

Gemeente Maashorst

Ruimtelijke onderbouwing

“Omgevingsvergunning Morel 175, Uden”

COLOFON:

Opdrachtnemer: **RO Connect in samenwerking met Prophys**

Projectnummer: ROC.B2024.621

Versie: 6 december 2024

IMRO-code: NL.IMRO.1991.OVMorel175-VA01

Inhoud

HOOFDSTUK 1. AANLEIDING EN DOEL.....	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Projectgebied	4
1.3 Het omgevingsplan	5
HOOFDSTUK 2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE.....	6
HOOFDSTUK 3. VOORGENOMEN ONTWIKKELING	7
3.1 Een korte beschrijving van het plan.....	7
HOOFDSTUK 4. BELEIDSKADER	11
4.1 Rijksbeleid	11
4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	11
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	11
4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	12
4.2 Provinciaal beleid.....	12
4.2.1 Omgevingsvisie Noord Brabant	12
4.2.2. Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014	13
4.2.3. Interim-omgevingsverordening Noord-Brabant	14
4.3 Gemeentelijk beleid.....	17
4.3.1 Omgevingsvisie gemeente Maashorst.....	17
4.3.2 Woonvisie Maashorst	17
4.3.3 Beleidsprogramma Wonen & Zorg 2024-2030	18
4.3.4 Welstandsnota gemeente Maashorst 2023.....	19
4.3.5 Duurzame doelenagenda.....	19
HOOFDSTUK 5. RUIMTELIJKE EN MILIEUHYGIENISCHE ASPECTEN	20
5.1 Milieuaspecten	20
5.1.1 Conclusie historisch bodemonderzoek.....	20
HOOFDSTUK 6. UITVOERBAARHEID.....	22
6.1 Economische uitvoerbaarheid	22
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid/procedure/Omgevingsdialoog.....	22

BIJLAGEN:

1. Haalbaarheidstoets milieu-onderbouwing Morel 175, Uden. Amitec, kenmerk 24.408-WRO.02B, d.d. 6 december 2024;
2. Verkennend bodemonderzoek Bitswijk 19, Uden. Amitec, kenmerk 24.706-NEN.01, d.d. 13 maart 2024;
3. Reactie omgevingsdialoog.

HOOFDSTUK 1. AANLEIDING EN DOEL

1.1 Aanleiding

Aan de Bitswijk 19 in Uden bevindt zich een voormalige stoffenwinkel. Voorliggend initiatief omvat de realisatie van een nieuwe woning aan de achterzijde van het perceel, georiënteerd op de Morel.

Het toevoegen van een woning is niet toegestaan op basis van de geldende gemengde bestemming. Om deze ontwikkeling toch mogelijk te maken wordt een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan aangevraagd. Gemeente Uden (thans gemeente Maashorst) heeft per brief d.d. 7 december 2021 aangegeven in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling. Voorliggend document vormt de ruimtelijke onderbouwing bij deze aanvraag.

1.2 Projectgebied

Het plangebied is gelegen aan de Morel in de buurt Bitswijk in het noordwesten van de kern Uden en omvat het perceel kadastraal bekend gemeente Uden, sectie L, nummer 3008 met een oppervlakte van 1.123 m². Navolgende afbeeldingen tonen de ligging van de locatie.



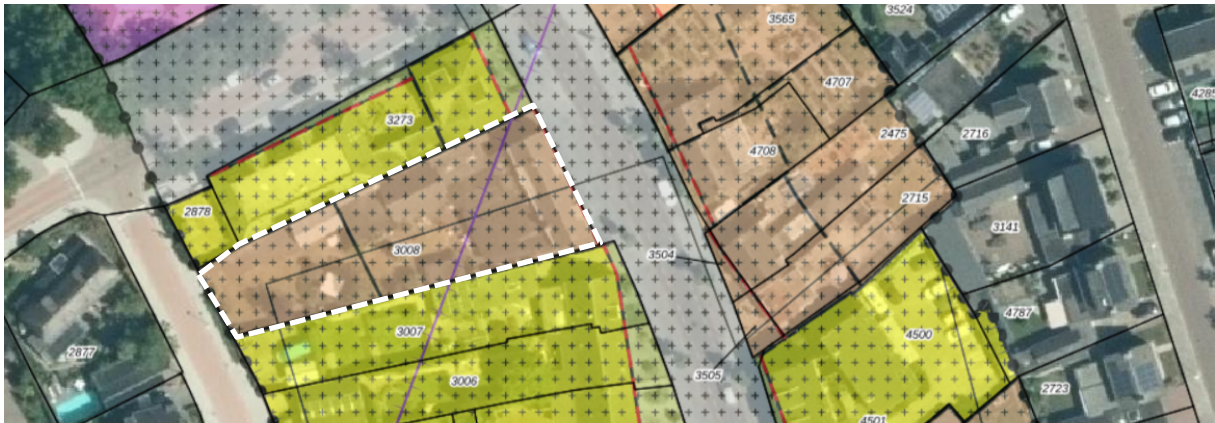
Ligging van de locatie

1.3 Het omgevingsplan

Binnen het ter plaatste geldende 'Bestemmingsplan Kop van Bitswijk 2013' (vastgesteld op 3 april 2013) kent de projectlocatie de bestemming 'Gemengd' met bouwvlak en functieaanduiding 'detailhandel'. Het deel van het perceel aan de Bitswijk kent daarbij een maximum bouw- en goothoogte van respectievelijk 9 en 6 meter. Voor het achterste deel is dit respectievelijk 5 en 3 meter. Verder gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 2' alsmede de volgende gebiedsaanduidingen:

- 'vrijwaringzone – radar verstoringsgebied';
- 'luchtvaartverkeerszone – IHCS 20';
- 'luchtvaartverkeerszone – IHCS 21'.

Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van het geldende bestemmingsplan.



Uitsnede uit het bestemmingsplan. Plangebied blauw omlijnd

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, aan huis gebonden beroepen en bedrijven, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, bedrijven in milieucategorie 1 en 2 en detailhandel ter plaatse van de gelijknamige functieaanduiding.

Op basis van artikel 4.2.2 is het toevoegen van woningen niet toegestaan. Omdat voorliggend plan voorziet in het toevoegen van een woning, is sprake van strijd met het bestemmingsplan. Om deze ontwikkeling toch mogelijk te maken wordt middels een omgevingsvergunning (2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3°, Wabo) van het geldende bestemmingplan afgeweken. Voorliggend document vormt de ruimtelijke onderbouwing bij deze aanvraag.

HOOFDSTUK 2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

De locatie bevindt zich in het noorden van de bebouwde kom van Uden en is gelegen aan de Morel (achterzijde) en Bitswijk (voorzijde), welke in verbinding staat met de rondweg van Uden, die richting de A50 voert. De functionele structuur van de omgeving wordt gekenmerkt door een mix van woonfuncties met detailhandel en bedrijvigheid. Het centrum van Uden bevindt zich ten zuiden van de locatie. Op enige afstand ten westen en oosten van het perceel bevinden zich woongebieden. De bebouwingsstructuur wordt gekenmerkt door een mix van woningen (vrijstaand, aaneen gebouwd en appartementen), winkelpanden en bedrijfspanden.

Het voorste deel van het perceel, gelegen aan de Bitswijk, is hoofdzakelijk bebouwd. Het achterste deel van het perceel, gelegen aan de Morel, is hoofdzakelijk onbebouwd en begroeid met gras.

Navolgende afbeeldingen tonen het aanzicht van de locatie vanaf de Bitswijk (boven) en het aanzicht van de locatie vanaf de Morel (onder).



Voor- en achteraanzicht van de locatie

HOOFDSTUK 3. VOORGENOMEN ONTWIKKELING

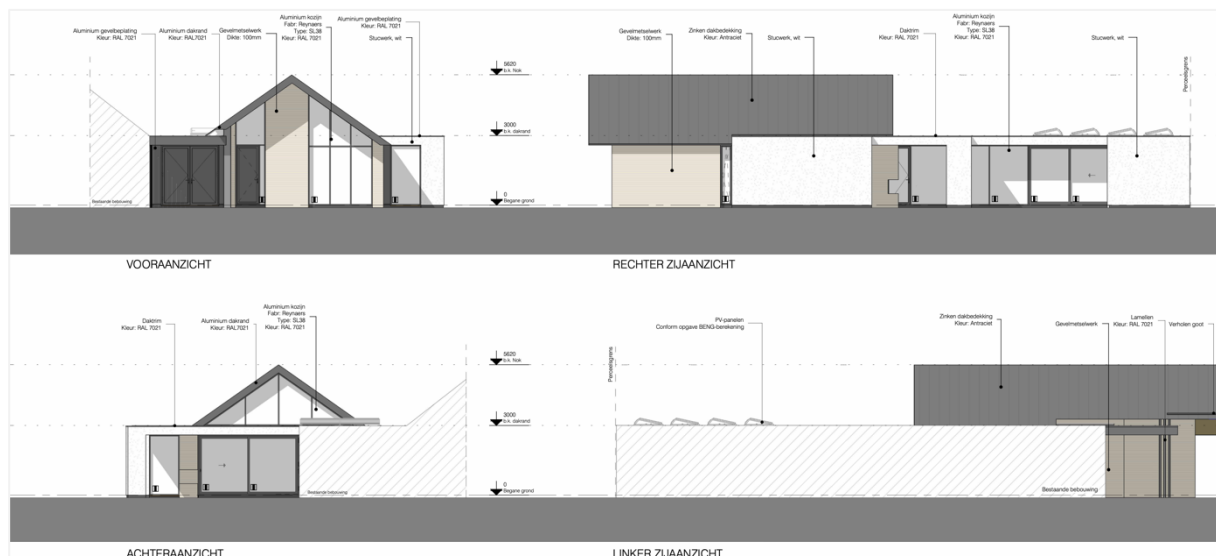
3.1 Een korte beschrijving van het plan

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van een nieuwe woning aan de achterzijde van het pand aan de Bitswijk 19. Deze woning wordt georiënteerd op de Morel.

