

Gemeente Maashorst

Bestemmingsplan

Marktstraat 11-13 Uden

Toelichting, regels en analoge verbeelding

4 april 2024

Kenmerk 1991-07-T01
Projectnummer 1991-07

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Plangebied	3
2.1.	Geschiedenis	3
2.2.	Bestaande situatie	3
2.3.	Toekomstige situatie	6
2.3.1.	Bouwplan	6
2.3.2.	Programma	8
2.3.3.	Duurzaamheid en klimaatadaptatie	8
2.3.4.	Verkeer en parkeren	10
3.	Beleid	12
3.1.	Beleid hogere overheden	12
3.2.	Gemeentelijk beleid	12
3.2.1.	Vigerend bestemmingsplan	12
3.2.2.	Omgevingsvisie Uden 2015	13
3.2.3.	Woonvisie 2020-2025	14
3.2.4.	Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Uden	15
3.2.5.	Centrumvisie	16
4.	Milieu-aspecten	18
4.1.	Algemeen	18
4.2.	Geluid	18
4.3.	Bodem	19
4.3.1.	Verkennd bodemonderzoek	19
4.3.2.	Nader bodemonderzoek	21
4.3.3.	Toetsing bodemonderzoeken	21
4.4.	Archeologie en cultuurhistorie	21
4.4.1.	Archeologie	21
4.4.2.	Cultuurhistorie	23
4.5.	Luchtkwaliteit	24
4.6.	Externe veiligheid	25
4.7.	Water	27
4.7.1.	Algemeen	27
4.7.2.	Beleid Waterschap	27
4.7.3.	Gemeentelijk waterbeleid	28
4.7.4.	Watertoets	29
4.7.5.	Conclusie	31
4.8.	Flora en fauna	32
4.9.	Bedrijvigheid	33

4.10.	Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen	35
4.11.	Hoogspanningslijnen	35
4.12.	Spuitzones gewasbescherming	35
4.13.	Geur	36
4.14.	Mer-beoordeling	37
5.	Planologisch juridische regeling	38
5.1.	Algemeen	38
5.2.	Analoge verbeelding	38
5.3.	Regels	38
6.	Uitvoerbaarheid	40
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	40
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
6.3.	Ontwerpbestemmingsplan	40

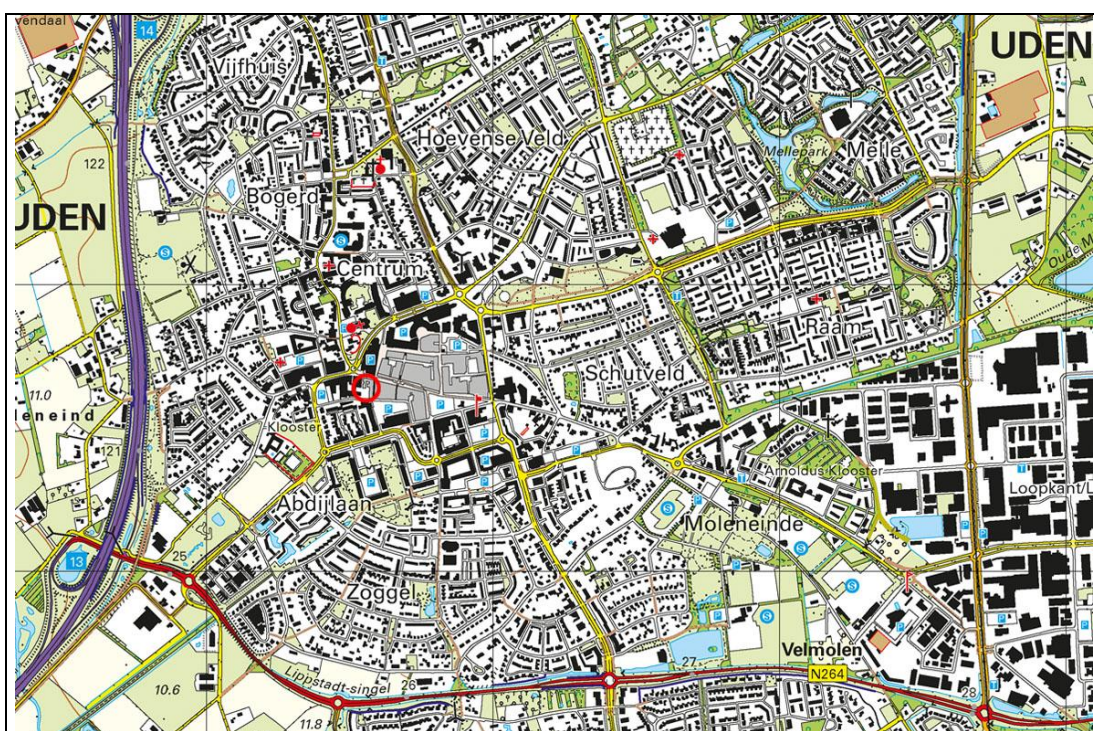
Bijlagen

1. De Roever Omgevingsadvies, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Marktstraat 11-13 Uden, 20230962.V01.1, Veghel, 26 juni 2023
2. Bodeminzicht, Verkennend bodemonderzoek Marktstraat 11 en 13 te Uden, B3235, Veghel, 30 mei 2023
3. Bodeminzicht, Nader onderzoek Marktstraat 11 te Uden, 3235, Veghel, 16 juni 2023
4. Buro de Brug, Archeologisch bureauonderzoek, Herontwikkeling Marktstraat 11 en 13, Uden, Maashorst, Status: Concept 1.0, B23-547, Spijkerboor, 13 november 2023
5. ODBN, Verantwoording groepsrisico (beperkt) toxisch, Z/205590, 's-Hertogenbosch, 17 oktober 2023
6. Steenbergen Van Cauter Architecten, Watervisie Marktstraat 11-13, WPF/KC/2023-11-14, Eindhoven, 14 november 2023
7. Ecologisch adviesbureau Eceau, Ecologische Quickscan aan de Marktstraat 11 en 13 in Uden, QUB-1QS230515-a, Heesch, 6 september 2023
8. De Roever Omgevingsadvies, Onderzoek stikstofdepositie Marktstraat 11-13 Uden, 20230964.v01, Veghel, 20 juni 2023
9. De Roever Omgevingsadvies, Quickscan bedrijven en milieuzonering Marktstraat 11 – 13 Uden, 20230963.V01, Veghel, 23 juni 2023
10. buRO, Stappenplan Handreiking Veehouderij en Volksgezondheid Marktstraat 11 – 13 Uden, Amersfoort, 11 augustus 2023
11. Qubus Vastgoed, Verslag Omgevingsdialoog Marktstraat 11-13, Uden, Uden, 26 juni 2023
12. Gemeente Maashorst, Nota van zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Marktstraat 11-13 Uden Gemeente Maashorst, Uden, februari 2024

1. Inleiding

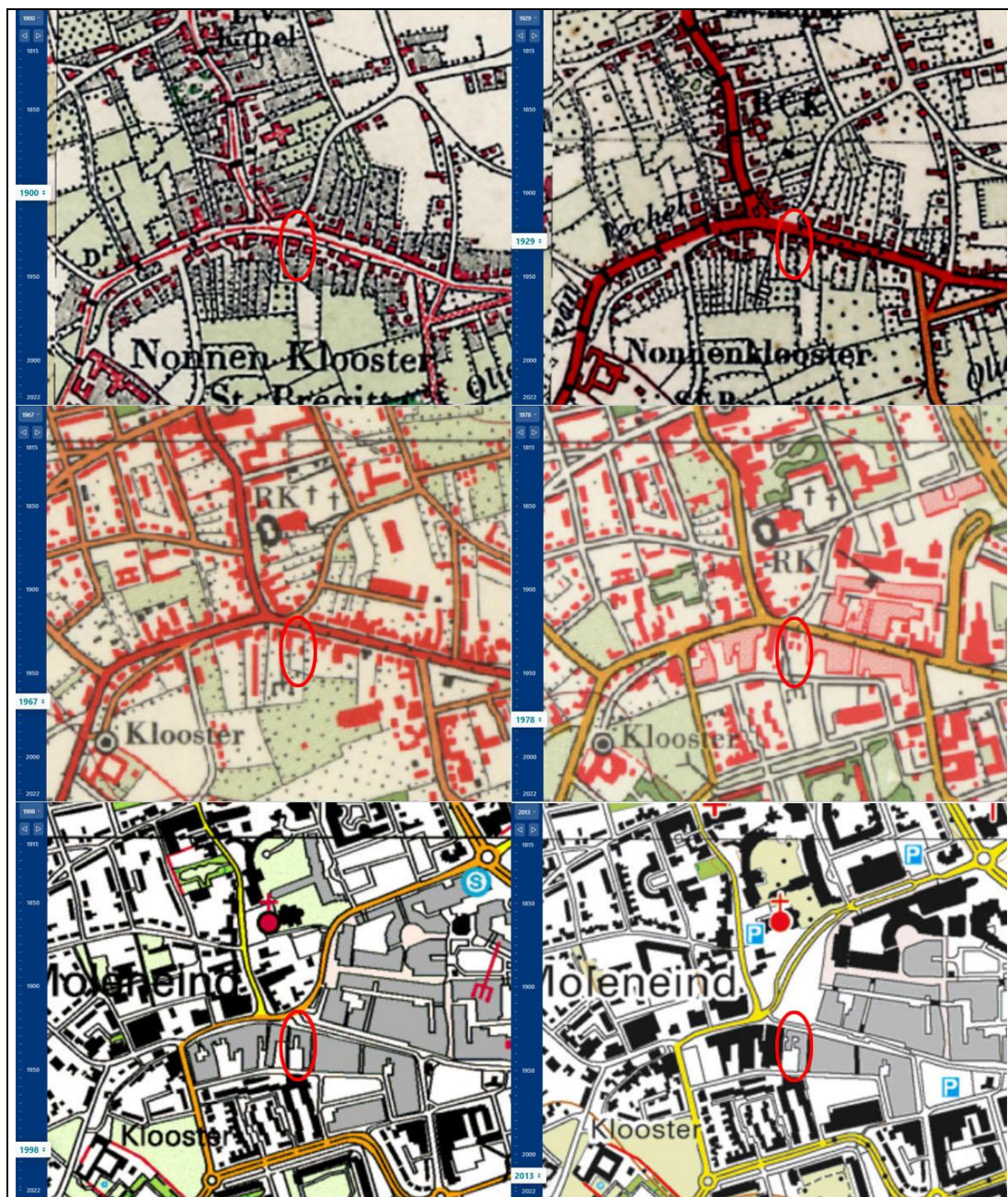
Op het perceel Marktstraat 11-13 in Uden staan twee winkelpanden. Beide panden zijn bouwtechnisch verouderd. De eigenaar van de panden heeft daarom een bouwplan ontwikkeld voor een complex met vier bouwlagen met een winkelruimte, 37 parkeerplaatsen en deel van de bergingen op de begane grond, een kelder met de overige bergingen en 37 appartementen op de verdiepingen.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Het perceel heeft de bestemming "Centrum". Wonen is ter plaatse op grond van het vigerende bestemmingsplan wel toegestaan. Toevoegen van woningen is echter alleen toegestaan na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid en voor zover het past binnen de bestaande maximale bebouwingscontouren. Een gebouw van 4 bouwlagen past niet binnen die bebouwingscontouren. Het onderhavige bestemmingsplan dient als basis voor het toestaan van die woningen en de winkelruimte en voor de beoordeling van aanvragen om omgevingsvergunning en de naleving en handhaving van het gebruik en die vergunningen.

