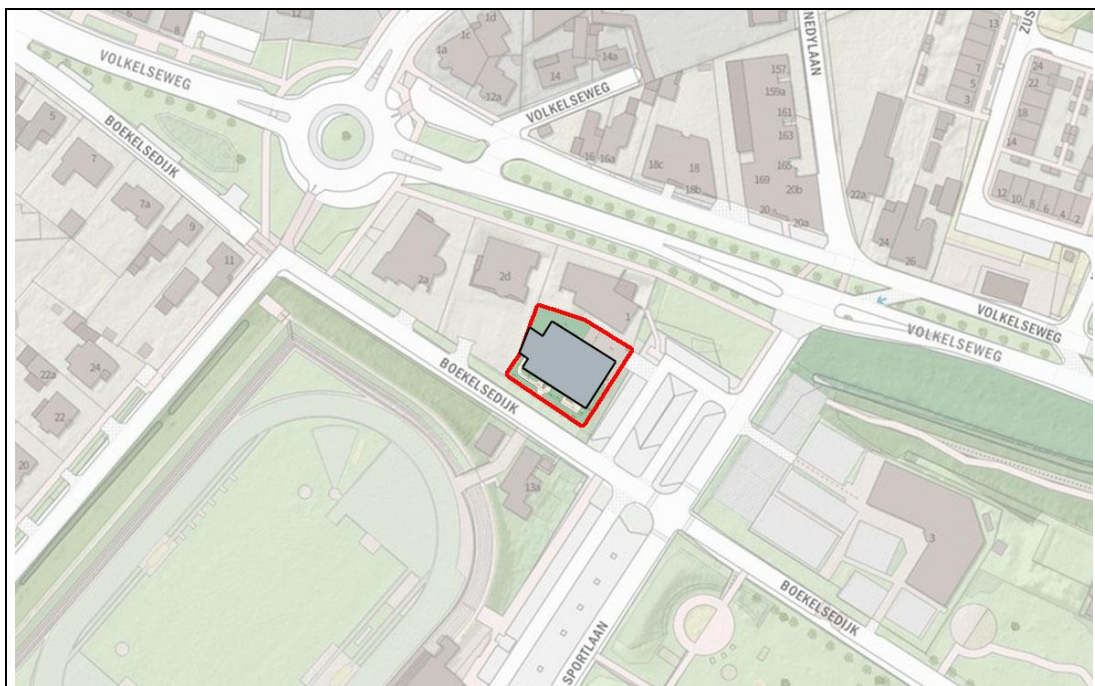
2.3.1. Bouwplan

Algemeen

Alle bestaande bebouwing op het perceel zal worden gesloopt. In plaats daarvan zal een woonzorgvoorziening worden gebouwd voor een wooninitiatief voor jongvolwassenen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking, die hier met begeleiding gaan wonen. Dit is een initiatief van de Stichting Unlimited Wonen, een stichting die is opgericht door een groep ouders met bijzondere kinderen. De stichting heeft als doel een wooninitiatief te realiseren, waarin deze een fijne woonplek krijgen.

De woonzorgvoorziening bestaat uit drie bouwlagen. De tweede bouwlaag heeft aan de zijde van de Sportlaan en de Boekelsedijk een setback. Het pand heeft aan de westzijde een aangebouwde berging. De bestaande inrit zal worden gebruikt om vier inpandige parkeerplaatsen te kunnen bereiken.

Afbeelding 6: Indicatieve toekomstige situatie.



De hoofdentree van het pand wordt aan de Boekelsedijk gesitueerd. Het toegangspad ligt recht voor de hoofdentree en vertakt zich in de voortuin. Hierdoor wordt de berm aan de zijde van de Boekelsedijk maar één keer doorsneden.

Op de begane grond komt onder meer een gemeenschappelijke ruimte en een kantoor ten behoeve van de woonzorgvoorziening. Daarnaast wordt een commerciële (kantoor)ruimte van 127 m² BVO op de begane grond gerealiseerd die losstaat van de woonzorgvoorziening. Beide ver-

diepingen bestaan uit in totaal 16 1- en 2-kamerappartementen met een gebruiksoppervlak tussen 33 en 57 m².

Afbeelding 7: Artist impression nieuwe bebouwing.



De bomen aan de zuid- en oostzijde van het pand zullen worden gehandhaafd. In de bomeneffectanalyse (zie paragraaf 4.9) is een aantal maatregelen geformuleerd, opdat de conditie van die bomen zo goed mogelijk wordt gehandhaafd. Deze maatregelen zullen als voorwaarde worden opgenomen in de omgevingsvergunning, zodat deze bomen tijdens de bouwwerkzaamheden voldoende worden beschermd. Rondom het gebouw zullen terrassen en gazon worden aangelegd, die worden omzoomd door een lage haag.

2.3.2. Verkeer en parkeren

Het perceel wordt via de Sportlaan ontsloten vanaf de Volkelseweg. De doelgroep bestaat uit jongeren met een beperking, die zelf geen auto mogen rijden. De verkeersaantrekkende werking wordt daarom alleen gevormd door bezoek en personeel dat in de woonzorgvoorziening werkt. In de ASVV2021 zijn geen kengetallen opgenomen voor de verkeersgeneratie voor woonzorgvoorzieningen. Voor de bepaling van de verkeersaantrekkende werking is uitgegaan van de kengetallen van serviceflats (rest bebouwde kom, matig stedelijk). In dat geval betreft de gemiddelde verkeersgeneratie voor een serviceflat 2,45 per kamer/appartement. Voor de 16 appartementen betekent dit een etmaalintensiteit van 39,2 motorvoertuigen per etmaal. Voor het kantoor (zonder baliefunctie) bedraagt de verkeersaantrekkende werking (matig stedelijk, rest bebouwde kom) op grond van de ASVV2021 6,3-8,1 motorvoertuigen per 100 m² BVO. Het kantoor heeft een omvang van 127 m² BVO. Uitgaande van het hoogste getal betekent dit dat de verkeersaantrekkende werking van het kantoor 10,3 (1,27*8,1) motorvoertuigen per etmaal bedraagt. In totaal is de verkeersaantrekkende werking van de planontwikkeling derhalve 49,5 motorvoertuigen per etmaal. Bij een spitsuurintensiteit van 10% betekent dit één voertuigbeweging per 12 minuten op het drukste uur van de dag. Gelet op de capaciteit van de omliggende

wegen zal er door de beperkte omvang van de planontwikkeling in ieder geval geen onaantvaardbare toename van de verkeersintensiteit op de omliggende wegen ontstaan.

De parkeereis is vastgelegd in de Nota Parkeernormen Uden 2018. Om de parkeerbehoefte te bepalen is een parkeerdrukmeting¹ uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de parkeerbehoefte, afhankelijk van het moment van de week, ten opzichte van de huidige functie met vier tot zeven parkeerplaatsen toeneemt. In een worst case situatie zou, indien de vier inpandige parkeerplaatsen niet gerealiseerd worden het parkeeraanbod op eigen terrein normatief met 0,6 parkeerplaatsen afnemen. Op grond van de regels van de Nota Parkeernormen Uden 2018, is opvang in de openbare ruimte toegestaan, mits aantoonbaar is dat de parkeerbezetting in de openbare ruimte niet hoger wordt dan 85%. Uit de uitgevoerde parkeertelling blijkt dat de extra parkeervraag kan worden opgevangen in de openbare ruimte, zonder dat dit leidt tot een te hoge parkeerbezetting. In de planontwikkeling is er verder voldoende ruimte voor fietsparkeren.

¹ Exante, Verkeersonderbouwing ontwikkeling Boekelsedijk 2 Uden, 120138.003-M02, 's-Hertogenbosch, 23 december 2022

3. Beleid

3.1. Beleid hogere overheden

De wijziging van een woonfunctie in een woonzorgfunctie gecombineerd met een commerciële ruimte binnen de bebouwde kom is vanuit het oogpunt van het Rijks- en provinciaal beleid niet relevant.