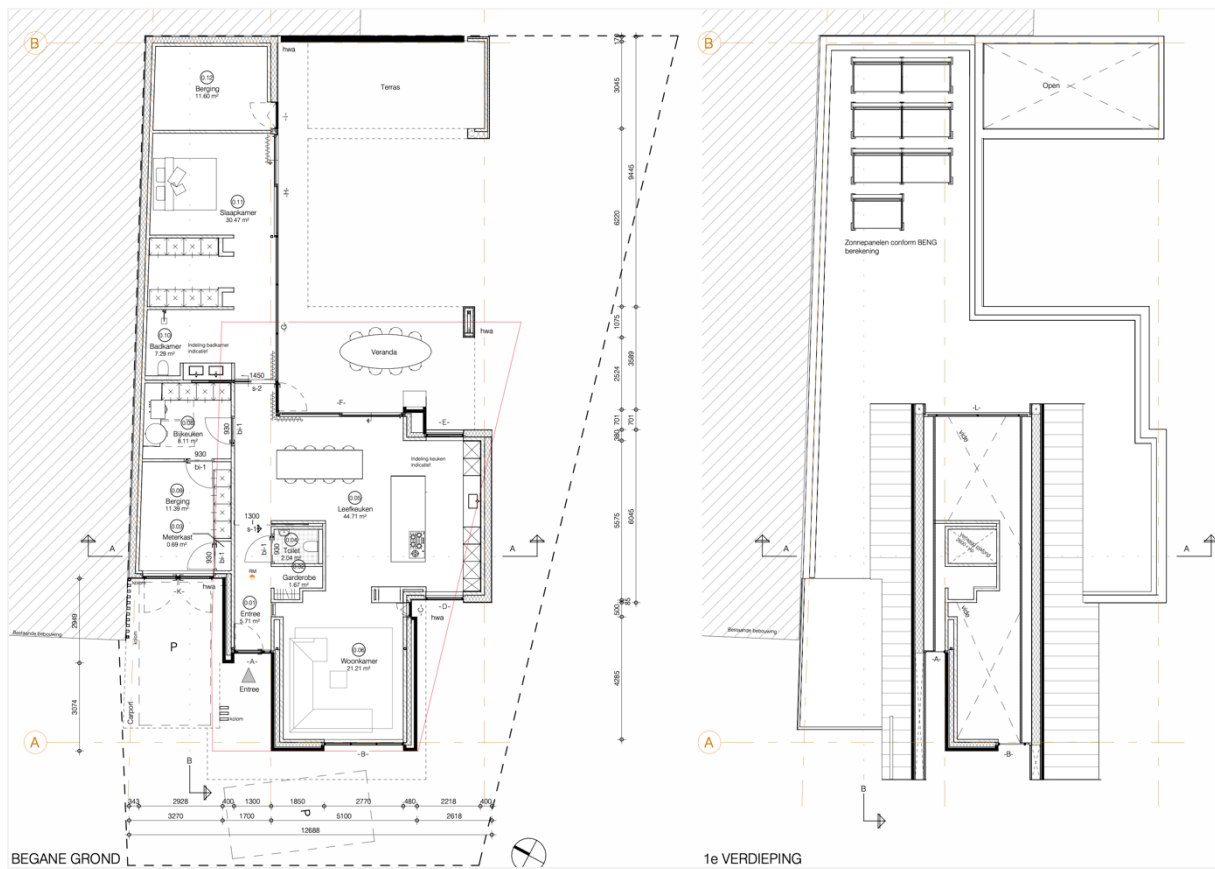
Op de begane grond van de beoogde woning worden een woonkeuken, slaapkamer en badkamer voorzien waarmee de woning voldoet aan de uitgangspunten van levensloopbestendig wonen. Aan de achterzijde van de beoogde woning, tussen de nieuwe woning en het bestaande pand aan de Bitswijk 19, worden een veranda en terras gerealiseerd. Aan de voorzijde van de nieuwe woning, gelegen aan de Morel, wordt een carport opgetrokken. De woning wordt dan ook ontsloten op de Morel.

Het straatbeeld aan de Bitswijk blijft onveranderd. Aan de achterzijde verandert het aanzicht wel. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het toevoegen van een woning op deze plek, aan de achterzijde van het perceel Bitswijk 19, echter goed mogelijk. De beoogde woning krijgt een zadeldak om aan te sluiten bij het bestaande straatbeeld en een samenhangend geheel te vormen met de omliggende bebouwing. De gevel wordt uitgevoerd in een natuurlijke tint die aansluit bij de overige bebouwing in de omgeving, waardoor een consistent en harmonieus uiterlijk wordt gecreëerd. Bovendien wordt de woning op 4 meter van de voorste perceelsgrens geplaatst, zodat de huidige gevel-rooijlijn behouden blijft. In dat opzicht zorgt het toevoegen van een woning op dit perceel voor een verbetering van de huidige situatie aan de Morel.

Navolgende afbeeldingen tonen het bouwplan.