Afbeelding 2: Historische topografie.



2. Plangebied

2.1. Geschiedenis

Uden is ontstaan uit een aantal buurtschappen en bebouwingsconcentraties. Linten met daar aan gekoppelde bebouwing gaven de eerste bebouwingscontouren aan. In de loop der tijd zijn tussen de linten planmatig opgezette woonwijken ontstaan. Tot de Tweede Wereldoorlog bleef de ontwikkeling van Uden beperkt. Er waren boerderijen tot in de dorpskern gesitueerd. Pas na de Tweede Wereldoorlog werd de kern wezenlijk verder uitgebreid. Met de aanleg van de Rondweg en de Industrielaan ontstonden strakke grenzen rondom Uden. De ruimtes binnen de Rondweg werden grotendeels ingevuld met planmatige woningbouw.

De Marktstraat is onderdeel van de oorspronkelijke wegenstructuur van de historische kern van Uden. Aan weerszijden van de straat stond destijds lintbebouwing in een kleine korrel. Vrijwel alle oorspronkelijke bebouwing in de straat is in de afgelopen decennia vervangen door nieuwe winkelpanden, die bestaan uit drie of vier bouwlagen en is de bebouwingskorrel steeds grover geworden. Bij de oudere panden, die zijn gehandhaafd, is de originele pui op de begane grond vervangen door een winkelpui. Tot in de jaren '60 van de vorige eeuw grensden beide percelen Marktstraat 11 en 13 aan de achterzijde aan het agrarische gebied. De Oranjestraat is voor het eerst op de topografische kaart van 1978 aangegeven.

Van oudsher lagen beide percelen op de T-kruising met de Pastoor Spieringstraat. Na de verlegging hiervan rond 2013 liggen beide percelen 'in de Marktstraat'.

De bestaande bebouwing dateert uit 1900 (Bron: BAG-viewer). Naast nummer 11 ligt dan al een pad naar het achterliggende agrarische gebied. Op topografische kaarten van voor 1900 is ook al bebouwing zichtbaar op beide percelen. In de tweede helft van de 20e eeuw is de bebouwing op het achtererfgebied op beide percelen gefaseerd uitgebreid.

2.2. Bestaande situatie

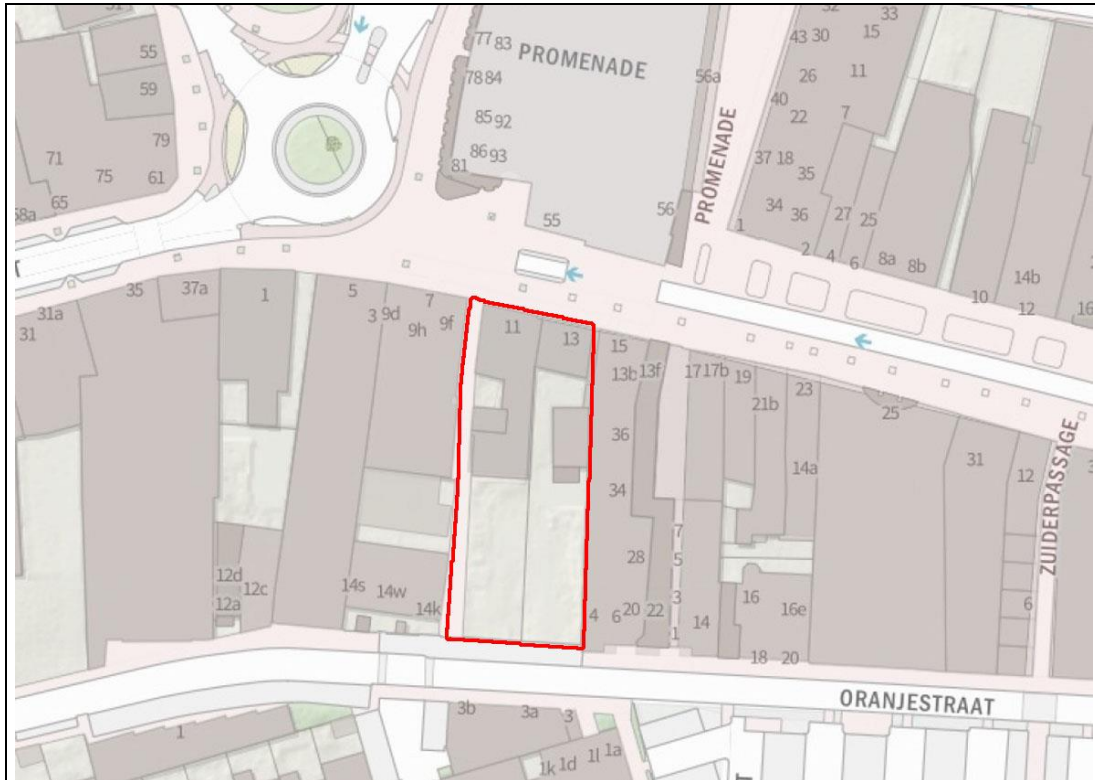
Op de percelen Marktstraat 11 en 13 staan woon-winkelpanden die aan de straatzijde bestaan uit één bouwlaag met een kap. Nummer 11 heeft aan de achterzijde een eenlaagse uitbouw, op nummer 13 staat een fors vrijstaand bijgebouw van één bouwlaag met een kap. Het achterste deel van beide percelen is (vrijwel volledig) verhard. Alleen op het achtererf van Marktstraat 13 is verwilderd groen aanwezig.

Naast nummer 11 ligt een steeg naar de Oranjestraat. Aan deze steeg is de hoofdentree van de bovenwoningen op nummer 9.

Aan weerszijden van beide panden en ook daar tegenover staat bebouwing, die bestaat uit drie tot vijf bouwlagen. Door de schaalvergroting van grotere omliggende gebouwen aan de Marktstraat hebben beide panden in het onderhavige plangebied hun aansluiting met de omgeving verloren.

Op Markstraat 11 was de fietsenzaak Ad Verstegen gevestigd, die is verhuisd naar de Kerkstraat. Het pand Markstraat 13 wordt gebruikt door Gloudemans Kookwinkel. Beide panden hebben een bovenwoning.

Abbeelding 3: Bestaande situatie.



De Oranjestraat heeft de kenmerken van een achterstraat waar de bevoorrading van de winkels aan de Marktstraat plaatsvindt. De afgelopen decennia is langs de Oranjestraat op verschillende plekken rondom het plangebied woonbebouwing gerealiseerd.

De Oranjestraat maakt onderdeel uit van het zogenaamde Udens buitenrondje. In het Udens binnenrondje, waartoe de Marktstraat behoort, wordt vooral ingespeeld op publiektrekkende winkelformules, waar in het Udens buitenrondje vooral de andere centrumfuncties (waaronder woonfuncties) gehuisvest zijn.

Het peil van de Marktstraat ligt ongeveer 1,20 meter boven het peil van de Oranjestraat.

Afbeelding 4: Gevelaanzicht Marktstraat bestaande panden.



Afbeelding 5: Luchtfoto.



Vastgesteld

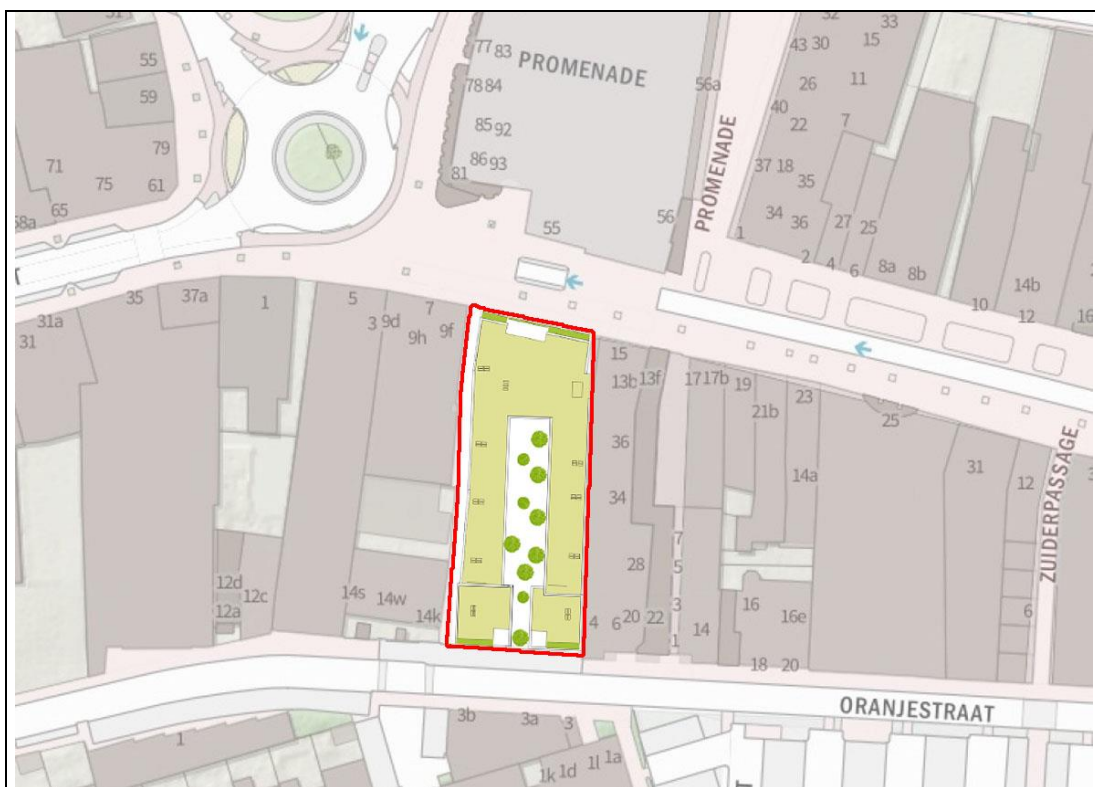
Gemeente Maashorst – Bestemmingsplan Marktstraat 11-13 Uden