Wel is de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing. Uitgangspunt is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Met ingang van 1 juli 2017 is een wijziging in werking getreden. Deze wijziging betekent dat de toelichting bij een bestemmingsplan (en ook bij een projectafwijkingsprocedure) dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ontwikkeling van 16 woonheden voor jongvolwassenen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. In paragraaf 3.2.3 is de behoefte aangetoond. Daarmee is trede 1 van de ladder doorlopen. Omdat het plangebied een binnenstedelijke locatie betreft, hoeft trede 2 niet te worden doorlopen. Het project past daarom binnen de beleidsdoelstellingen van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Derhalve wordt voldaan aan het beleid van hogere overheden.

3.2. Gemeentelijk beleid

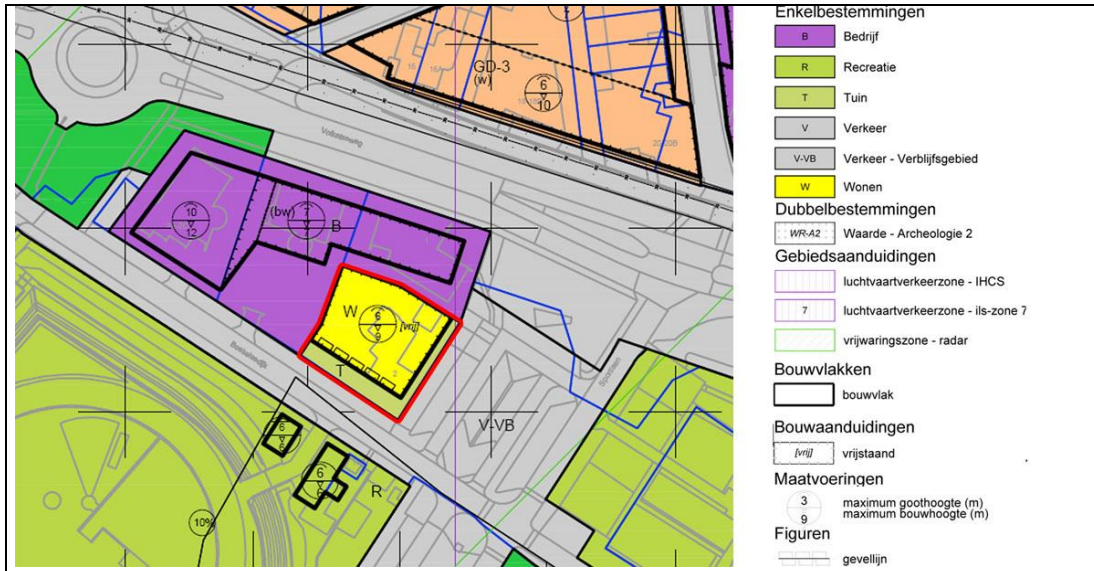
3.2.1. Vigerend bestemmingsplan

Voor het perceel is het Bestemmingsplan Woongebieden Kom Uden 2022 van toepassing, dat op 20 oktober 2022 door de gemeenteraad van Maashorst is vastgesteld. Het perceel heeft de bestemmingen "Wonen" en "Tuin". In de bestemming "Wonen" is de aanduiding 'vrijstaand' aangegeven en de goot- en bouwhoogte gemaximeerd op respectievelijk 6 en 9 meter. Om de woonzorgvoorziening binnen het bestemmingsplan mogelijk te maken had de aanduiding 'zorgwoning' op de verbeelding moeten staan. Derhalve staat het bestemmingsplan de bouw van de woonzorgvoorziening niet toe.

Het perceel heeft de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 2". Op grond daarvan is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper 40 centimeter. Derhalve is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Verder staan op de verbeelding een drietal aanduidingen in verband met de nabijheid van de vliegbasis Volkel. Deze aanduidingen hebben geen consequenties voor de planontwikkeling.

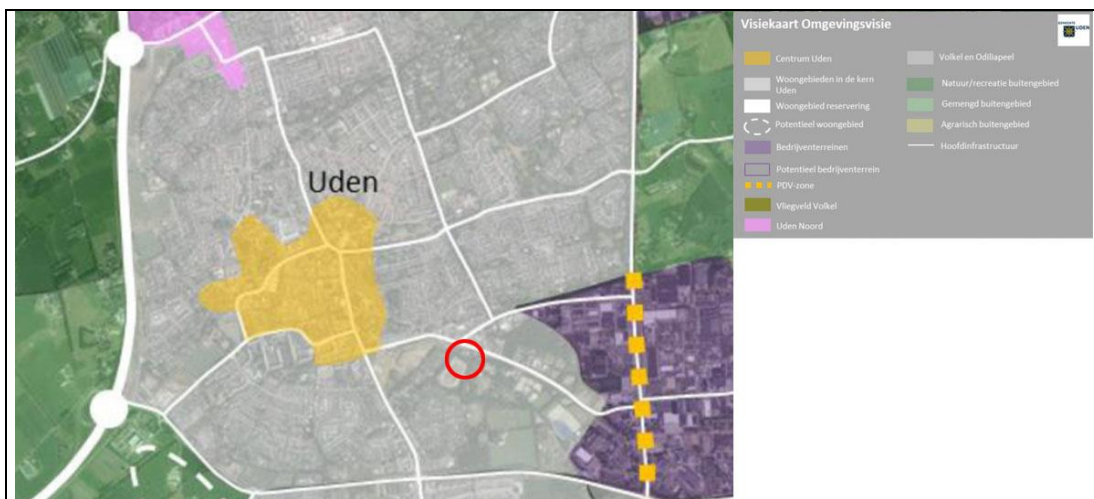
Afbeelding 8: Fragment kaart Bestemmingsplan Woongebieden Kom Uden 2022.



3.2.2. Omgevingsvisie Uden 2015

Op 17 december 2015 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Uden de Omgevingsvisie Uden 2015 vastgesteld. De omgevingsvisie heeft als hoofddoel: een toekomstbestendig Uden: een goed woon- en leefklimaat voor nu en in de toekomst.

Afbeelding 9: Fragment kaart Omgevingsvisie Uden 2015.



Uitbreiding en groei maken plaats voor transformatie en hergebruik. De herontwikkeling van deze locatie past binnen die transformatieopgave.

In de Omgevingsvisie zijn doelen voor diverse deelgebieden geformuleerd. benoemd. Het plan-gebied ligt in het deelgebied 'Woongebieden in de kern Uden'. Enkele van de aandachtspunten van de gemeente in de woongebieden zijn:

- behoud van een prettig woon- en leefklimaat;
- voldoende duurzame en toekomstbestendige woningen (levensloopbestendig) voor alle relevante doelgroepen;
- de eigen identiteit van de wijken als kwaliteit versterken;
- bij initiatieven in de woningvoorraad zal verduurzamen nadrukkelijk een rol moeten spelen in de afweging.
- appartementen worden bij voorkeur zo dicht mogelijk bij voorzieningen gerealiseerd.

Dit initiatief maakt een woonzorgvoorziening nabij het centrum en de voorzieningen mogelijk. Daarbij worden de hedendaagse duurzaamheidseisen gehanteerd. De ontwikkeling past hiermee binnen de beleidsuitgangspunten van de omgevingsvisie.

Conclusie

Het project past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Uden 2015.

3.2.3. Woonvisie 2020-2025

Op 25 juni 2020 heeft de gemeenteraad van de voormalige Uden de Woonvisie 2020-2025 vastgesteld. In de woonvisie legt de gemeente de focus op een viertal ambities, te weten:

- gemeente Uden als circulaire parel van de regio: vormgeven van duurzame leefkwaliteit;
- een gezonde woningmarkt: accommoderen van stevige groei;
- een gezonde woningmarkt: meer diversiteit;
- de juiste woning op de juiste plek: aandacht voor een inclusieve samenleving en wijken in balans.