Aanzichten



Plattegronden



Te slopen bebouwing (links) en nieuwe verkaveling (rechts)

[illegible]

Parkeren

9

gemiddelde adressendichtheid van 1176 adressen per km² kan de gemeente Maashorst als 'matig stedelijk' worden geclassificeerd. De locatie is gelegen in de 'rest bebouwde kom'.

Voor de nieuw te realiseren woning aan de achterzijde van het perceel geldt een parkeerbehoefte van twee parkeerplaatsen. Hierin wordt op eigen terrein voorzien aan de voorzijde. Hier worden twee parkeerplaatsen gerealiseerd.

Verkeer

Op basis van de CROW-publicatie 'toekomstbestendig parkeren' genereert een woning (koop, huis, vrijstaand) in de rest bebouwde kom van matig stedelijke gemeente Maashorst maximaal 8,6 verkeersbewegingen per etmaal. De omliggende wegen zijn toereikend om te voorzien in de afwikkeling van deze bewegingen.

HOOFDSTUK 4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes we maken en welke richting we meegeven aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie om grote opgaven aan te pakken, ons land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden.

Conclusie

Voorliggend plan betreft een dermate kleinschalige ontwikkeling dat geen nationale belangen in het spel zijn. Voorgenomen ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van nationaal belang zijn en geeft richting aan de ruimtelijke ontwikkeling in Nederland. Deze uitspraken zijn bedoeld om nationale ruimtelijke belangen te waarborgen in de besluitvorming op lokaal en regionaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vertaalt een deel van deze kaderstellende uitspraken in juridisch bindende regels. Met het Barro stelt het Rijk algemene regels vast voor bestemmingsplannen, specifiek voor onderwerpen die een nationaal ruimtelijk belang vertegenwoordigen. Het doel van het Barro is om bepaalde nationale belangen uit de SVIR juridisch te borgen. Door middel van het Barro worden voor een aantal specifieke onderwerpen regels vastgesteld ten behoeve van de verwerking in bestemmingsplannen.

In de SVIR is aangegeven wat het nationale belang is van het stellen van regels voor deze onderwerpen. Het Barro stelt in eerste instantie regels voor het project Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, grote rivieren, de Waddenzee en het waddengebied, defensie en erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Op een later moment kan het besluit worden aangevuld met andere onderwerpen uit de SVIR die eveneens van nationaal belang zijn. De algemene regels in het Barro hebben vooral een conserverend/beschermend karakter, waardoor geformuleerde nationale belangen niet worden belemmerd door ontwikkelingen die middels bestemmingsplannen mogelijk worden gemaakt. Voor een aantal onderwerpen biedt het Barro provincies de mogelijkheid om bij provinciale verordening aanvullende regels te stellen.

Conclusie

Het planvoornemen is niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument dat stuurt op efficiënt ruimtegebruik. Wanneer nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt moet het bevoegd gezag voldoen aan een motiveringsvereiste. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling hangt af van de aard en omvang van die ontwikkeling. Voor woningbouw geldt op basis van vaste jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2015:2921) dat vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Dit plan voorziet in de realisatie van één woning en is daarmee niet ladderplichtig.

Conclusie

Voorgenomen ontwikkeling wordt niet aangemerkt als stedelijk ontwikkeling. De ladder voor stedelijke ontwikkeling hoeft daarom niet te worden doorlopen.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Noord Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De omgevingsvisie vindt zijn legitimatie in de Omgevingswet. Vanzelfsprekend staan de achterliggende doelen van de Omgevingswet dan ook centraal in de positiebepaling van de Brabantse Omgevingsvisie. Onder het motto ‘eenvoudig beter’, doelt de Omgevingswet op meer inzichtelijkheid, en een grotere voorspelbaarheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. Het doel van de omgevingsvisie is om de kwaliteit van de leefomgeving voor alle Brabanders te verbeteren.

In de visie is voor verschillende programma's de ambitie geformuleerd hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Daarbij zijn mobiliserende tussendoelen gesteld voor 2030 om het einddoel te kunnen bereiken. De uitwerking in programma's is een opgave die de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen.

Het belangrijkste programma dat hier een rol speelt is 'omgevingskwaliteit'. Het Brabantse doel voor 2050 in dit programma is: 'Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal.

Het tussendoel voor 2030 in dit programma is: 'Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen,

waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaat adaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak.'

Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten zoals een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan het tussendoel voor 2030 omdat aan alle milieu wet- en regelgeving wordt voldaan.

4.2.2. Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 7 februari 2014 de partiële herziening van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. In deze structuurvisie geeft de provincie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt.

Deze partiële herziening richt zich specifiek op het verwerken van besluitvorming die reeds op provinciaal niveau heeft plaatsgevonden. De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de vigerende structuurvisie hebben betrekking op twee speerpunten: 'De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers' en 'Brabant als onderdeel van de top van de Europese kennis- en innovatieregio'. De provincie wil meer dan voorheen het denken en handelen van burgers en ondernemers als uitgangspunt nemen voor ruimtelijke ontwikkelingen. De overheid stelt hierbij heldere randvoorwaarden op, maar laat de invulling en uitvoering over aan burgers, ondernemers en hun organisaties.