2.3. Toekomstige situatie

2.3.1. Bouwplan

De bestaande bebouwing op beide percelen zal worden gesloopt. In plaats daarvan is een bouwplan ontwikkeld voor een complex met een winkelruimte van 467 m² bvo, 37 parkeerplaatsen en deel van de bergingen op de begane grond, een kelder met de overige bergingen en 37 appartementen op de verdiepingen.

Afbeelding 6: Indicatieve toekomstige situatie.



Het bouwplan bestaat uit vier bouwlagen, waarbij de vierde bouwlaag een setback is aan de zijde van de Marktstraat. Vanaf de eerste verdieping krijgt de bebouwing een centrale patio en is de bebouwing gesitueerd tussen die patio en de galerij-ontsluiting aan beide zijdelingse perceelsgrenzen.

De nieuwe bouwmassa voegt zich op een natuurlijke wijze binnen de schaal en maat van de omliggende bebouwing. Aan de Marktstraat vindt de massa enerzijds aansluiting met de grootschaligere panden aan de Marktstraat. Anderzijds sluit het volume -als gevolg van de tot aan de straat doorlopende patio, aan de Oranjestraat aan op de kleinere korrel van de aanwezige panden aan die straat. Ook in de materialisering wordt aangesloten op de omgeving. De naburige panden aan de Marktstraat kennen sculpturale kwaliteiten; vaak vormgegeven in baksteen en verweven met natuursteen elementen, en een duidelijke klassieke plint-lijf-kop verdeling.

Afbeelding 7: Bovenaanzicht en gevelaanzichten.



Door het bouwplan neemt het bebouwingsoppervlak toe met 467 m². In de bestaande situatie is in het plangebied 208 m² groen aanwezig. Doordat het bouwplan een sedumdak van 1.405 m² krijgt, neemt het oppervlak groen per saldo met 1.197 m² toe.

Naast deze ecologische aspecten, draagt ook een gemengd programma bij aan het verlevendigen van de straat. Commercie activeert de plint, terwijl de toevoeging van woningen voor reuring en sociale controle in de avonden zorgt.

Vastgesteld

Gemeente Maashorst – Bestemmingsplan Marktstraat 11-13 Uden

2.3.2. Programma

In het appartementengebouw worden appartementen in diverse categorieën gerealiseerd. Er zullen 12 appartementen in de sociale koopsector worden aangeboden. Verder zijn er 12 appartementen in de categorie geclusterd wonen voor senioren. Dit is een woonvorm waarbij zelfstandig wonende bewoners van die appartementen beschikken over een gezamenlijke woonkamer op de eerste verdieping, waar de mensen elkaar kunnen ontmoeten. Deze bewoners kunnen indien nodig ondersteuning krijgen. Hiervoor is een zorgpartij benaderd, die die ondersteuning zal gaan leveren. De bewoners van deze sluiten (verplicht) een overeenkomst met deze zorgpartij. Overigens bestaat ook voor de ander bewoners van het complex om zich hierbij op vrijwillige basis aan te sluiten.

Afbeelding 8: Indicatieve woningtypologieën.

Segment	Aantal	Oppervlakte
Sociale koop (goedkoop)	12	45 m ² bvo + 6m ² balkon/dakterras
Geclusterd wonen senioren (middenduur)	12	60 m ² bvo + 6m ² balkon/dakterras
Levensloopbestendig (duur)	13	74-148 m ² bvo + 6m ² balkon/dakterras
<i>Totaal</i>	37	

De 13 grootste woningen vallen in de categorie 'levensloopbestendig'. In principe zijn alle woningen echter levensloopbestendig. Dat wil zeggen die woningen geschikt zijn voor bewoning in alle levensfasen, die ook rolstoeltoegankelijk is, waarbij alle primaire leefruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer met toilet) zich op één bouwlaag moeten bevinden en waarbij deze leefruimten zowel inpandig als vanuit het aansluitende terrein drempelvrij toegankelijk zijn.

2.3.3. Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Duurzaamheid is meer dan alleen energiebesparing. Ook het behoud en ontwikkeling van biodiversiteit kan als duurzaamheid worden gezien. Met voorzieningen aan gebouwen kan veel bereikt worden voor de biodiversiteit en de leefbaarheid van de stad. Natuurinclusief bouwen is een manier van duurzaam bouwen, waarbij de natuur er ook grote voordelen bij heeft. Naast het voldoen aan de Wet natuurbescherming wordt er bij natuurinclusief bouwen een stap verder gedacht, zodat er een meerwaarde ontstaat voor de natuur. Het basisprincipe en tevens uitgangspunt voor natuurinclusief bouwen is: Ontwikkel verblijfplaatsen en voedselplekken, pas variatie toe in het landschap en realiseer bescherming (veiligheid, broedplaatsen en voedselproductie).

Bij de planontwikkeling wordt daarom gebruik gemaakt van de kans om te vergroenen. Op de collectieve daktuin, de patio en de dakterrassen worden voorzieningen geïntegreerd voor flora en fauna. Dit resulteert in een natuurinclusief ontwerp om hittestress te voorkomen in het doorgaans versteende centrum dat daarmee niet alleen een verrijking is voor de bewoners, maar ook voor het centrum, zoals omschreven in het centrumvisie plan Uden.

Groene daken hebben veel voordelen. Naast dat het er mooier uit ziet, dan standaard bitumen-dak vergroten ze de sponswerking van een rainproof stad/dorp, warmen ze (en omliggende

ruimtes en boven geplaatste zonnepanelen) minder op, in combinatie met de zonnepanelen (die minder opwarmen) wordt een hogere efficiëntie van de panelen behaald, en groene daken dragen bij aan biodiversiteit. Verder verminderen groene daken geluidshinder en de luchtkwaliteit kan verbeterd worden doordat ze fijnstof opvangen. Tenslotte beschermen groene daken de oorspronkelijke daklaag die eronder ligt, waardoor daken langer meegaan. Op het bouwplan wordt het Standaard (extensief) groen dak toegepast. Deze hebben een dunne substraatlaag en sedum als begroeiing, eventueel aangevuld met kruiden en grassen. Sedum is zeer geschikt voor een dak, omdat deze planten veel water opslaan en tegen lange droogte kunnen. Vanwege het lage gewicht wordt het standaard groen dak vaak toegepast op bestaande bebouwing. Deze laag begroeide daken kunnen ook gecombineerd worden met zonnepanelen. Het groen zorgt voor een hogere efficiëntie van de panelen. Om extra groen in het centrum aan te brengen, worden nieuwe bomen geplaatst op de daktuin, sedum op het dak geplaatst en borders ingeplant. Dit geeft een positieve bijdrage bij het aantrekken van insecten en vogels. De borders in de daktuin worden ingezaaid met een diverse borderbeplanting. Met deze flora wordt een nieuwe habitat gecreëerd voor fauna.

Door het regenwater dat op de daken valt, wordt tijdelijk lokaal vastgehouden op het groene dak. De piek van de afvoer van regenwater richting het riool wordt verschoven. Het dak buffert en infiltreert regenwater. Hierdoor minimaliseert het systeem overstort, verbetert het de oppervlaktewaterkwaliteit en beperkt het verdroging. Het regenwater stroomt pas langzaam richting rioolbuis als deze weer leeg is. Onderzocht wordt of het mogelijk is het regenwater te bufferen in kelder tbv grijswater gebruik (wassen auto's, doorspoelen toilet enzovoort).

De daktuin wordt uitgevoerd als een natuurvriendelijke daktuin, welke beplant is met vochtminnende planten en minder onderhoud vraagt dan een reguliere daktuin. De natuurvriendelijke daktuin heeft als bijkomend voordeel dat de hoog opgaande vegetatie bijdraagt aan de stedelijke biodiversiteit. Gevarieerde beplanting zorgt bovendien voor een beter doorwortelde bodem die op de lange termijn waterdoorlatend blijft. Door deze maatregelen wordt bijgedragen aan een beter klimaatadaptatie.

De installaties, waarbij ook de koeling een rol speelt, worden uitgevoerd door de nieuwste duurzame installaties. Deze nieuwe installaties zullen de belangrijkste bijdrage leveren aan het reduceren van CO₂-uitstoot. Naast de duurzamere opwekking van warmte en koude wordt ook de verlichting aangepast naar energiezuinig LED. Welke installaties worden toegepast is op het moment van dit schrijven nog niet inzichtelijk. Er is een continue ontwikkeling gaande wat betreft de toe te passen installaties. Er wordt gestreefd de nieuwste technieken toe te passen. De warmteweerstand van de gevels voldoet ruimschoots aan het vigerende bouwbesluit. Het dakoppervlak wordt volledig ingezet om duurzame energie op te wekken door middel van PV-panelen.

In de parkeergarage worden 3 laadpalen geplaatst om het elektrische rijden te stimuleren. Ook wordt er laadpunten voor elektrische fietsen in de gezamenlijke berging gemaakt.