De gemeente Uden heeft in de toekomst een meer gevarieerd en bijzonder woonaanbod. Het beleid is daarom gericht op 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.

Na de decentralisaties hebben gemeenten meer te maken met de ondersteuning voor een kwetsbare groep jongeren. Jongeren tussen de 16 en 27 die niet in staat zijn om zelfstandig en met steun van hun eigen netwerk volwassen te worden, hebben speciale aandacht nodig. Wanneer een jongere de leeftijd van 18 jaar bereikt, verandert de context: de betrokkenheid van voogden en instanties vanuit de jeugdhulp eindigt bij volwassenheid. Plotseling zit de jongere 'aan het stuur' en moet hij zijn eigen hulpvraag formuleren en eigenlijk ook zijn eigen problemen oplossen. Dat kan een lastige opgave zijn voor jongeren die niet inzien dat ze een probleem hebben of wat voor soort probleem dat is. De (voormalige) gemeente Uden streeft ernaar meer woonvormen te realiseren, waarbij zowel sprake is van een vorm van begeleiding als van interactie met de direct omliggende woningen en hun bewoners door meer woningen voor kwetsbare inwoners (ook senioren) te realiseren. De gemeente initieert een diversiteit in woonzorginitia-

tieven (in prijs, doelgroep, omgeving) en proeftuinen. Bij voorkeur in de nabijheid van voorzieningen/buurt- en dorpscentra.

De woonzorgvoorziening aan de Boekelsedijk geeft invulling aan dit streven voor de doelgroep van jongvolwassen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking. Het initiatief past zodoende binnen de uitgangspunten van de woonvisie.

3.2.4. Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Uden

Sinds de vuurwerkramp in Enschede en de potentiële ramp in Amersfoort als gevolg van een lekkende spoorwagon staat het onderwerp externe veiligheid hoog op de agenda in (bestuurlijk) Nederland. Inmiddels heeft het Rijk de wetten en regels omtrent dit onderwerp flink aangescherpt. Naast de landelijke wet- en regelgeving laat deze ook ruimte over voor gemeenten om eigen veiligheidsambities te formuleren. De voormalige gemeente Uden beschikt over een beleidsvisie externe veiligheid (Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Uden, vastgesteld: 26 mei 2011). In deze beleidsvisie is gekozen om de planologische kaders af te stemmen op de kans dat een groep mensen in een gebied betrokken wordt bij een incident met gevaarlijke stoffen. Hoe groter de kans, des te nadrukkelijker ruimtelijke keuzes gemaakt en verantwoord moeten worden. De kaders zijn gericht op nieuwe planologische situaties. Steeds zal de locatiespecifieke afweging bepalend zijn.

In de beleidsvisie is het plangebied gesitueerd in een gebied met het gebiedstype 'Woongebied'. De voormalige gemeente Uden heeft ervoor gekozen voor dit gebiedstype uit te gaan van een hoog beschermingsniveau. Het plaatsgebonden risico moet minimaal zijn. Overschrijding van de richtwaarde is in beginsel niet toegestaan. Overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico is toegestaan mits (bron- en overdrachts)maatregelen tot het reduceren van het risico tot een (bestuurlijk) aanvaardbaar niveau verplicht worden gesteld. Tevens zijn Beveiligingsinrichtingen in beginsel niet toegestaan. Toename van het groepsrisico is binnen dit gebiedstype in beginsel niet acceptabel. In de praktijk is toename van het groepsrisico niet altijd te voorkomen en kan dit samen gaan met een verbetering om andere redenen. In dit gebied bevinden zich immers inbreiding- en uitbreidingsplannen. De gemeente kiest er voor om toename van het groepsrisico in dit gebiedstype alleen na een goede verantwoording en onder voorwaarden toe te staan.

4. Milieu-aspecten

4.1. Algemeen

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

In dit hoofdstuk is per aspect het uitgevoerde onderzoek samengevat of gemotiveerd waarom voor het desbetreffende aspect geen onderzoek noodzakelijk is. Uit de uitgevoerde onderzoeken zijn geen belemmeringen naar voren gekomen die de planontwikkeling in de weg staan.

4.2. Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) is bij de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek vereist naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen vanwege industrielawaai, weg- en railverkeerslawaaï. Dit geldt alleen voor (geplande) geluidsgevoelige bestemmingen die binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein liggen. Het onderhavig plangebied ligt niet in de geluidszone van een industrieterrein of een spoorlijn.

Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar (nieuwe) woningen die in een geluidszone vallen. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

Het plangebied ligt binnen de geluidszone van de Volkelseweg, de Loopkantstraat en de President Kennedylaan. Voor deze wegen geldt een maximumsnelheid van 50 km/u. Derhalve is akoestisch onderzoek² uitgevoerd. Alle andere wegen in de omgeving van het plangebied hebben een maximumsnelheid van 30 km/u en hebben dus geen geluidszone. Wel is er in het kader van een goede ruimtelijke ordening onderzoek gedaan naar de cumulatieve geluidbelasting van deze wegen.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting als gevolg van de gezoneerde wegen lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De gecumuleerde geluidbelasting bij de woonzorg-eenheden bedraagt ten hoogste 49 dB ter plaatse van de noordzijde op de tweede verdieping. De vereiste karakteristieke geluidwering

² De Roever Omgevingsadvies, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Boekelsedijk 2 Uden, 20230678.V01.1, Schijndel, 12 mei 2023

$G_{a,k}$ bedraagt 20 dB (standaardeis uit het bouwbesluit), waardoor de binnenwaarde lager is dan 33 dB. Nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels is niet nodig. De milieukwaliteit wordt bij de woonzorgeenheden wordt geclassificeerd als 'zeer goed' tot 'goed'. De cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) staat een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg.

Conclusie

Vanuit akoestisch oogpunt is er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

4.3. Bodem

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Derhalve is bodemonderzoek³ uitgevoerd. Daarbij is op basis van het vooronderzoek de locatie als verdacht beschouwd en is de boven- en ondergrond onderzocht conform strategie VED-HE (onderzoekshypothese).

Tijdens het opboren van grond ter plaatse van de meetpunten zijn antropogene bijmengingen waargenomen tot maximaal 1,80 m-maaiveld. De bijmenging bestaat uit baksteen (sporen tot matige bijmenging), plaatselijk beton en kolen (sporen). De bijmenging wordt niet als asbest-verdacht beschouwd. Een verkennend asbestonderzoek conform NEN5707 wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

In één mengmonster van de sporen baksteenhoudende bovengrond is een gehalte aan PCB gemeten boven de achtergrondwaarde. In het mengmonster van de visueel schone bovengrond zijn gehalten aan PCB, cadmium en kwik gemeten boven de achtergrondwaarden. In een mengmonster van de zwak baksteen- en kolenhoudende ondergrond zijn gehalten aan koper, lood en kwik gemeten boven de achtergrondwaarden. In het mengmonster van de zwak tot matig baksteenhoudende ondergrond zijn gehalten aan molybdeen en kwik gemeten boven de achtergrondwaarden. In het mengmonster van de sporen baksteenhoudende ondergrond is een gehalte aan lood gemeten boven de achtergrondwaarde.

De gehalten kunnen gerelateerd worden aan de waargenomen bijmenging van baksteen en kolen maar ook aan het gebruik van de locatie dor de jaren heen. De gehalten vormen geen aanleiding voor aanvullend onderzoek.

In het grondwater zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de streefwaarden.