Maatschappelijke participatie staat hierbij centraal: de overheid neemt niet langer het voortouw in het oplossen van maatschappelijke problemen, maar biedt ondersteuning. De provincie daagt burgers en ondernemers uit om een bijdrage te leveren aan een vitaal Brabant. Een belangrijk onderdeel van deze transitie is de ontwikkeling naar een zorgvuldige veehouderij.

Daarnaast is voor de ambitie om Brabant te positioneren als een top kennis- en innovatieregio op Europees niveau, een sterke agglomeratiekracht noodzakelijk. De provincie wil daarom nadrukkelijker inzetten op het versterken van het stedelijk netwerk in Brabant, in samenwerking met alle betrokken partijen.

Ondanks deze nieuwe accenten blijft de structuurvisie in grote lijnen dezelfde doelen en uitgangspunten bevatten als de oorspronkelijke versie. Zo geeft de provincie nog steeds de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid weer, blijft de visie bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie, en

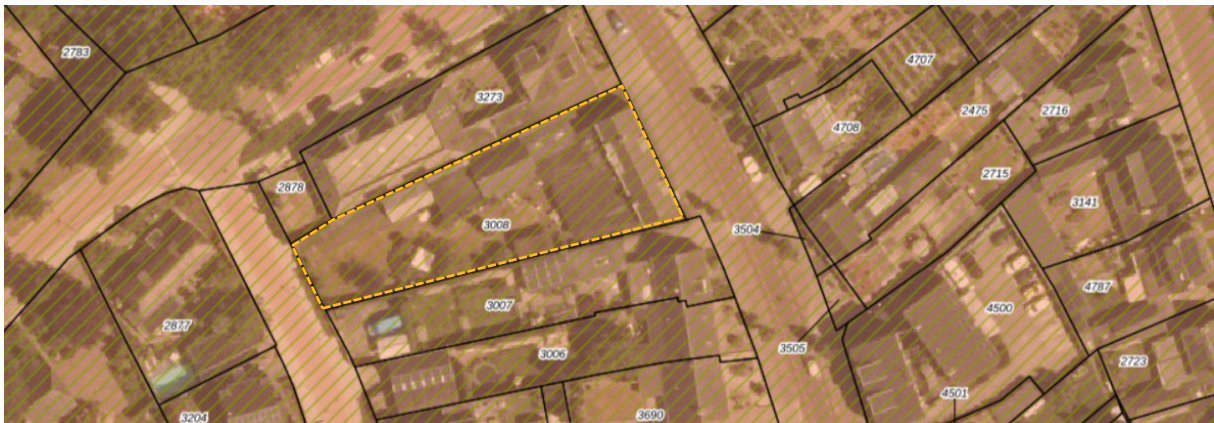
biedt het een basis voor het gebruik van de instrumenten die de Wro biedt. De visie biedt daarnaast een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant en ondersteunt het beleid op andere provinciale terreinen, zoals economische ontwikkeling, mobiliteit, sociaal beleid, cultuur, milieu en natuur.

De structuurvisie besteedt aandacht aan belangrijke thema's zoals concentratie van verstedelijking, efficiënt ruimtegebruik, duurzaam beheer van de natuurlijke hulpbronnen, het creëren van robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden, en het aanwijzen van concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen.

Het planvoornemen handelt niet in strijd met de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant. De beleidsdoelstellingen vanuit de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 zijn nader uitgewerkt in de interim-omgevingsverordening Noord-Brabant. Hierin zijn regels gesteld waar gemeenten zich aan moeten houden. In de paragraaf hierna wordt onderhavig planvoornemen aan de interim-omgevingsverordening Noord-Brabant getoetst.

4.2.3. Interim-omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening (lov) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De lov is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de op handen zijnde Omgevingswet moet worden vastgesteld en die verplicht is voor provincies. Op basis van bijbehorende kaart bevindt het perceel zich binnen de aanduiding 'stedelijk gebied'. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de kaart 'Basiskaart Stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant'.



Uitsnede uit de interim-omgevingsverordening. Perceel oranje omlijnd

De verordening kent een aantal basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2). Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving (artikel 3.5). Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik;

- de lagenbenadering;
- meerwaardecreatie.

Deze aspecten zijn nader uitgewerkt in 3.6 t/m 3.8. Deze artikelen worden hieronder nader toegelicht.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6)

Artikel 3.42 bepaalt dat wanneer een omgevingsplan voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen, deze locatie binnen het stedelijk gebied ligt, het initiatief een onderbouwing bevat dat de ontwikkeling binnen de regionale afspraken past en dat sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling. In het verlengde hiervan ligt het basisprincipe van zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6). Dit betekent dat stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag en dat de mogelijkheden voor intensiveren van bestaand ruimtebeslag zijn afgewogen. Hiertoe wordt indien nodig toepassing gegeven aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt onder andere bij aan het behoud van de openhoud en kwaliteit van het buitengebied.