Naast alle technische aspecten is het ontwerp zo bedacht dat dit een duurzame bijdrage geeft aan het straatbeeld. Door gebruik te maken van materialen die een lange levensduur hebben en mooi verouderen is dit straatbeeld ook voor lange tijd blijven bestaan. In de architectuur is ook gekozen voor een ingetogen vormgeving, die toekomstige ontwikkelingen in de omgeving niet belemmerd en zelfs positief kan beïnvloeden.

2.3.4. Verkeer en parkeren

Voor de appartementen in de verschillende typologieën (5x koop duur, 14x koop middenduur, 18x huur goedkoop) bedraagt de maximale etmaalintensiteit op grond van de ASVV2021 respectievelijk 7,2, 5,5 en 4,7 voertuigbewegingen per etmaal (matig stedelijk, centrum). De verkeersaantrekkende werking van de woningbouwontwikkeling bedraagt derhalve 197,6 voertuigbewegingen per etmaal. Bij een spitsuurintensiteit van 10% betekent dit één autobeweging per 3 minuten op het drukste uur van de dag. De verkeersaantrekkende werking van de detailhandel in het plangebied zal niet wijzigen ten opzichte van de huidige situatie.

Op grond van de Nota Parkeernormen Uden 2018 geldt voor Uden, voor appartementen die kleiner zijn dan 80 m² BVO een parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen per woning, waarvan 0,3 voor bezoekers en voor appartementen groter dan 80 m² BVO van 1,5 parkeerplaatsen per woning, waarvan 0,4 voor bezoekers. Voor de 37 woningen zijn op grond van de Nota Parkeernormen 51 (1,3*23+1,5*14) parkeerplaatsen noodzakelijk. Gelet op de doelgroep voor het geclusterd wonen is de verwachting dat het autobezit van deze doelgroep een lager dan gemiddeld autobezit heeft. Voor de kleinere 5 van de 8 appartementen voor geclusterd wonen is daarom uitgegaan van een parkeernorm van 1,0 in plaats van 1,3 parkeerplaatsen per appartement. Hierdoor is 1,5 parkeerplaats minder noodzakelijk.

Door de inzet van drie elektrische deelauto's neemt de parkeerbehoefte af. De voormalige gemeente Uden had hiervoor nog geen reductiefactor in de Nota Parkeernormen opgenomen. Ook in de ASVV2021 zijn geen normen opgenomen voor de reductie van de inzet van deelauto's. Ook in de literatuur worden geen eenduidige cijfers genoemd. In diverse studies wordt ervan uitgegaan dat 1 deelauto tot 4 tot 8 reguliere auto's vervangt (en daarmee 3 tot 7 plaatsen uit de parkeerbehoefte), met een maximum van 20% van de parkeerbehoefte. Voor het onderhavige bouwplan wordt ervan uitgegaan dat een deelauto 5 reguliere auto's vervangt en zijn er derhalve 12 parkeerplaatsen minder noodzakelijk. Derhalve zijn in totaal 37 (50,9-1,5-12) parkeerplaatsen noodzakelijk. Onder het complex worden 37 parkeerplaatsen gerealiseerd. Derhalve zijn er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar. Net als in de huidige situatie maken bezoekers van de winkel gebruik van openbare parkeerplaatsen in de omgeving van het plangebied.

De plaatsen in de parkeergarage zullen gekoppeld worden aan de appartementen, door verplichte huur. Hiermee wordt voorkomen dat de bewoners de huur voor een parkeerplek niet willen betalen en in de openbare ruimte gaan parkeren.

De bergingen zullen goed toegankelijk zijn met de fiets. Dat betekent een looproute die ruim genoeg en zonder obstakels is.

3. Beleid

3.1. Beleid hogere overheden

Verdichting binnen het centrum van is vanuit het oogpunt van het Rijks- en provinciaal beleid niet relevant.

Wel is de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing. Voor de winkel van 467 m² bvo is echter geen ladderonderbouwing noodzakelijk. Op grond van jurisprudentie blijkt, dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in een van de andere in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro genoemde stedelijke voorzieningen in de vorm van een terrein met een ruimtebeslag van minder dan 500 m², deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt. Als geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling is ook geen ladderonderbouwing noodzakelijk.

De ontwikkeling van 37 woningen wordt wel aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Op basis van de provinciale prognose (september 2020) bedraagt de woningbouwbehoefte voor de gemeente Maashorst 2020-2030 circa 2.475 woningen. In 2020 en 2021 zijn er 391 woningen in aanbouw genomen, en is de totale plancapaciteit (voor de gehele gemeente, hard en zacht) per 1 januari 2022 3.144 woningen, waarvan ongeveer 30% harde plancapaciteit. Deze Brabantse prognose geldt als belangrijk richtinggevend (kwantitatief) kader, waarlangs ook de regionale en gemeentelijke woningbouwontwikkelingen worden gemonitord. De woningbouwontwikkeling aan de Marktstraat levert een bijdrage aan die woningbehoefte.

In paragraaf 3.2.3 is de woningbehoefte 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

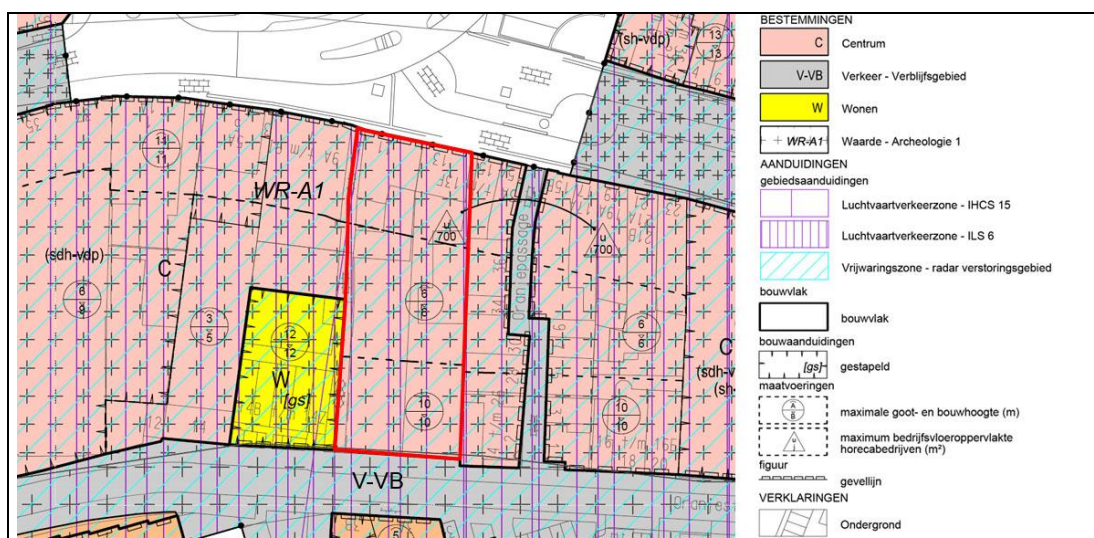
Voor het plangebied is het Bestemmingsplan Uden Centrum 2013 van toepassing, dat op 27 juni 2013 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Uden is vastgesteld.

De gronden hebben de bestemming "Centrum" (artikel 4). Binnen die bestemming is onder meer detailhandel op de begane grond toegestaan. Ook wonen is toegestaan. Toevoegen van woningen is echter alleen toegestaan na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid en voor zover het past binnen de bestaande maximale bebouwingscontouren. In het bouwvlak is de bouwhoogte aan de voorzijde gemaximeerd op 11 meter, in het middendeel op 6 meter en aan de zijde van de Oranjestraat op 10 meter. Een gebouw van 4 bouwlagen past niet binnen die hoogtematen. Verder staat langs de Marktstraat de aanduiding 'gevellijn'. Op grond van die aanduiding mag de voorgevel van het hoofdgebouw uitsluitend worden georiënteerd op de aan-

geduide gevellijn. Er is een aanduiding 'maximum bedrijfsoppervlakte horecabedrijven (m²) op de verbeelding aangegeven die bepaalt, dat binnen het onderhavig plangebied en een aantal percelen daaromheen in totaal maximaal 700 m² horecabedrijven uit categorie II is toegestaan.

Het perceel heeft de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 1". Op grond daarvan is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen groter dan 50 m² en dieper 30 centimeter. Derhalve is archeologisch onderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 4.4.1).

Afbeelding 9: Fragment kaart Bestemmingsplan Uden Centrum 2013.

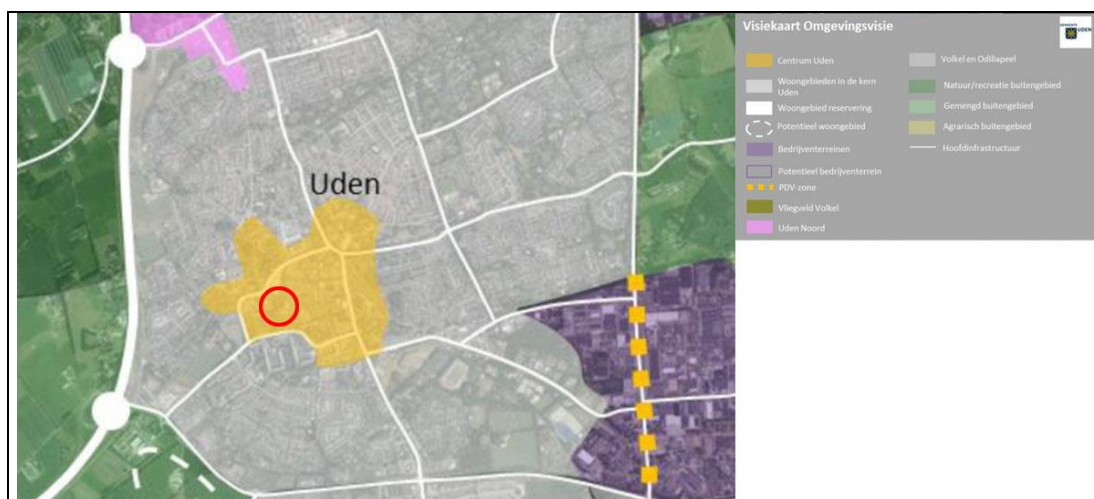


Verder staan op de verbeelding een drietal aanduidingen in verband met de nabijheid van de vliegbasis Volkel. In verband hiermee kent de locatie een aantal hoogtebepalingen voor de bebouwing. Als gevolg van de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerszone – ihcs 15/16' mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan 130/135 m + NAP, terwijl op grond van de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerszone – ils6' de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 71,8 m + NAP. Laatstgenoemde aanduiding is derhalve bepalend voor de maximum bouwhoogte. Het perceel ligt op ongeveer 17 m +NAP. Het bouwplan voor het appartementengebouw heeft een bouwhoogte van 13 meter. Verder is de aanduiding 'vrijwaringszone – radar verstoringsgebied' aangegeven. Ter plaatse van die aanduiding mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 65 m + NAP. De totale hoogte bedraagt daarmee 30 m +NAP. Deze aanduidingen hebben daarom geen consequenties voor de planontwikkeling.