³ Bodeminzicht, Verkennend bodemonderzoek Boekelsedijk 2 te Uden, B2681, Veghel, 27 april 2021

Ter plaatse van de nog aanwezige woning met garage zijn tijdens het verkennend bodemonderzoek geen boringen geplaatst. De woning en de garage zullen voor de planuitvoering worden gesloopt. Het regionale bodembeleid zoals opgenomen in het Nota bodembeheer 2019 – 2024 geeft aan dat wanneer een bodemonderzoek voor de sloop wordt uitgevoerd, er ná de sloop in het kader van de bouwaanvraag voor de woonzorgvoorziening, een beperkt aanvullend bodemonderzoek van de bovengrond tot 0,5 m-mv ter plekke van de gesloopte woning en garage moet worden uitgevoerd. Dit ter controle of additionele bodemverontreiniging als gevolg van de sloopactiviteiten is ontstaan. De gemeente Maashorst heeft het regionale bodembeleid bestuurlijk vastgesteld.

Conclusie

De resultaten van het onderzoek stemmen overeen met de hypothese. De resultaten vormen echter geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek.

De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de herontwikkeling van de locatie. Wel dient na de sloop van de bestande bebouwing nog een beperkt aanvullend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.

4.4. Archeologie en cultuurhistorie

4.4.1. Archeologie

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

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

Het plangebied heeft op de archeologische beleidskaart van de voormalige gemeente Uden een hoge verwachtingswaarde op grond waarvan bij bodemingrepen met een grotere oppervlakte dan 250 m² en die dieper reiken dan 40 cm -mv archeologisch onderzoek is vereist.

Afbeelding 10: Fragment archeologische beleidskaart.



Derhalve is archeologisch onderzoek⁴ uitgevoerd. Uit het bureauonderzoek komt naar voren dat het plangebied op een plateau-achtige horst ligt, en dat de bodem volgens de bodemkaart bestaat uit een hoge zwarte enkeerdgrond. Het plangebied is in het verleden voor zover kon worden vastgesteld in gebruik geweest als bouwland en pas in de jaren '70 van de vorige eeuw bebouwd. Op basis van het bureauonderzoek is de kans op het voorkomen van archeologische waarden uit de periode van de jager-verzamelaars hoog, echter is de kans op het aantreffen ervan laag. De verwachting op het voorkomen van archeologische waarden uit de periode van de landbouwers is hoog.

Binnen het plangebied kunnen nog hoge zwarte enkeerdgronden aanwezig zijn. Hieronder kunnen eventueel nog archeologische resten worden aangetroffen uit de periode Paleolithicum-vroege Middeleeuwen. De archeologische verwachting voor het aantreffen van resten uit de periode late Middeleeuwen - Nieuwe tijd zal door de huidige bebouwing verstoord zijn, in het onbebouwde deel kan dit nog aanwezig zijn.

Gelet op resultaten van het bureauonderzoek wordt een archeologisch vervolgonderzoek geadviseerd. Dit kan plaatsvinden in de vorm van een IVO-O, verkennende fase waarbij wordt gekeken of de bodem nog intact is. Echter zou er, om tijd te besparen, ook voor gekozen kunnen worden direct een IVO-P uit te voeren op het niet bebouwde deel van het terrein, hiertoe dient vooraf een programma van Eisen te worden opgesteld dat moet worden goedgekeurd door de bevoegde overheid. Deze aanbevelingen vormen een advies dat getoetst dient te worden door de bevoegde overheid (gemeente Maashorst). Deze zal een besluit nemen over wat eventuele

⁴ Geonius Archeologie, Archeologisch bureauonderzoek Boekelsedijk 2 te Uden, AA230021.R01v1.0.ARG511, Geleen, 17 oktober 2023

vervolgstappen dienen te zijn ten aanzien van eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied.

De initiatiefnemer stelt voor om de sloop- en funderingswerkzaamheden onder archeologische begeleiding uit te voeren. Op basis het vervolgonderzoek danwel de archeologische begeleiding zullen voor zover noodzakelijk maatregelen worden genomen waardoor de eventueel aanwezige archeologische waarden worden veiliggesteld. Het aspect archeologie vormt, mits bovenstaande aanpak in acht wordt genomen, geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

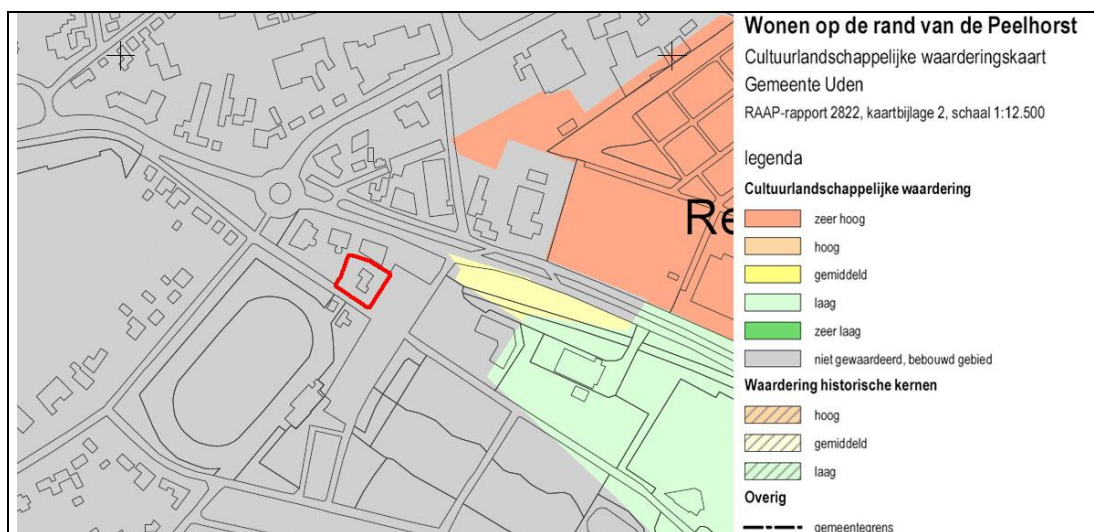
Gelet op dit advies is de archeologisch dubbelbestemming gehandhaafd.

Mochten tijdens de werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, dan dient dit op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet onmiddellijk te worden gemeld aan de Minister (in de praktijk de gemeente Maashorst). Eventuele vondsten dienen gedurende 6 maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking te worden gesteld voor wetenschappelijk onderzoek.

4.4.2. Cultuurhistorie

De huidige bebouwing op het perceel en de directe omgeving daarvan (zie afbeelding 11) hebben geen cultuurhistorische waarde. Het aspect cultuurhistorie vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenen ontwikkeling.

Afbeelding 11: Fragment cultuurlandschappelijke waarderingskaart.



4.5. Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving voor luchtkwaliteitseisen beschreven in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm). Projecten die 'niet in betekende ma-

te 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. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen, voor kantoren op 100.000 m² BVO. Omdat in het plangebied het aantal woon-eenheden met 15 toeneemt en het kantooroppervlak met 127 m² BVO, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2020, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (13,9 microgram per m³) en fijn stof (16,54 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (9,4 microgram per m³) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

Conclusie

In de nieuwe situatie blijft de toename van het woningaantal ruimschoots onder de grens van 1.500 woningen en/of 100.000 m² BVO kantooroppervlak, zoals die is opgenomen in het besluit NIBM. Op basis van artikel 5.16, lid 1 onder a van de Wet milieubeheer (Wm) kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de planontwikkeling. In het plangebied worden de grenswaarden niet overschreden. Hiermee wordt ook uit dat oogpunt voldaan aan het principe van een goede ruimtelijke ordening.

4.6. Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het onder meer om productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoende afstand aan te houden tussen deze activiteiten en 'gevoelige objecten' wordt voldaan aan de wettelijke normen.