Onderhavig plan voorziet in de bouw van een woning op een inbreidingslocatie gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied en sluit daarmee aan bij het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op:

- de ondergrond;
- de netwerklaag;
- de bovenste laag.

Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen.

Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in de haalbaarheidsscan behorend bij deze onderbouwing.

Meerwaardecreatie (artikel 3.8)

Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Met dit initiatief wordt meerwaarde gecreëerd door een bestaand bouwperceel te gebruiken voor de realisatie van een woning. Als gevolg van onderhavig planvoornemen wordt een woning toegevoegd aan de woningvoorraad en wordt het stedenbouwkundig aanzicht van de Morel verbeterd.

Conclusie

Voorgenomen ontwikkeling past binnen het beleid zoals opgenomen in de interim-omgevingsverordening.

4.2.4. Bevolkings- en woningbehoefte prognose Noord-Brabant

In 2023 heeft de provincie Noord-Brabant haar bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd. Om goed zicht te houden op demografische trends en ontwikkelingen actualiseert de provincie regelmatig haar prognoses, gemiddeld eens in de drie jaar. Zo bestaat steeds een actueel beeld van de veranderingen in omvang en samenstelling van de Brabantse bevolking, evenals van de effecten hiervan op 'het wonen'.

De komende jaren wacht Brabant nog een flinke woningbouwopgave. Alleen al tot 2035 zal de woningvoorraad nog met 165.000 woningen moeten toenemen, oftewel zo'n 13.500 woningen per jaar. Dit om de verwachte groei van het aantal huishoudens op te kunnen vangen en woningtekorten terug te dringen. Overal in Brabant is de behoefte aan nieuwe woonruimte groot, al concentreert de groei zich wel wat meer in het stedelijk gebied.

Met het oog op een duurzaam gebruik van de ruimte in de provincie, is het van groot belang het woningbouwprogramma optimaal in te (blijven) zetten voor het versterken van de omgevingskwaliteit in de steden en dorpen (inbreiden, herstructureren, transformeren) en het herbestemmen van leegstaand vastgoed.

Conclusie

Voorliggend plan voorziet in de toevoeging van een woning op een inbreidingslocatie en sluit daarmee aan bij de geschetste behoeften en wensbeelden uit de bevolkings- en woningbehoefte prognose.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie gemeente Maashorst

Op 23 mei 2024 heeft de gemeenteraad van gemeente Maashorst de 'Omgevingsvisie Maashorst' vastgesteld. In deze Omgevingsvisie worden de ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn vastgelegd. Een belangrijk principe dat wordt gehanteerd, is het principe van 'inbreiding voor uitbreiding'. Dit betekent dat er eerst wordt gekeken naar mogelijkheden om bestaande bebouwde gebieden te verdichten voordat er wordt uitgeweken naar nieuwe bouwlocaties buiten de stadsgrenzen. Op deze manier wordt de ruimte efficiënt benut en wordt onnodige versnippering van het landschap voorkomen.

Bovendien kan verdichting in sommige gevallen leiden tot een opwaardering van de fysieke leefomgeving. Door bijvoorbeeld leegstaande gebouwen te herontwikkelen of braakliggende terreinen te bebouwen, kan het stedelijk landschap worden verfraaid en krijgt de omgeving een nieuwe impuls. Dit draagt bij aan een aantrekkelijke en levendige leefomgeving voor alle inwoners.

Voorgenomen ontwikkeling behelst de bouw van een woning aan de achterzijde van een bestaand pand op een inbreidingslocatie in het bestaand stedelijk gebied van Uden. Hiermee wordt bijgedragen aan de woningbouwopgave, specifiek met betrekking tot levensloopbestendige woningen, op een geschikte locatie binnen de kern van Uden. Met de plaatsing van zonnepanelen en het gasloos uitvoeren van de nieuw te realiseren woning wordt eveneens bijgedragen aan de duurzaamheidsdoelstelling.

Conclusie

Deze ontwikkeling sluit in conclusie aan bij de Omgevingsvisie gemeente Maashorst.

4.3.2 Woonvisie Maashorst

In de Woonvisie 2020-2025 van de voormalige gemeente Uden (vastgesteld op 25 juni 2020), tegenwoordig onderdeel van de gemeente Maashorst, heeft de gemeenteraad haar woningbouwambities vastgelegd. Een van de belangrijkste doelen is om woningen toe te voegen op binnenstedelijke locaties, waarbij speciale aandacht wordt besteed aan de realisatie van levensloopbestendige woningen met toegankelijke buitenruimte. Deze woningen zijn met name bedoeld om te voorzien in de grote vraag naar seniorenwoningen. Daarnaast worden inwoners, initiatiefnemers, bouwers en ontwikkelaars uitgedaagd om woningen levensloopbestendig te (ver)bouwen.