3.2.2. Omgevingsvisie Uden 2015

Op 17 december 2015 heeft de gemeenteraad van 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 10: Fragment kaart Omgevingsvisie Uden 2015.



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

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

Een van de manieren om het winkelcentrum aantrekkelijk te houden is door het compact te houden. Zo blijven winkels op korte afstand van elkaar gelegen en dus goed beloopbaar voor het winkelend publiek. De winkelfunctie op de begane grond blijft behouden. Verder is met na- me het laatste aandachtspunt van belang voor dit initiatief, dat appartementen in het centrum en mogelijk maakt in een financieringscategorie waaraan op grond van het woningbouwprogram- ma behoefte aan is. 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 gemeente Uden de Woonvisie 2020-2025 vastgesteld. In de woonvisie legt de gemeente de focus op een viertal ambities, te weten:

Vastgesteld

- 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.

Tot 2030 moet de woningvoorraad dus groeien met minimaal 1.600 woningen. Wat aandacht vraagt is dat (slechts) 19% van de geplande woningen tot 2022 een nultredenwoning is. Deze staan bijna allemaal gepland in de kern Uden. De woningen in het onderhavige plan vergroten het aanbod aan nultredenwoningen.

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. Twee van de doelgroepen die daarbij expliciet worden genoemd zijn:

- jongeren en starters, omdat er in de huidige voorraad te weinig betaalbare, kleine woningen sociale huur en koopwoningen (bij voorkeur grondgebonden);
- levensloopbestendige woningen voor senioren.

Daarom dienen deze woningtypen meer te worden opgenomen in nieuwbouwplannen. Ongeveer eenderde van de appartementen is bedoeld voor starters. Alle appartementen krijgen een levensloopbestendig karakter, doordat ze alle ruimtes in één bouwlaag hebben. Deze zijn uitermate geschikt voor senioren, die graag in de nabijheid van het centrum willen wonen. De planontwikkeling draagt hierdoor bij aan het invullen van de woningbehoefte in Uden.

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 gemeente Uden kiest er 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 (be-

stuurlijk) aanvaardbaar niveau verplicht worden gesteld. Tevens zijn Bevi-inrichtingen 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.

3.2.5. Centrumvisie

De Centrumvisie Uden is op 8 juli 2021 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Uden vastgesteld. Uden is de laatste decennia doorgegroeid naar een echte woonstad met een groot en sterk winkelcentrum. Een centrum waar met name de dienstverlening goed is ontwikkeld. Het is de ambitie van het gemeentebestuur om het grote regionale centrum te blijven. Om deze ambitie te kunnen waarmaken, moet rekening worden gehouden met allerlei verschillende trends en ontwikkelingen. Bijvoorbeeld de geluiden over toenemende leegstand in winkelcentra in Nederland, waar in Uden overigens nog niet veel van te merken is (althans niet meetbaar). Het gemeentebestuur wilde echter niet wachten tot het wel een probleem wordt. Om tijdig kunnen inspelen op veranderingen die vaak sluipend hun intrede doen, is het gemeentebestuur met alle betrokkenen bij het centrum in gesprek gegaan.

Om het centrum aantrekkelijk te houden, is het van belang dat het economisch vitaal is. De economische functies vormen immers een zeer belangrijk onderdeel van het centrum. Wanneer die functies niet meer vitaal zijn of kunnen zijn, ontstaat er leegstand en verloederding. Met als gevolg: verdere afbrokkeling van de vitaliteit van het centrum.

Ook andere functies dan alleen de economische zijn van belang voor een economisch vitaal centrum. Denk aan maatschappelijke functies en de ontmoetings- en/of verblijfsfunctie. Voor een transitie van 'place to buy' naar 'place to need' moet anders naar het centrum worden gekeken en het totale aanbod van functies in het centrumgebied te worden meegewogen. Andere aspecten die een rol spelen bij het behoud van een economisch vitaal centrum zijn:

- een veranderend gebruik van het centrum;
- nieuwe opgaven (functies) die ook een plek moeten krijgen;
- behoud van voldoende 'massa' in het aanbod om de loop erin te houden;
- digitalisering.

Het onderhavige plangebied maakt onderdeel uit van het 'kernwinkelgebied -detailhandel en horeca'. De centrumvisie is erop gericht om het centrum als geheel zo sterk mogelijk te houden. Daarvoor is het van belang dat het kernwinkelgebied compact is. Dat wil zeggen een winkelcentrum waarin winkels en horeca zoveel mogelijk zijn geconcentreerd en de leegstand zo beperkt mogelijk is. Wonen op de begane grond is niet toegestaan. Daarom is het van belang dat de begane grond aan de zijde van Marktstraat een detailhandelsfunctie behoudt.

Wonen in het centrum voegt echter ook levendigheid en sociale veiligheid toe en draagt bij aan de gewenste diversiteit aan functies. Bewoning boven winkels wordt daarom gestimuleerd, ui-

teraad onder de voorwaarde dat er sprake is van kwalitatieve toevoeging. Uitbreiding van het woningaanbod past derhalve goed binnen de uitgangspunten van de centrumvisie.

Afbeelding 11: Centrumvisie.



Vastgesteld

Gemeente Maashorst – Bestemmingsplan Marktstraat 11-13 Uden

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 railverkeerslawai. 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.

Voor de Wilhelminastraat ten zuiden van het plangebied geldt een maximumsnelheid van 50 km/uur. Het plangebied ligt binnen de geluidszone van die straat. Derhalve is akoestisch onderzoek¹ uitgevoerd. Alle overige wegen rondom het plangebied maken onderdeel uit van een 30 km/uur gebied. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is voor deze wegen ook akoestisch onderzoek uitgevoerd. Wegen in een 30 km/uur gebied hebben op grond van de Wet geluidhinder echter geen geluidzone. Hierdoor is het niet mogelijk om een hogere waarde te verlenen.

Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB van de gezoneerde wegen nergens wordt overschreden. Het verlenen van hogere waarden is derhalve niet noodzakelijk.

¹ De Roever Omgevingsadvies, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai, Marktstraat 11-13 Uden, 20230962.V01.1, Veghel, 26 juni 2023

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt op zijn hoogst 59 dB ter plaatse van de noord- en zuidgevel op verschillende toetspunten op de begane grond, 1e en 2e etage. De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a,k}$ bedraagt dan ten hoogste $59 - 33 = 26$ dB (standaardeis uit het bouwbesluit).

Of een onderzoek naar de gevelwering nodig zal zijn kan de gemeente overwegen. In die overweging kan er rekening mee worden gehouden dat:

- alle woningen een gezamenlijke geluidluwe binnenruimte delen;
- de verwachting is dat de gevels voldoende gevelwering zullen hebben om een binnenniveau van 33 dB te kunnen garanderen, omdat over het algemeen nieuwbouw aan hoge eisen voor de gevelwering voldoen. Het kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat binnen in de verblijfsruimten niet in de weg staat en dat een onderzoek naar de gevelwering niet nodig zal blijken.

Derhalve kan vanuit akoestisch oogpunt worden gesteld dat 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 een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd.

4.3.1. Verkennend bodemonderzoek

Tijdens het verrichten van veldwerk zijn bijmengingen aangetroffen in de bodem die kunnen duiden op bodemverontreiniging. Het aangetroffen lagen menggranulaat, grind en baksteenlaag zijn duidelijk visueel herkenbaar als eenduidig materiaal en, voor zover zintuiglijk beoordeeld kan worden, niet vermengd met asbesthoudend materiaal. De lagen worden niet als bodem beschouwd en valt buiten de scope van dit onderzoek. De bijmenging van kolengruis is gerelateerd aan het voormalig gebruik met brandstoffen- en kolenhandel.

In het mengmonster, samengesteld uit baksteen-, kolengruis- en glashoudende bovengrond, zijn gehalten aan zware metalen en PAK aangetoond boven de achtergrondwaarden. De aangetoonde verhoogde gehalten zijn gerelateerd aan de aangetroffen bijmengingen en het voormalig gebruik met kolenhandel. De gemeten concentraties vormen geen aanleiding voor aanvullend onderzoek.

In een ander mengmonster, samengesteld uit baksteen- en kolengruishoudende bovengrond, zijn gehalten aan minerale olie, zware metalen en OCB's aangetoond boven de achtergrond-

² Bodeminzicht, Verkennend bodemonderzoek Marktstraat 11 en 13 te Uden, B3235, Veghel, 30 mei 2023

waarden. De aangetoonde verhoogde gehalten zijn gerelateerd aan de aangetroffen bijmengingen en het voormalig gebruik met kolenhandel en boomgaard. Naar aanleiding van het aangetoonde gehalte aan PAK is voor aanvullend onderzoek uitgevoerd. De overig gemeten concentraties vormen geen aanleiding voor aanvullend onderzoek. In dat aanvullend onderzoek zijn in twee monsters gehalten aan PAK boven de achtergrondwaarden gemeten en in één monster een gehalte aan PAK gemeten boven de tussenwaarde en in een ander monster PAK boven de interventiewaarde. De aangetoonde concentraties aan PAK ter plaatse van die laatste twee monsters vormen aanleiding voor nader onderzoek (zie paragraaf 4.3.2).