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 algemene bepalingen omgevingsrecht en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

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. Op vergelijkbare wijze zijn de aanvaardbare risico's, verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en het

transport door buisleidingen, vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de daarbij behorende regelingen. Het doel wordt in Bevi, Bevt en Bevb 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 ongewoon 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 ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

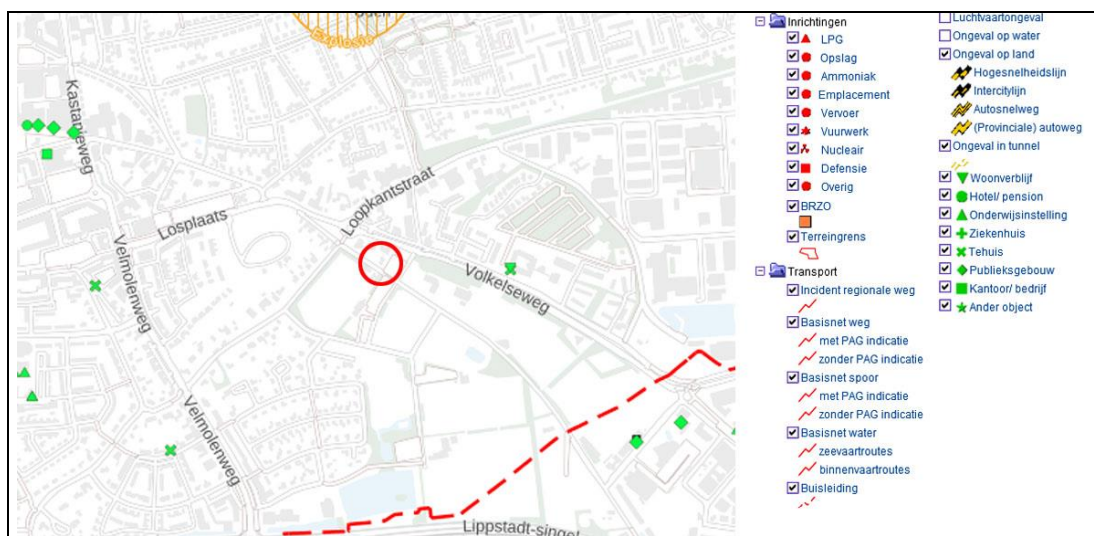
In Bevi, Bevt en Bevb zijn de risiconormen (plaatsgebonden risicoafstanden) wettelijk vastgelegd. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Beperkt kwetsbare objecten mogen alleen onder zwaarwegende motieven binnen deze risicoafstanden. Er is in Bevi, Bevt en Bevb geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

Tot slot wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wet ruimtelijke ordening) ook getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations', de Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Uden, enzovoort.

Derhalve is de risicokaart geraadpleegd. Het plangebied ligt op circa 2 kilometer van de A50 (knooppunt Zeeland-Volkel, wegvak B86). Het plangebied ligt daarmee binnen het invloedsgebied van de stofcategorie GT4. GT4 heeft een invloedsgebied van > 4.000 meter. Het plangebied ligt op circa 640 meter ook binnen het invloedsgebied van de lokale transportweg Lippstadtsingel (N264), waar onder andere gevaarlijke stoffen uit de categorie LT2 worden vervoerd. LT2 heeft een invloedsgebied van 880 meter. Omdat het plangebied niet binnen 200 meter van de A50 en ook van de Lippstadtsingel af ligt kan er voor beide wegen, volgens artikel 7

en 8 van het Bevt, worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico voor het scenario toxisch. Een beperkte verantwoording van het groepsrisico gaat in op de zelfredzaamheid van personen en de bestrijdbaarheid van de gevolgen van een ramp binnen het plangebied bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen op de weg. Deze verantwoording staat in de standaard verantwoording⁵ toxisch, die de ODBN heeft in samenwerking met de Veiligheidsregio Brabant-Noord is opgesteld.

Afbeelding 12: Fragment risicokaart.



De planlocatie ligt voor het overige niet binnen de invloedssfeer van industriële activiteiten, infrastructuur of buisleidingen die relevant zijn in het kader van het aspect externe veiligheid.

Er wordt ook voldaan aan de veiligheidsafstanden uit overige wet- en regelgeving. In dit geval kan worden voldaan aan de voorwaarden.

Conclusie

Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er derhalve geen beperkingen voor woningbouw in het plangebied.

4.7. Water

4.7.1. Algemeen

Ruimte maken voor water: dat is de kern van het waterbeleid voor de 21e eeuw. Met de ondertekening van de Startovereenkomst Waterbeheer op 14 februari 2001 door Rijk, provincies,

⁵ buRO, Verantwoording groepsrisico (beperkt) toxisch, Amersfoort, 25 oktober 2023

gemeenten en waterschappen, werd de watertoets van toepassing verklaard op ruimtelijke plannen. Vanaf 1 november 2003 is deze juridisch verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). De watertoets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Het doel van de watertoets is het evenwichtig meewegen van de waterbelangen in het ruimtelijke planvormingsproces om te komen tot een veilig, gezond en duurzaam watersysteem. Zowel waterkwantiteits- als waterkwaliteitsaspecten zijn daarbij belangrijk. Het benutten van kansen en het combineren van functies wordt hierbij nagestreefd.

4.7.2. Gemeentelijk waterbeleid

Het gemeentelijk beleid is omschreven in de 'Waterafvoerorder' en het 'Programma Omgevingswet Water & Riolerings 2022-2024' (POW&R 2022-2024).

De Waterafvoerorder geeft aan welke regels er gelden omtrent aansluiten op het gemeentelijke rioolstelsel en op mechanische riolerings in het buitengebied. Aanvullend zijn van voormalig grondgebied Uden twee gebiedsaanwijzingen vastgesteld. In deze gebieden zijn aansluitingen van hemelwater op drukriolerings verboden.

Het POW&R 2022-2024 omschrijft het beleid, de regels en de strategie voor water en riolerings. Op het gebied van hemelwater is de regel dat er hydrologisch neutraal gebouwd dient te worden. De algemene rekenregel van het waterschap Aa en Maas is van toepassing: benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m). In het voormalig grondgebied van Uden wordt geen ondergrens gehanteerd. Voor elke vierkante meter toename verhard oppervlak dient compenserende berging te worden gerealiseerd. Omdat in het onderhavig plangebied sprake is van een afname van het verhard oppervlak is compensatie niet aan de orde.

Daarnaast zijn in het POW&R streefwaarden voor ontwateringsnormen omschreven. De gemeente heeft een inspanningsplicht om voldoende ontwateringsdiepte te realiseren, maar kan niet verantwoordelijk worden gesteld, omdat er een afhankelijkheid is van externe factoren. We adviseren om de onderstaande streefwaarden voor ontwateringsnormen te hanteren bij ontwikkelingen, om het risico op grondwateroverlast te beperken.

Samen met het Waterschap geeft gemeente Maashorst invulling aan de waterdoelen om te komen tot een gezond en goed functionerend oppervlaktewatersysteem. Gemeentelijke maatregelen zijn: het ontlasten van de riolerings bij intensieve regenbuien en beperken van de vuiluitworp van riolerings (onder andere afkoppelen), het langer vasthouden van water in een gebied, streven naar voldoende ontwateringsdiepte, het monitoren van de afvalwaterketen en monitoren van de afvalwaterketen.

In het kader van de Stedelijke Wateropgave werken de gemeente en het Waterschap / de Provincie eveneens samen om de 'Udense spons' te herstellen en daarmee het bestaande watersysteem beter te benutten en wateroverlast vanuit oppervlaktewater te voorkomen. In de ge-

meente Maashorst is overwegend sprake van een goed doorlatende bodem en voldoende ontwatering. Vanwege deze gebiedskenmerken hanteert de gemeente het uitgangspunt dat afgekoppeld hemelwater in eerste instantie in de bodem wordt geïnfiltreerd.

4.7.3. Watertoets

Ten behoeve van de planontwikkeling is een watertoets⁶ uitgevoerd. Voor het waterbeleid wordt verwezen naar die watertoets. In de watertoets is een analyse van de waterhuishoudkundige aspecten uitgevoerd die hieronder is samengevat. Ten slotte is de compenserende berging berekend die noodzakelijk is in verband met de toename van het verhard oppervlak.