Het woonwensenonderzoek van 2019 benadrukt de behoefte van 200 thuiswonende jongeren en nog eens 300 doorstromers die dringend op zoek zijn naar een woning. De toegang tot de woningmarkt wordt steeds moeilijker, waardoor de druk op de beschikbare woningen toeneemt en de betaalbaarheid voor velen in het geding komt. Door meer levensloopbestendige woningen te realiseren, kan de doorstroming op de woningmarkt worden bevorderd. Dit zou niet alleen meer

kansen bieden voor jongeren en doorstromers om een geschikte woning te vinden, maar ook de doorstroming van oudere bewoners naar passende seniorenwoningen vergemakkelijken. Hierdoor kunnen verschillende problemen op de woningmarkt worden aangepakt, zoals het tekort aan beschikbare woningen en de toenemende druk op de betaalbaarheid ervan.

Op 1 juli 2023 kende de gemeente Maashorst een totale (harde en zachte) plancapaciteit van 3.979 woningen. Hiervan is circa 22% harde plancapaciteit. In 2020, 2021 en 2022 zijn 618 woningen in aanbouw genomen.

Voorliggend plan voorziet in het toevoegen van een nieuwe woning op een locatie binnen het bestaand stedelijk gebied. Deze woning is levensloopbestendig en beschikt over een buitenruimte. Hiermee wordt bijgedragen aan de realisatie van levensloopbestendige woningen op een strategische locatie. Zodoende wordt aangesloten bij de woonvisie 2020-2025.

Conclusie

Gelet op bovenstaande kan worden gesteld dat onderhavige initiatief niet in strijd is met de woonvisie.

4.3.3 Beleidsprogramma Wonen & Zorg 2024-2030

Het beleidsprogramma Wonen en Zorg 2024-2030 van gemeente Maashorst is vastgesteld op 14 december 2023. Het document vervangt eerdere woonvisies van de voormalige gemeenten Uden en Landerd. Het doel van het programma is om een gezonde, veilige en toegankelijke leefomgeving te waarborgen, waarin inwoners van Maashorst comfortabel kunnen wonen in alle levensfasen. Dit programma legt nadruk op het bevorderen van zelfstandig wonen, met aandacht voor levensloopbestendige woningen, beschikbaarheid van zorg en voorzieningen dichtbij huis, en een duurzame woonomgeving die bijdraagt aan de gezondheid van inwoners.

Uit het beleidsprogramma blijkt dat er in Uden een duidelijke vraag is naar woningen voor zowel senioren als starters. Vooral levensloopbestendige woningen, die geschikt zijn voor alle levensfasen, zijn essentieel om in te spelen op de vergrijzing en de veranderende zorgbehoeften van ouderen. Tegelijkertijd moeten er ook voldoende betaalbare woningen voor starters worden gerealiseerd. Deze woningen worden voornamelijk ontwikkeld op inbreidingslocaties, waarbij de focus ligt op het optimaal benutten van de beschikbare ruimte binnen de bestaande bebouwde omgeving.

Voorliggend plan voorziet in het toevoegen van een nieuwe (levensloopbestendige) woning op een locatie binnen het bestaand stedelijk gebied. Hierbij wordt er een levensloopbestendige woning toegevoegd aan de woningvoorraad op een daarvoor geschikte locatie.

Conclusie

Gelet op bovenstaande kan worden gesteld dat onderhavige initiatief handelt in lijn met het beleidsprogramma Wonen & Zorg 2024-2030.

4.3.4 Welstandsnota gemeente Maashorst 2023

De Welstandsnota van gemeente Maashorst 2023 is door de gemeenteraad vastgesteld op 28 december 2023. In deze nota worden de regels en criteria uiteengezet voor de beoordeling van bouwplannen op het gebied van ruimtelijke en architectonische kwaliteit. Het document is een harmonisatie van de welstandsnota's van de voormalige gemeenten Landerd en Uden, die in 2022 fuseerden tot Maashorst. De nota bevat algemene regels voor de hele gemeente, maar ook specifieke welstandscriteria per gebied. Het beleid streeft ernaar om zoveel mogelijk welstandsvrij te werken, waarbij toetsing alleen plaatsvindt waar dit noodzakelijk wordt geacht.

Op basis van de kaart bij de Welstandsnota ligt onderhavige locatie binnen 'Historische dorpsgebieden/bebouwingslinten Ambitieniveau A'. Hierbinnen gelden voorschriften ten aanzien van plaatsing, situering, karakteristiek, massa, vorm, gevelopbouw, kleur en detaillering.

In dat kader wordt opgemerkt dat de beoogde woning een zadeldak krijgt om aan te sluiten bij het bestaande straatbeeld en een samenhangend geheel te vormen met de omliggende bebouwing. De gevel wordt uitgevoerd in een natuurlijke tint die aansluit bij de overige bebouwing in de omgeving, waardoor een consistent en harmonieus uiterlijk wordt gecreëerd. Bovendien wordt de woning op 4 meter van de voorste perceelsgrens geplaatst, zodat de huidige gevel-rooilijn behouden blijft.

Het plan is voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Gemeente Maashorst. Per brief d.d. 28 oktober 2024 heeft deze commissie laten weten akkoord te gaan met de plannen.