In een derde mengmonster, samengesteld uit baksteen- en plastichoudende bovengrond, zijn gehalten aan zware metalen, PAK en OCB's aangetoond boven de achtergrondwaarden. De aangetoonde verhoogde gehalten zijn gerelateerd aan de aangetroffen bijmengingen en het voormalig gebruik met kolenhandel en boomgaard. De gemeten concentraties vormen geen aanleiding voor aanvullend onderzoek.

In twee mengmonsters van de ondergrond, samengesteld uit de ondergrond ter plaatse van voormalige ondergrondse opslag van brandstoffen, zijn geen gehalten aan minerale olie gemeten boven de achtergrondwaarden.

In een derde mengmonster, samengesteld uit baksteenhoudende ondergrond, zijn gehalten aan zware metalen aangetoond boven de achtergrondwaarden. De aangetoonde verhoogde gehalten zijn gerelateerd aan de aangetroffen bijmengingen. De gemeten concentraties vormen geen aanleiding voor aanvullend onderzoek.

In een vierde mengmonster, samengesteld uit visueel schone ondergrond, is een gehalte aan minerale olie gemeten boven de achtergrondwaarde. Mogelijk is het gehalte aan minerale olie gerelateerd aan de voormalige opslag van brandstoffen in boven- en ondergrondse tanks. De aangetoonde concentratie vormt geen aanleiding voor aanvullend onderzoek.

In het grondwater ter plaatse van één peilbuis, gesitueerd ter plaatse van de voormalige ondergrondse HBO-tank, zijn gehalten aan barium en tetrachlooretheen gemeten boven de streefwaarden. Beide gehalten worden ook bij bodemonderzoek in de omgeving verhoogd aangetoond. De aangetoonde concentratie vormt geen aanleiding voor nader onderzoek.

In het grondwater ter plaatse van een andere peilbuis, gesitueerd ter plaatse van de buiten gebruik gestelde ondergrondse HBO-tank, is geen gehalte aan minerale olie gemeten boven de streefwaarde.

4.3.2. Nader bodemonderzoek

Gelet op de resultaten van het verkennend bodemonderzoek is nader bodemonderzoek³ uitgevoerd. Hieruit blijkt dat in de meest verdachte laag van de vaste bodem ter plaatse van de grindverharding met onderliggend menggranulaat, bestaande uit zwak tot sterk kolengruishoudende bodemgehalten aan PAK zijn gemeten boven de tussen- en interventiewaarde. Van een ernstig geval van bodemverontreiniging met PAK is op basis van de analyses geen sprake.

Geadviseerd wordt de met kolengruis verontreinigde grond apart te ontgraven en onder milieukundige begeleiding af te voeren naar een erkende afnemer van verontreinigde grond. De laag is circa 30 cm dik (0,20-0,50 m-mv) en de omvang van de met PAK verontreinigde bodem is circa 100 m³ groot.

Onder de bestrating ten zuiden van het bedrijfspand is ook kolengruishoudende bodem aanwezig, het gehalte aan PAK vormt geen aanleiding voor nader onderzoek. Door aanwezigheid van puin/menggranulaat zijn twee boringen gestaakt.

De bodem onder de met kolengruis verontreinigde grond (0,50 m-mv en verder) bevat gehalten aan PAK tot boven de achtergrondwaarde. De gehalten zijn dermate laag dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

Indien bovenstaande maatregelen worden uitgevoerd, is de bodem geschikt voor het beoogde gebruik.

4.3.3. Toetsing bodemonderzoeken

Het verkennend en het nader bodemonderzoek zijn beoordeeld door de Omgevingsdienst Brabant Noord (ODBN). De ODBN constateert dat nog geen onderzoek is uitgevoerd ter plaatse van de bestaande bebouwing, naar asbest in bodem ter plaatse van de druppellijnen van de bestaande bebouwing en naar PAK ter plaatse van de asfaltverharding aan de zuidwestzijde van het perceel. Deze onderzoeken kunnen pas worden uitgevoerd na sloop van de bestaande bebouwing en het verwijderen van het asfalt. De uitvoering van dit onderzoek zal als voorwaarde aan de omgevingsvergunning voor het bouwen worden verbonden.

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

³ Bodeminzicht, Nader onderzoek Marktstraat 11 te Uden, 3235, Veghel, 16 juni 2023

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".

Uit het vigerende bestemmingsplan blijkt dat het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft. Daarom is archeologisch onderzoek⁴ uitgevoerd. Op grond van het bestemmingsplan Uden Centrum 2013 is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen dieper dan 0,30 m -mv en die tevens een oppervlakte van meer dan 50 m² beslaan. De beleidskaart van de voormalige gemeente Uden (waartoe de plaats Uden behoorde tot december 2021) uit 2017 valt het plangebied binnen een terrein van Categorie 3, waarbij archeologisch onderzoek verplicht is bij ingrepen met een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper reikt dan 0,40 cm -mv.

Uit de landschappelijke analyse is gebleken dat het plangebied in het Brabantse zandgebied, op de westelijke flank van de Peelhorst ligt. De horst wordt doorsneden door enkele langgerekte ondiepe dalvormige laagte. In de gemeente Uden zijn vindplaatsen bekend uit alle perioden vanaf het Late Paleolithicum tot en met de Nieuwe tijd. Vanaf het Laat-Paleolithicum tot en met de Romeinse Tijd werden met name de hogere delen van het landschap bewoond. Ook in de lagere nattere delen van het landschap zijn uit deze perioden vindplaatsen aangetroffen. Vanaf de Middeleeuwen vindt er een verschuiving van bewoning plaats van de dekzandtoppen naar de flanken, waarbij men hoger op de rug ging akkeren. In de Middeleeuwen vond bewoning voornamelijk plaats op enige afstand van het veen, op de Peelrand. Daarbij werden op de flanken van de dekzandruggen hoeves gevestigd. Door de bevolkingsgroei nam het aantal hoeves steeds meer toe en ontstonden er kleine gehuchten die uitgroeiden tot meerdere 'kernen', waaronder Uden. Uden is gesticht rond 1200 na. Chr. Op de kadastrale minuut uit 1811-1832 is bebouwing binnen het plangebied zichtbaar. Deze historische bebouwing staat tegenwoordig niet meer in het plangebied. Kortom, de ondergrond van het plangebied betreft een plateauachtige horst (een verhoging in het landschap), waarbij dekzand of rivierafzettingen de top van de natuurlijke ondergrond vormen. Geconcludeerd kan worden dat hierin resten kunnen worden aangetroffen vanaf het Laat-Paleolithicum tot en met de Nieuwe tijd. Daarbij moet wel worden aangegeven dat in de dorpskern van Uden topt op heden alleen bewoningssporen uit de Late Middeleeuwen tot en met Nieuwe tijd zijn aangetroffen.

⁴ Buro de Brug, Archeologisch bureauonderzoek, Herontwikkeling Markstraat 11 en 13, Uden, Maashorst, Status: Concept 1.0, B23-547, Spijkerboor, 13 november 2023

Het bureauonderzoek heeft aangetoond dat er verschillende verwachtingen binnen het plangebied gelden voor archeologische vindplaatsen. Een vervolgonderzoek zal moeten worden uitgevoerd om deze verwachting verder te toetsen. Daarom heeft Buro de Brug een selectieadvies uitgebracht in op 13 juli 2023 om in het plangebied een verkennend booronderzoek uit te voeren conform KNA 4.1 protocol 4002, om de bodemopbouw gedetailleerder in beeld te krijgen. Het bevoegd gezag heeft op 12 oktober 2023 een ander definitief besluit genomen betreffende het archeologisch vervolgonderzoek. Omdat de mogelijkheid dat zich hier behoudenswaardige archeologische en historische bewoningsresten bevinden reëel is, dient in het plangebied een gravend archeologisch vervolgonderzoek te worden uitgevoerd. Dit kan in de vorm van een proefsleuvenonderzoek met optie tot een directe doorstart naar een opgraving in het gehele plangebied. De voorwaarde voor dit onderzoek is dat voor aanvang alle bebouwing en de verharding is verwijderd. De ondergrondse sloop dient onder archeologische begeleiding plaats te vinden. Zodra de sloop gereed en de verharding van het perceel is verwijderd, kan het proefsleuvenonderzoek plaatsvinden.

4.4.2. Cultuurhistorie

De Marktstraat is op de cultuurhistorische landschappelijke waarderingskaart die behoort bij cultuurhistorische waardenkaart van de voormalige gemeente Uden aangeduid onderdeel van de historische kern Uden met een hoge waardering. Voor de waardering van de oude dorpskern van Uden wordt in die rapportage verwezen naar het archeologisch en cultuurhistorisch bureauonderzoek (RAAP Archeologisch Adviesbureau, Weesp, RAAP-rapport 2665, 21 december 2012). Ook op de cultuurhistorische kenmerkenkaart bij dit bureauonderzoek behoort de Marktstraat tot de historische kern. De gevelwanden van de Marktstraat bestaan echter grotendeels uit panden die individueel geen tot weinig cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen. De waarde zit hem vooral in het afwisselende, organisch gegroeide gevelbeeld. De grote verschillen in ouderdom en architectuur van de panden geven historische diepte aan de gevelwand. Daarnaast zijn de panden door afzonderlijke, individuele bouwprojecten tot stand gekomen waardoor de historische kavelgrenzen grotendeels in stand zijn gebleven.

De individuele bebouwing in het plangebied zelf heeft -in tegenstelling tot veel andere panden in het centrum- geen aanduiding in verband met de cultuurhistorische waardering. In de tekst wordt Marktstraat 13 wel als vooroorlogs pand genoemd, maar dit heeft uiteindelijk niet tot een waardering op deze kaart geleid en evenmin tot een beschermende bestemming in het vigerende bestemmingsplan.

De Marktstraat zelf heeft de aanduiding 'weg met cultuurhistorische waarde, aangelegd vóór 1832.' De historische wegenstructuur van het centrum van Uden is in grote lijnen nog intact. Ook de rooilijnen van de bebouwing erlangs zijn nog opvallend gaaf. De nieuwe bebouwing zal wederom in de bestaande rooilijn worden gebouwd.