Globale hoogteligging

Het plangebied heeft een globale hoogteligging van 17,5 m-NAP. Er is geen noemenswaardig hoogteverschil aanwezig op het terrein. De omgeving loopt af in zuidelijke richting.

Regionale bodemopbouw

De gegevens van de bodemopbouw zijn verkregen van DINOloket (uitgifte portaal van TNO, Geologische Dienst Nederland). Vanaf maaiveld tot circa 2 m-mv bestaat de bodem uit de formatie van Boxtel (midden en fijn zand, met weinig zandige klei en grof zand en een spoor klei, veen en grind). Hieronder is tot circa 13,0 m-mv de formatie van Beegden aanwezig. Dit is een zandige eenheid, hoofdzakelijk bestaande uit grof zand, grind en midden zand, met weinig zandige klei en fijn zand, een spoor klei en kans op stenen, keien en blokken.

Geohydrologie

Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied. Er wordt geen grondwater onttrokken. Het aanwezig zijn van ongeregistreerde onttrekkingen in de directe omgeving is niet bekend en wordt derhalve niet uitgesloten. Uit de Digitale Wateratlas van de provincie Noord-Brabant blijkt dat het plangebied in een infiltratiegebied ligt.

Oppervlaktewater in de omgeving

Nabij het plangebied liggen geen primaire of secundaire watergangen, die beheerd worden door het waterschap.

Regenwater en overige neerslag

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Uden. Hemelwater dat op de onderzoekslocatie valt valt af via de aanwezige riolering of infiltreert in de bodem ter hoogte van de onverharde terreindelen.

⁶ De Roever Omgevingsadvies, Watertoets Boekelsedijk 2 te Uden, 20230379, Veghel, 20 juni 2023

Gemiddelde grondwaterstand

Op de kaarten van de provincie Noord-Brabant is de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) weergegeven op 0,8.-1 m-mv. De gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) wordt aangegeven op 2,0- 2,5 m-mv. Een recentelijk geplaatste put die wordt vermeld op dinoloket.nl in de directe omgeving van het plangebied laat zien dat 14,0 m+ NAP de hoogst gemeten grondwaterstand is sinds juli 2021. Dit is circa 2,5 m-mv.

Afvalwater

De riolering ter plaatse zal aangepast moeten worden op de nieuwe situatie zodat deze aan kan worden gesloten op het aanwezige rioolstelsel.

Watercompensatie

Door de planontwikkeling neemt het verhard oppervlak toe met circa 313 m². Om hydrologisch neutraal te ontwikkelen dienen compenserende voorzieningen te worden gerealiseerd. De gemeente Maashorst geeft in het POW&R aan dat een (her)ontwikkeling geen wijziging mag veroorzaken in de hoeveelheid afvoer van hemelwater op het aanwezige rioolstelsel. De vereiste compensatie wordt berekend door de toename in verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m) en met de plaatselijke gevoeligheidsfactor (1). Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m³). De benodigde compensatie bedraagt 19 m³ (313 m² x 0,06 x 1). De vorm waarop voldaan gaat worden aan de bergingseis van 19 m³ wordt nog nader uitgewerkt.

4.7.4. Conclusie

Op het perceel is voldoende ruimte om aan de bergingseis van 19 m³ te voldoen, waardoor het mogelijk is om de planontwikkeling hydrologisch neutraal te laten plaatsvinden.

4.8. Flora en fauna

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt bescherm-

de soorten. Om te beoordelen of aan de Wet natuurbescherming kan worden voldaan is een ecologische quickscan⁷ uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

Gelet op de afstand van 21,8 kilometer tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek zal de planontwikkeling gezien de aard van de ontwikkeling geen invloed hebben op de instandhoudingsdoelstellingen hiervan. Een potentieel effect als gevolg van een verandering in permanente stikstofdepositie wordt niet verwacht worden. Om dit aan te toonen is stikstofdepositieonderzoek⁸ uitgevoerd. Uit de berekeningen voor de aanleg- en de gebruiksfase blijkt dat de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Daarnaast blijkt uit de berekeningen dat in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase de stikstofdepositie ter plekke van de eigen rekenpunten (alle door het wijzigingsbesluit toegevoegde hexagonen met een (naderende) overschrijding van de KDW) niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is dus geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb). Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor het plan.

Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NatuurNetwerk Brabant (NNB) ligt op ruim 1 kilometer afstand ten zuiden van het plangebied. Bij de NNB is van externe werking geen sprake.

Uit het oogpunt van gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

Soortenbescherming

Uit de quickscan blijkt dat de planontwikkeling, behoudens vleermuizen, algemene broedvogels en vrijgestelde soorten, niet tot aantasting van functionele leefomgevingen, vaste rust- en/of verblijfslocaties of andere krachtens de Wet natuurbescherming beschermde zaken leidt.

Om te bepalen of er vaste rust- en/of verblijfslocaties van vleermuizen aanwezig zijn, is een vleermuizenonderzoek⁹ uitgevoerd. Uit de veldbezoeken is gebleken dat er geen territorium- en/of verblijfplaats-indicerend gedrag waargenomen van vleermuizen. Hiermee kan de aanwezigheid van kraam-, winter-, zomer- en paarverblijven uitgesloten worden. In het plangebied foerageren enkele gewone dwergvleermuizen. Gelet op de inrichting van het plangebied alsmede de directe omgeving, zijn de aangetroffen foerageergebieden niet als functioneel of essentieel aan te merken. Gelet op de vele lijnvormige elementen en bebouwing in de directe omgeving

⁷ Ecologisch adviesbureau Eceau, Ecologische Quickscan aan de Boekelsedijk 2 te Uden, STU-1QS230216-a, Heesch, 15 mei 2023

⁸ De Roever Omgevingsadvies, Stikstofdepositieonderzoek Boekelsedijk 2 Uden, 20230680.V01.1, Veghel, 12 mei 2023

⁹ Ecologisch adviesbureau Eceau, Vleermuizenonderzoek aan de Boekelsedijk 2 te Uden, STU-1AO230515, Heesch, 10 oktober 2023

zijn de optionele vliegroutes divers en voldoende aanwezig, waardoor aanwezige vliegroutes niet als functioneel of essentieel te merken. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van aantasting van essentiële gebiedsfuncties of nesten/verblijfplaatsen van vleermuizen.

Voor algemene grondgebonden zoogdieren is enkel de Algemene Zorgplicht van toepassing.

Ten aanzien van vogels met jaarrond beschermde nestlocaties en/of leefgebieden zijn geen verdere maatregelen of vervolgstappen benodigd. De broedsels en nesten van algemene vogels kunnen gedurende het broedseizoen in het groen rondom en binnen het plangebied worden verstoord. Indien de werkzaamheden opgestart en uitgevoerd worden binnen het broedseizoen dient ongeschikt gemaakt te worden voor de aanvang van het broedseizoen. Indien nodig kan ook binnen het broedseizoen gewerkt worden door het plangebied vlak voorafgaand aan de werkzaamheden te laten controleren op de aanwezigheid van in gebruik zijnde nesten.

Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (puin, takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om dieren die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, zich te laten verplaatsen naar een schuilplaats buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden

Conclusie

De planontwikkeling leidt niet tot aantasting van functionele leefomgevingen, vaste rust- en/of verblijflocaaties, natuurgebieden of andere krachtens de Wet natuurbescherming beschermde zaken. In het kader van de Algemene Zorgplicht dient voorzichtig gehandeld te worden met alle aanwezige flora en fauna. Uit het oogpunt van de gebiedsbescherming zijn er voor die soorten geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.9. Bomeneffectanalyse

In verband met de planontwikkeling is een bomeneffectanalyse¹⁰ vervaardigd om de impact van de geplande werkzaamheden op de bomen in kaart. Ten behoeve van het bouwplan zal een zevental bomen aan de noord- en westzijde van de huidige bebouwing worden verwijderd. Eén van die bomen heeft een levensvatbaarheid van minder dan 1 jaar. Gezien de locatie is dit een verhoogd risico en wordt geadviseerd deze boom binnen een halfjaar. Uit de bomeneffectanalyse blijkt dat de overige zes geen monumentale of waardevolle bomen betreft.