De bomenrij langs de voorgevels van de Marktstraat wordt als 'waardevolle bomenrij' aangeduid. Deze rij met snoeilinden is zeer karakteristiek voor het centrum van Uden. Het ensemble van deze bomen vertegenwoordigt een hoge waarde. Voor zowel Marktstraat 11 als 13 staat

een snoeilinde, die onderdeel uitmaakt van die bomenrij. Bij de realisatie van het bouwplan zullen maatregelen worden getroffen om beide bomen te behouden.

Ten slotte heeft de steeg langs de westzijde van het plangebied de aanduiding 'gang'. Deze gangen vormen een opening tussen twee huizen in een gesloten gevelwand, die cultuurhistorisch interessant zijn omdat zo'n gang is ontstaan uit de aansluiting van een akkerpad op een grotere weg. Doordat zij van belang bleven als ontsluiting van het achtererf, bleven zij bij louter individuele sloop en nieuwbouw van panden bestaan. Hun bestaan wordt doorgaans bedreigd als een rij panden in één keer wordt vervangen door nieuwbouw en de gang daardoor zijn functie verliest. Bij de huidige planontwikkeling wordt deze gang bewaard en benut als ontsluiting van de appartementen.

Op de cultuurhistorische waarderingskaart maakt het plangebied onderdeel uit van een gebied met de aanduiding 'cultuurhistorische middelwaarde'.

Geconcludeerd kan worden dat de planontwikkeling geen onevenredige afbreuk doet aan de omschreven cultuurhistorische waarden.

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 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. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen. Omdat in het plangebied het aantal woningen met 35 (van 2 naar 37) toeneemt, 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 2021, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stofdioxide (16,8 microgram per m³) en fijn stof (18,5 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (11,1 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 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 over-

schreden. 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 brand-

De ODBN heeft in samenwerking met de Veiligheidsregio Brabant-Noord een standaard verantwoording⁵ toxisch opgesteld. Deze bijlage vormt het nadere advies van de Veiligheidsregio.

De planlocatie ligt niet binnen de invloedssfeer van industriële activiteiten, overige 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, 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. Beleid Waterschap

Waterbeheerplan

Op 19 november 2021 is het nieuwe waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

- **Waterveiligheid**
Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.
- **Klimaatbestendig en gezond watersysteem**
Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, ro-

⁵ ODBN, Verantwoording groepsrisico (beperkt) toxisch, Z/205590, 's-Hertogenbosch, 17 oktober 2023

buust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).

- **Schoon Water**

In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd. In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:

- schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- de waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

Keur

De Keur is een waterschapsverordening en omvat samen met de Waterwet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. De Keur is verder uitgewerkt in beleids- en algemene regels.

Legger

De Keur verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen volop naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Keur vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.

4.7.3. Gemeentelijk waterbeleid

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

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

Het POW&R 2022-2024 omschrijft het beleid, de regels en de strategie voor water en riolering. 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. Alleen het perceel Marktstraat 13 is voor een klein deel onverhard. In de nieuwbouwplannen wordt dit ruimschoots gecompenseerd door het groene dak. Omdat in het onderhavig plangebied daarvoor geen sprake is van een toename 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. De gemeente adviseert 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 riolering bij intensieve regenbuien en beperken van de vuiluitwerp van riolering (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 gemeente 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. In dit geval vindt die infiltratie plaats in het groene dak.

4.7.4. Watertoets

Algemeen

Op 30 augustus 2023 de digitale watertoets uitgevoerd.

Bodem

Uit het verkennend bodemonderzoek (zie paragraaf 4.3.1) blijkt dat de deklaag, de bovenste 16 meter van de bodem, bestaat hier uit fijn tot grof zand van de Formatie van Bostel, Beegden. Plaatselijk komt leem en grind voor.

Oppervlaktewater

In en om het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Grondwater

De maatgevende grondwaterstand ligt op circa NAP +14,50 m. Uit het bodemonderzoek blijkt dat het grondwater ongeveer 2,15 m-mv ligt. Het benodigde ontgravingsniveau voor de realisatie van de fundering voor de parkeerkelder ligt onder deze grondwaterstand. Om de fundatie in den droge te kunnen bouwen dient er gebruikt te worden gemaakt van een bronbemaling. Voor het overige deel van het bouwplan wordt wel boven de grondwaterstand gebouwd en is geen bronbemaling noodzakelijk.

Uit het verkennend bodemonderzoek (zie paragraaf 4.3.1) en gegevens uit DINOloket blijkt dat de bovengrond bestaat uit fijn tot grof zand waarbij plaatselijk leem en grind kan voorkomen. De doorlatendheid van het zandpakket waarin het onttrekkingsfilter wordt afgesteld varieert tussen de 50 en 100 meter per dag.

Om de kelder in den droge te kunnen ontgraven zal gebruikt gemaakt kunnen worden van een bronbemaling die bestaat uit verticale bronbemalingsfilters rondom de kelder, tot een diepte van circa 5,0 à 6,0 m-mv. Het onttrokken grondwater kan vervolgens via een zandvangbak geloosd worden op de riolering. Lozing zal plaats vinden op de riolering in verband met het ontbreken van een oppervlaktewaterlichaam nabij de onttrekkingslocatie. De exacte put waarop geloosd mag worden dient afgestemd te worden met de gemeente.

Met behulp van een indicatieve debietberekening (Depuit) is een inschatting gemaakt van het te verwachten onttrekkingsdebiet. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- lengte circa 16 meter;
- breedte circa 12 meter;
- diepte circa 3,00 meter;
- verlaging 0,5 meter minus bouwput bodem;
- grondwaterstand 2,15 m-mv;
- K-waarde 50 – 100 m/dag;

Op basis van bovenstaande gegevens kan een debiet verwacht worden tussen de 90 en 160 m³/uur.

Bij de realisatie van de kelder zijn de volgende uitgangspunten van belang

- Lozing op riolering dient afgestemd te worden met de gemeente. De gemeente dient te beoordelen of het rioolstelsel het verwachte onttrekkingsdebiet aan kan en of dit geen nadelig gevolg heeft voor de bedrijfszekerheid van de riolering.
- Er is een grote kans dat er VOCL onttrokken wordt bij de bronnering (vluchtige chloorkoolwaterstoffen verontreiniging). Hiervoor zou een grondwaterzuivering geplaatst moeten worden. Dit dient op voorhand onderzocht te worden en afgestemd te worden met de gemeente. Daarbij dient ook rekening gehouden te worden met de benodigde opstelplaats van de betreffende zuivering.
- Op basis van de verwachte onttrekkingsdebieten zal een watervergunning benodigd zijn voor de bronbemaling.

Waterschapsbelangen

Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied waarin waterschapsbelangen een rol spelen, zoals waterkering, waterberging of waterwinning.

Hemelwater verhard oppervlak

Het plangebied is nu vrijwel volledig verhard. Door de toepassing van een groen dak het verhard oppervlak per saldo af. Uit de ingevoerde gegevens blijkt dat er geen sprake is van toename van verhard oppervlak en het plangebied buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen valt.

Door de planontwikkeling neemt het bebouwd oppervlak per perceel met 467 m² toe. Vanuit de Keur van het Waterschap Aa en Maas worden voor de dimensionering van infiltratie/beringsvoorzieningen met afvoer naar oppervlaktewater van 60 mm berging per m² gerekend. Het resultaat van deze berekening dient met de gevoeligheidsfactor te worden berekend. Uit die berekening⁶ volgt dat een bergingscapaciteit 28,0 m³ (467 m² x 0,06 m x 1) noodzakelijk is.

Compensatie wordt uitgevoerd door de realisatie van een groen dak. Dit dak heeft een oppervlak van circa 1.405 m². Uit berekeningen blijkt dat uitgegaan kan worden van een minimale compensatie van 26,4 liter/m². Dat betekent dat dak een waterberging heeft van minimaal 37,1 m³. Met deze invulling wordt aan de eisen voor waterberging voldaan.

Afvalwater

Uitgangspunt is dat het vuile afvalwater en het schone hemelwater worden gescheiden. Het vuile afvalwater neemt met circa 1 m³/uur toe. Dit kan door het aanwezige gemeentelijk rioolstelsel worden afgevoerd.

Waterkwaliteit

Er zijn geen bijzondere maatregelen genomen om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen. Overeenkomstig de eis van het waterschap worden geen uitlogende materialen toegepast. Hiermee worden bijvoorbeeld zink en koper in daken, gevels, goten en leidingen bedoeld.

4.7.5. Conclusie

De planontwikkeling heeft geen invloed op de waterhuishouding.

⁶ Steenberghe Van Cauter Architecten, Watervisie Marktstraat 11-13, WPF/KC/2023-11-14, Eindhoven, 14 november 2023

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 beschermde soorten. Om te bepalen of aan de Wnb kan worden voldaan is een quickscan⁷ uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

Gelet op de afstand van 20 kilometer tussen de bouwlocatie en het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek zal de planontwikkeling geen invloed hebben op de instandhoudingsdoelstellingen hiervan. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NatuurNetwerk Nederland (NNN) ligt op ongeveer 1.000 meter afstand aan de andere zijde van de A50. Bij de NNN is van externe werking geen sprake. Uit het oogpunt van gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

Het Natura2000-gebied Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek is een voor stikstof gevoelig natuurgebied. Derhalve is een stikstofdepositieonderzoek⁸ uitgevoerd. Uit de berekening blijkt dat de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden in de aanleg- en in de gebruiksfase niet hoger is dan 0,00 mol N/ha/jaar. Er is dus geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming. Het aspect stikstofdepositie vormt dus geen belemmering voor het plan.

Soortenbescherming

Het saneren van de bebouwing ten behoeve van nieuwe woongelegenheden en alle bijbehorende werkzaamheden leidt mogelijk tot aantasting van functionele leefomgevingen en vaste rust- en/of verblijfslocaties van huismus, steenmarter en gebouwbewonende vleermuizen. Voor de overige soorten worden geen effecten verwacht.

⁷ Ecologisch adviesbureau Eceau, Ecologische Quickscan aan de Marktstraat 11 en 13 in Uden, QUB-1QS230515-a, Heesch, 6 september 2023

⁸ De Roever Omgevingsadvies, Onderzoek stikstofdepositie Marktstraat 11-13 Uden, 20230964.v01, Veghel, 20 juni 2023

Ten aanzien van algemene grondgebonden zoogdieren is het vooralsnog onduidelijk om er vaste rust- en/of verblijfplaatsen van steenmarter aanwezig zijn binnen het plangebied. Aanvullend onderzoek dient de aan- dan wel afwezigheid aan te tonen.

Ten aanzien van vleermuizen is vooralsnog onduidelijk of verblijven aanwezig zijn in de huidige bebouwing. Aanvullend onderzoek dient de aan- dan wel afwezigheid aan te tonen. Tevens passeren en foerageren vleermuizen aannemelijk op of rondom de locatie en worden door (fou- tief toegepaste) bouwverlichting mogelijk verstoord.

Ten aanzien van vogels met jaarrond beschermde nestlocaties en/of leefgebieden is het vooralsnog onduidelijk of verblijfplaatsen aanwezig zijn van huismussen. Aanvullend onderzoek dient de aan- dan wel afwezigheid aan te tonen. Tevens dient dit onderzoek aan te tonen in welke mate de overige habitatkenmerken, zoals foerageergebied en de aanwezigheid van droog zand, als essentieel aan te merken zijn.

Ten aanzien van algemene vogels kunnen broedsels en nesten verstoord worden gedurende het broedseizoen in het groen rondom het plangebied.

Voor vlinders, libellen, overige ongewervelden, amfibieën, reptielen en vissen met een beschermde status krachtens de Wet natuurbescherming is geen geschikt leefgebied aanwezig.

Standplaatsen en geschikte omstandigheden ten aanzien van beschermde vaatplanten zijn niet aangetroffen

Zorgplicht

De Algemene Zorgplicht is van kracht voor algemene en vrijgestelde soorten die gebruik maken van het terrein.

Conclusie

Met het oog op de soortenbescherming is nader onderzoek noodzakelijk naar de steenmarter, vleermuizen en de huismus. Indien een of meer van deze soorten aanwezig zijn, dient een ontheffing Wnb te worden aangevraagd. Het is voor de nader te onderzoeken soorten met zekerheid te stellen dat een ontheffing verleend kan worden indien deze nodig blijkt, mits voldoende mitigerende en compenserende maatregelen getroffen worden. Van deze soorten is namelijk bekend dat zij relatief eenvoudig nieuwe verblijfplaatsen in gebruik nemen wanneer deze aangeboden worden in de omgeving van de huidige verblijfplaatsen. De Wet natuurbescherming vormt derhalve geen bezwaar voor de uitvoerbaarheid van het voornemen.

4.9. 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.

Afbeelding 13: 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

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 afstandsstep) 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 in het centrum van Uden, is de omgeving te beschetsen als 'gemengd gebied'. Dat betekent dat met één afstandsstep mag worden teruggeschaald.

Gelet op de diversiteit aan functies rondom het plangebied en het feit dat er appartementen in het plangebied worden toegevoegd, is milieuzoneringsonderzoek⁹ uitgevoerd. Uit het onderzoek

⁹ De Roever Omgevingsadvies, Quickscan bedrijven en milieuzonering Marktstraat 11 – 13 Uden, 20230963.V01, Veghel, 23 juni 2023

blijkt dat er geen richtafstanden zijn met overlap met het plangebied. Er zijn dus ook geen belemmeringen in de omgeving. Er kan dan ook worden gesteld dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zal zijn voor de woningen. Wel kan mee worden genomen dat er winkels zullen komen binnen het gebouw waar ook de woningen worden gerealiseerd. Als er alleen bedrijven met categorie 1 worden gerealiseerd zal er zeker geen sprake zijn van mogelijke belemmering of last. Nieuwvestiging van bedrijfsactiviteiten uit een hogere milieucategorie is niet mogelijk, omdat de bestaande woningen in en rondom het plangebied al maatgevend zijn voor die nieuwvestiging.

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

4.10. 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 stappenplan doorlopen.

Uit toetsing op afstanden door de ODBN 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) of binnen 250 meter van overige veehouderijen (stap 5c). Op basis van deze informatie is het stappenplan¹⁰ doorlopen en blijkt dat geen advies van de GGD nodig is voor de beoogde ontwikkeling.

4.11. Hoogspanningslijnen

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

4.12. 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 bebouwde kom en op ruime afstand van eventuele gronden voor teelt kan redelijkerwijs worden

¹⁰ buRO, Stappenplan Handreiking Veehouderij en Volksgezondheid Marktstraat 11 – 13 Uden, Amersfoort, 11 augustus 2023

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.

4.13. Geur

Het dichtstbij gesitueerde agrarisch bedrijf ligt op 1.200 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 37 appartementen aan de Marktstraat 11-13 beperkt die veehouderij niet in hun uitbreidingsmogelijkheden, omdat er andere geurgevoelige objecten dichterbij die veehouderijen staan en derhalve maatgevend zijn.

Afbeelding 14: 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 14 blijkt dat ter plaatse van Sint Marktstraat 11-13 sprake is van een zeer goed leefklimaat.

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.14. 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 omzetting van de realisatie van 37 appartementen en de vervanging van een winkel 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 aaneengesloten woningen (categorie D11.2 van het Besluit).

De planontwikkeling blijft ruim onder de drempelwaarden. Er wordt een beknopte aanmeldnotitie vervaardigd.

Wellicht ten overvloede kan worden opgemerkt dat uit de samenvatting van de onderzoeken in dit hoofdstuk, volgt dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten.

5. Planologisch juridische regeling

5.1. Algemeen

Het digitale bestemmingsplan Marktstraat 11-13 Uden is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.BPMarktstraat1113-VA01) 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 Uden Centrum 2013.

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 1991-07-P01).

5.3. Regels

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2) bepaald. Het peil van de Marktstraat ligt ongeveer 1,20 meter boven het peil van de Oranjestraat. Voor het peil van de nieuwe bebouwing wordt ervan uitgegaan dat de winkels de hoofdtoegang van het gebouw zijn en daarmee het peil bepalen voor het gehele bouwplan.

Alle gronden in het plangebied hebben -net als in het vigerende bestemmingsplan- de bestemming "Centrum". Binnen deze bestemming zijn woningen, detailhandel, horecabedrijven, dienstverlening, kantoren en kleinschalige bedrijven toegestaan op de begane grond. Op de verdiepingen is ruimte voor woningen en kantoren ten dienste van een op de begane grondgevestigde functie. Daarnaast zijn ondergeschikte functies als parkeervoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. De aanwezige parkeergarages zijn voorzien van een specifieke aanduiding. De bestemming biedt daarnaast mogelijkheden om via afwijking andere functies op de verdieping toegestaan. In het vigerende bestemmingsplan Uden Centrum 2013 zijn ook horecabedrijven van categorie II toegestaan. Het oppervlak hiervoor is in het vigerende bestemmingsplan gemaximeerd voor meerdere percelen, waaronder Marktstraat 11-13. In het onderhavige bestemmingsplan is die mogelijkheid komen te vervallen, omdat voor een vergelijkbare regeling, al deze percelen in het onderhavige bestemmingsplan hadden moeten worden opgenomen.

De bouw mogelijkheden voor gebouwen en overkappingen wordt bepaald door een bouwvlak. Dit bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Door middel van een maximum bouwhoogte is de bouwhoogte gemaximeerd op 13 meter. Voor de patio geldt een maximum bouwhoogte van 4 meter. Op de patio zijn pergola's toegestaan, waarvan de hoogte niet meer bedraagt dan 3,5 meter gemeten vanaf de bovenkant van de scheidingsconstructie van de eerste bouwlaag.

In de bestemming is een voorwaardelijke verplichting opgenomen met betrekking tot een beplantingsplan voor de daktuin. Die voorwaardelijke verplichting komt erop neer dat de Vereniging van Eigenaren (VvE) van het complex binnen 1 jaar na gereedmelding van het complex een beplantingsplan ter goedkeuring aan burgemeester en wethouders dient aan te bieden. Vervolgens heeft de VvE één jaar om de daktuin overeenkomstig het beplantingsplan in te richten.

De bestemming "Waarde - Archeologie" (artikel 5) is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Uden Centrum 2013.

De algemene regels zijn eveneens overgenomen uit het bestemmingsplan Uden Centrum 2013. In de algemene aanduidingsregels zijn in dat kader de aanduiding 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. Uit een planschaderisicoanalyse blijkt dat er geen sprake is van planschade voor omwonenden. Voor de gemeente Maashorst zijn er geen financieel-economische gevolgen van de bouw van een winkelruimte en 37 appartementen op het perceel.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog georganiseerd om omwonenden te informeren. Omwonenden zijn per brief uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst op 26 juni 2023. Op die avond waren 18 omwonenden aanwezig. Tijdens die avond is het bouwplan gepresenteerd door de architect en de initiatiefnemer. Omwonenden zijn vervolgens in de gelegenheid gesteld om te reageren. Uit het verslag¹¹ van de avond blijkt dat het bouwplan door alle aanwezigen positief is ontvangen. Belangrijk aandachtspunt is de toegang naar de appartementen. Het is positief dat er meer beweging is en sociale controle met deze extra woningen. Het is wel gewenst, dat de galerij in de avond met poortjes kan worden afgesloten. De initiatiefnemer heeft toegezegd dat de verlichting zal worden verbeterd en de ingang van de steeg wordt verbreed. Naar de mening van omwonenden is dat een positieve ontwikkeling. Voor het overige heeft de omgevingsdialoog niet tot aanpassingen van het plan geleid.

6.3. Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Marktstraat 11-13 Uden heeft vanaf 21 december 2023 gedurende 6 weken ter visie gelegen. Tijdens die periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. Gedurende die periode is één zienswijze ingediend. Deze is binnen de gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk. Deze is samengevat en beantwoord in de Nota van zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Marktstraat 11-13 Uden Gemeente Maas-

¹¹ Qubus Vastgoed, Verslag Omgevingsdialoog Marktstraat 11-13, Uden, Uden, 26 juni 2023

horst¹². De ingediende zienswijze heeft geen aanleiding gegeven tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

¹² Gemeente Maashorst, Nota van zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Marktstraat 11-13 Uden Gemeente Maashorst, Uden, februari 2024