De overige bomen in het plangebied worden behouden. Om hiervoor te zorgen dienen een aantal algemene en enkele specifieke maatregelen in acht te worden genomen. Deze maatregelen zullen als voorwaarde worden opgenomen in de omgevingsvergunning, zodat deze bomen tijdens de bouwwerkzaamheden voldoende worden beschermd.

¹⁰ Soontiëns Boomverzorging, Boomeffectanalyse Boekelsedijk 2 Uden, 8159/23, Versie: d1.0, Status: definitief, Eindhoven, 28 september 2023

Afbeelding 13: Bomeninpasbaarheidskaart.



Voor wat de specifieke maatregelen geldt, dat de vijf bomen evenwijdig aan de Boekelsedijk een verslechterde conditie hebben. Vermoedelijk komt dit door de huidige standplaats van de bomen en de vernieuwde asfaltweg. De bomen zijn inpasbaar in het huidige ontwerp mits er onder meer voorafgaand aan de werkzaamheden rondom die bomen bouwhekken worden geplaatst. Tussen de bomen in dienen drukverdelende rijplaten geplaatst te worden tijdens de bouwwerkzaamheden op plaatsen waar een bouwrit is. Deze beschermingsmaatregelen dienen tijdens de gehele bouwperiode gehandhaafd te worden en kunnen pas na afronding van de nieuwbouw worden verwijderd.

Ook de twee bomen aan de oostzijde zijn inpasbaar in het huidige ontwerp. Ook rond deze twee bomen dienen bouwhekken geplaatst te worden. De noordelijkste van deze twee bomen staat gedeeltelijk op een talud (inrit). Dit talud mag niet verder afgegraven worden dan 20 cm om (ernstige) wortelschade te voorkomen.

Conclusie

Als tijdens de bouwwerkzaamheden de voorgestelde maatregelen worden nageleefd, kunnen de aanwezige bomen langs de zuid- en de oostkant van het plangebied worden gehandhaafd. Deze maatregelen zullen te zijner tijd als voorwaarde worden opgenomen in de omgevingsvergunning.

4.10. Bedrijvigheid

In planologische procedures waarin bedrijvigheid in de nabijheid van woningen 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 richtafstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden (verlaging met één afstandsstap) worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Indien aan deze richtafstand kan worden voldaan, kan gesteld worden dat de bedrijven een dusdanige milieubelasting hebben dat hinder bij gevoelige objecten niet hoeft te worden verwacht. Gelet op de diversiteit aan bestemmingen rondom de planlocatie en gelet op de ligging aan de rand van het centrum van Uden, is de omgeving te kenschetsen als 'gemengd gebied'. Dat betekent dat met één afstandsstap mag worden teruggeschaald.

Afbeelding 14: Omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter

In de omgeving van het plangebied is een aantal bedrijven en/of voorzieningen aanwezig. Gelet hierop is onderzoek¹¹ uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de bedrijven aan de Boekelsedijk 2a-d en Sportlaan 1 alle behoren tot milieucategorie 1 en in gemengd gebied een richtafstand van 0 meter hebben. Uit het onderzoek blijkt verder dat het plangebied alleen voor wat betreft het aspect geluid, binnen de richtafstand van het veldsportcomplex aan de Boekelsedijk 8a is gesitueerd. Het voornaamste onderdeel van het veldsportcomplex dat in de buurt ligt van de woonzorgvoorziening is de hardloop/atletiekbaan zonder tribune.

In de huidige situatie is sprake van een woonbestemming (en woning) op exact dezelfde afstand van de sportbestemming. De huidige toegestane bouwhoogte is vergelijkbaar met de beoogde toegestane bouwhoogte en laat 3 lagen toe. De nieuwe woonzorgvoorziening vormt daarom geen extra belemmering voor de maximale mogelijkheden van de sportbestemming.

De sportbestemming ligt op een afstand van 20 meter van de nieuwe woonzorgvoorziening. Echter, het gedeelte van de sportbestemming dat binnen de richtafstand van 30 meter rondom de nieuwe woonzorgvoorziening ligt, betreft een materialenopslag en een niet voor bezoekers te gebruiken inrit.

Er is sprake van baanatletiek, lopen en bootcamp. Het gebruik is (afhankelijk van de dag) tussen 09.00 uur en 21.00 uur. Er is geen sprake van activiteiten in de nachtperiode.

De meest relevante geluiden bij de sportvereniging zijn afkomstig van de atletiekbaan (stem- en sportgeluid), het publiek, het terras, de parkeerplaats en de kantine met installaties. Al deze bronnen liggen buiten de richtafstand van 30 meter rondom de woonzorgvoorziening. De tribune ligt op 40 meter en de uiterste rand van de sintelbaan op 45 meter. Het veld ligt op 53 meter (zelfs buiten de richtafstand voor geluid van een veldsportcomplex behorende bij een rustige woonwijk). Omdat ten aanzien van de relevante bronnen wordt voldaan aan de richtafstand kan op voorhand worden gesteld dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Omdat sprake is van een gemengd gebied, waarbinnen volgens het stappenplan in bijlage B5.3 van de handreiking Bedrijven en milieuzonering 5 dB(A) ruimere grenswaarden voor geluid zijn opgenomen en het geluid afkomstig van aan- en afrijdend verkeer (in stap 3) kan worden uitgesloten van toetsing. Het toepassen van stap 3 is haalbaar, aangezien de woonzorgvoorziening vanuit de richting van de sportbestemming niet binnen andere richtafstanden ligt en er geen relevante bijdrage is van andere geluidbronnen (cumulatie). Er is ook geen sprake van relevant wegverkeerslawaai (zie paragraaf 4.2).

¹¹ De Roever Omgevingsadvies, Quickscan bedrijven en milieuzonering Boekelsedijk 2 Uden, 20230679.V03, Schijndel, 24 oktober 2023

Tot het regulier gebruik horen niet de evenementen waarbij sprake kan zijn van muziekgeluid. Er is alleen sprake van incidentele activiteiten in de dagperiode. Voor een geluidevenement moet een ontheffing worden aangevraagd. In elke ontheffing worden grenswaarden voor het geluid gesteld (voor alle woningen in de omgeving). Het ontheffingenbeleid waarborgt een (incidenteel) aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de omgeving. Er is geen reden om te veronderstellen dat de woningen binnen onderhavig plan in het ontheffingenbeleid anders getoetst moet worden dan andere woningen in de omgeving.

Conclusie

Uit het oogpunt van milieuzonering is er daarom geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.11. Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. Derhalve is het stappenplan¹² doorlopen.

Uit toetsing op afstanden blijkt dat wordt voldaan aan de endotoxine richtafstanden voor varkens- en/of pluimveehouderijen (stap 1). De planlocatie is niet gelegen binnen de straal van 2 km van geitenhouderijen (stap 5a). De locatie ligt evenmin binnen een afstand van 1 km van een pluimveebedrijf (stap 5b) en binnen 250 meter van overige veehouderijen (stap 5c). De stappen 2 tot en met 4 en 6 en 7 hebben betrekking op de vestiging van agrarische bedrijven en zijn daarmee niet relevant voor onderhavige ontwikkeling. Op basis van deze informatie blijkt dat geen advies van de GGD nodig is voor de beoogde ontwikkeling.

4.12. Hoogspanningslijnen

In de nabijheid van het plangebied zijn geen hoogspanningslijnen aanwezig. Dit aspect vormt derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.13. Spuitzones gewasbescherming

In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan het noodzakelijk zijn om een spuitvrije zone aan te houden tussen enerzijds gevoelige bestemmingen en anderzijds percelen met open teelt waarop gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Gezien de ligging van het plangebied in de

¹² buRO, Stappenplan Handreiking Veehouderij en Volksgezondheid Boekelsedijk 2, Amersfoort, 25 oktober 2023

bebouwde kom en op ruime afstand van eventuele gronden voor teelt kan redelijkerwijs worden gesteld dat er binnen het plangebied geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat bestaan en waardoor strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening ontstaat.

4.14. Geur

Het dichtstbij gesitueerde agrarisch bedrijf ligt op ruim 1.600 meter van het plangebied. Bij veehouderijen die op 2 kilometer afstand zijn gesitueerd kan er sprake zijn dat een veehouderij invloed heeft vormen op geurgevoelige objecten.

De realisatie van 16 wooneenheden in een woonzorgcomplex aan de Boekelsedijk 2 beperkt die veehouderijen niet in hun uitbreidingsmogelijkheden, omdat er andere geurgevoelige objecten dichterbij de veehouderijen staan en derhalve maatgevend zijn.

Om inzicht te krijgen in de mate van geurhinder is in principe zowel de voorgrondbelasting als de achtergrondbelasting relevant. De voorgrondbelasting ter plaatse van een geurgevoelig object is de geurbelasting die wordt veroorzaakt door de voor dat geurgevoelig object dominante veehouderij. De achtergrondbelasting is de totale geurbelasting ter plaatse van een geurgevoelig object veroorzaakt door alle veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object. Als vuistregel geldt dat de voorgrondbelasting maatgevend is indien die tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting.

Afbeelding 15: Achtergrondbelasting (bron: . <https://odzob.nl/kaarten>).



Om inzicht te krijgen in de mate van geurhinder is in principe zowel de voorgrondbelasting als de achtergrondbelasting relevant. De voorgrondbelasting ter plaatse van een geurgevoelig object is de geurbelasting die wordt veroorzaakt door de voor dat geurgevoelig object dominante veehouderij. De achtergrondbelasting is de totale geurbelasting ter plaatse van een geurgevoelig object veroorzaakt door alle veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object. Als vuistregel geldt dat de voorgrondbelasting maatgevend is indien die tenminste de helft bedraagt

van de achtergrondbelasting. Gelet op de afstand tot de dichtstbijzijnde veehouderij is in dit geval uitsluitend de achtergrondbelasting relevant. Uit afbeelding 15 blijkt dat ter plaatse Boekelsedijk 2 sprake is van een zeer goed leefklimaat.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.15. Mer-beoordeling

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel bij het nemen van besluiten. Op deze manier krijgt het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een omgevingsvergunningsprocedure. Het plan voor het vervangen van de vrijstaande woning door een woonzorgvoorziening kan ondanks de beperkte omvang worden gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals is bedoeld in het Besluit effectrapportage. De activiteit heeft betrekking op minder dan 2.000 aangesloten woningen (categorie D11.2 van het Besluit).

Er is een aanmeldnotitie¹³ vervaardigd waaruit blijkt dat er geen milieugevolgen zijn ten gevolge van de onderhavige planontwikkeling.

¹³ buRO, Aanmeldnotitie Bestemmingsplan Boekelsedijk 2 Uden, 1991-05, Amersfoort, 26 oktober 2023

5. Planologisch juridische regeling

5.1. Algemeen

Het digitale bestemmingsplan Boekelsedijk 2 Uden is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.BPBoekelsedijk2-ON01) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Vanaf 1 januari 2010 is het toepassen van de digitale standaarden verplicht. Vanaf 1 juli 2013 dient hiervoor het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) te worden toegepast. Deze standaard is gebruikt voor het onderhavige bestemmingsplan.

Bij de redactie van de planregels is zoveel als mogelijk aangesloten bij de regeling in het vigerende bestemmingsplan Woongebieden Kom Uden 2022.

5.2. Analoge verbeelding

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Dit 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 1991-05-P01).

5.3. Regels

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2) bepaald.

In jurisprudentie wordt ten aanzien van het wonen een onderscheid gemaakt naar 'niet (nagenoeg) zelfstandige bewoning' ("Maatschappelijk") en '(nagenoeg) zelfstandige bewoning' ("Wonen"). Naarmate de zorg meer verbonden is aan de woning, zal eerder sprake zijn van een maatschappelijke bestemming dan van een woonbestemming. Wanneer geen duidelijk onderscheid mogelijk is tussen het wonen en de geboden zorg of wanneer het verblijf in de woning niet los staat van de te leveren zorg, is sprake van een maatschappelijke bestemming. Elementen die hierbij een rol spelen zijn:

- is sprake van 24-uurs zorg, wordt therapie gegeven vanuit huis, wordt de bewoners geleerd om zelfstandig te wonen en wordt de woning alleen toegekend aan bewoners met een zorg-indicatie die verplicht zorg moeten afnemen.
- indien een of meer van deze vragen bevestigend wordt geantwoord is al snel sprake van een maatschappelijke voorziening
- van nagenoeg zelfstandige bewoning is sprake in geval van dagbesteding of werk buitenhuis, er geen 24-uurs zorg of therapie plaatsvindt vanuit huis of de zorg voornamelijk gericht is op de dagelijkse bezigheden van de bewoner. Zoals verder blijkt uit de hiervoor beschreven Afdelingsjurisprudentie is al sprake van voldoende verbondenheid tussen de bewoners

indien er gemeenschappelijke ruimtes of voorzieningen zijn waar de bewoners gebruik van kunnen maken.

In dit geval is sprake van 24-uurs zorg. Derhalve heeft de woonzorgvoorziening de bestemming "Maatschappelijk". Een woonzorgvoorziening wordt daarbij als volgt gedefinieerd: *een voorziening met (on)zelfstandige woonruimten met daarbij behorende zorgvoorzieningen, afgestemd op een specifieke doelgroep die gelet op hun fysieke of psychische gesteldheid zonder deze 24 uurs zorg niet zelfstandig kunnen wonen. Algemene ruimten ten behoeve van de onzelfstandige bewoning, zorg en/of bedrijfsvoering worden hieronder begrepen, met uitzondering van het zelfstandige kantoor.* Voor het kantoor is de aanduiding 'kantoor' op de verbeelding aangegeven.

De bestemming "Waarde - Archeologie" (artikel 4) is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Woongebieden Kom Uden 2022.

De algemene regels zijn eveneens overgenomen uit het bestemmingsplan Woongebieden Kom Uden 2022. In de algemene aanduidingsregels zijn in dat kader de aanduidingen in verband met de Vliegbasis Volkel opgenomen.

De slotregels bestaan uit de overgangsregels en de citeertitel.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Voor het plan zal derhalve in principe een exploitatieplan vastgesteld dienen te worden. Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

De economische uitvoerbaarheid komt volledig voor de rekening van de initiatiefnemer. De gemeente Maashorst en de initiatiefnemer zullen een exploitatieovereenkomst afsluiten, waarin ook planschadeverhaal is opgenomen, waardoor de gemeente planschadeclaims bij de initiatiefnemer kan verhalen. Voor de gemeente Maashorst zijn er geen financieel-economische gevolgen als gevolg van de planontwikkeling.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog georganiseerd om omwonenden te informeren. Op 7 juni 2023 is een informatieavond gehouden waarvoor omwonenden waren uitgenodigd. Tijdens die avond, waar 3 omwonenden en/of ondernemers uit de directe omgeving aanwezig waren, is de beoogde planontwikkeling gepresenteerd. Eén omwonende heeft gevraagd of er 24-uurs toezicht aanwezig is in de woonzorgvoorziening. Namens de atletiekvereniging is erop gewezen dat er tot 21.00 uur verlichting aan kan staan op de atletiekbaan en dat er ook sprake zou kunnen zijn van geluidhinder. Voor het overige is men van mening dat er sprake is van een mooi plan. Daarnaast was een aantal omwonenden tijdens die avond niet aanwezig. Zij hebben gevraagd op de hoogte te worden gehouden van de planontwikkeling.