4.3.5 Duurzame doelenagenda

Dit document bevat gidsprincipes, doelen, uitgangspunten en activiteiten gericht op klimaatadaptatie en het verbeteren van de biodiversiteit. Deze agenda is een richtinggevend document voor het bepalen van een strategie en voor het uitwerken van beleids- en uitvoeringsprogramma's. Met de plaatsing van zonnepanelen en het gasloos uitvoeren van de nieuw te realiseren woning wordt bijgedragen aan de duurzaamheidsdoelstellingen.

HOOFDSTUK 5. RUIMTELIJKE EN MILIEUHYGIENISCHE ASPECTEN

Bij elke ruimtelijke ingreep is het noodzakelijk om in beeld te brengen wat de invloed is op een aantal omgevingsaspecten. Amitec BV uit Uden heeft voor het initiatief de milieuaspecten onderzocht en onderbouwd, welke in dit hoofdstuk zijn overgenomen.

5.1 Milieuaspecten

De rapportage 'Haalbaarheidstoets milieu-onderbouwing, Morel 175, Uden', kenmerk 24.408-WRO.02B, d.d. 6 december 2024, is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. In de rapportage (haalbaarheidstoets) wordt verwezen naar een historisch bodemonderzoek (bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing).

In de haalbaarheidstoets gaat Amitec achtereenvolgens in op:

- Bodem;
- Bedrijven en milieuzonering;
- Wet geluidhinder;
- Wet Luchtkwaliteit;
- Wet natuurbescherming;
- Archeologie en cultuurhistorie;
- Waterhuishouding;
- Externe veiligheid;
- Geurhinder veehouderijen;
- Overige aspecten;
- M.e.r.-beoordeling.

Conclusie

Uit de toetsing van de verschillende milieuaspecten met betrekking tot de beoogde ontwikkeling aan de Bitswijk 19 te Uden blijkt dat vanuit milieutechnisch oogpunt geen belemmeringen te verwachten zijn.

5.1.1 Conclusie historisch bodemonderzoek

Algemeen

Het bestemmingsplan dient een motivering over de bodemkwaliteit in relatie tot de beoogde bestemming(en)/gebruiksfunctie(s) te bevatten. De (milieuhygiënische) bodemkwaliteit in het plangebied moet geschikt zijn voor de gewenste bestemming(en). Er gelden daarbij andere eisen voor de gevoelige bestemming wonen dan bijvoorbeeld voor de minder gevoelige bestemmingen openbaar groen of infrastructuur zoals wegen. De locatie ligt in een omgeving waar wonen en werken naast elkaar bestaan.

Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Is er toch sprake van risico's als gevolg van bodemverontreiniging, dan zullen er maatregelen nodig zijn om die risico's weg te nemen. Deze maatregelen kunnen bestaan uit het saneren van de verontreiniging zodat de bodemkwaliteit geschikt gemaakt wordt of door te schuiven met de gebruiksfuncties zodat de verontreiniging geen belemmering meer vormt. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet zoals bij graafwerkzaamheden tijdens de realisatie/de inrichting van het plangebied. Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

In geval maatregelen aan de orde zijn, dan speelt het kostenaspect een belangrijke rol. In het kader van het bestemmingsplan moet namelijk ook de economische uitvoerbaarheid aangetoond worden. In sommige gevallen wegen de kosten voor sanering niet op tegen de opbrengsten. Mede daarom is het belangrijk om vroeg in het planproces eventuele kosten samenhangend met het aspect bodem in beeld te brengen.

Bodemtoets

De voorgenomen ontwikkeling omvat een bodemroerende activiteit en wordt een bodemonderzoek nodig geacht. In de onderstaande afbeelding is de locatie aangegeven.



Uitsnede bodeminformatiekaart

Voor deze ruimtelijke procedure is een verkennend bodemonderzoek volgens de NEN 5740 uitgevoerd. Uit dit onderzoek (bijlage 2) blijkt dat, op basis van de onderzoeksresultaten, géén nader onderzoek noodzakelijk is en ervan uit milieuhygiënisch oogpunt géén belemmeringen voor het huidige gebruik en voor de ontwikkeling op het perceel bestaan.

Conclusie

Samenvattend kan geconcludeerd worden dat de bodemkwaliteit (zowel grond als grondwater) in het plangebied geen (financiële) risico's oplevert en een belemmering vormt voor het voorgenomen plan.

HOOFDSTUK 6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het verhaal van plankosten via een exploitatieplan is uitgangspunt in de Wet ruimtelijke ordening. In de wet is ook bepaald dat van een exploitatieplan kan worden afgezien als het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken en de kosten voor het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing. De initiatiefnemer zal hiertoe een anterieure overeenkomst met gemeente Maashorst sluiten. Door de initiatiefnemer wordt tevens een planschadeverhaalovereenkomst gesloten met de gemeente Maashorst waarin is bepaald dat de initiatiefnemer de eventuele kosten voor planschade voor zijn rekening neemt. Dit proces is van toepassing op bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), waaronder de bouw van één of meer woningen.

Conclusie

Het plan is financieel uitvoerbaar.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid/procedure/Omgevingsdialoog

Op basis van de door het bevoegd gezag aangegeven (rand)voorwaarden is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. In deze ruimtelijke onderbouwing is ingegaan op de ruimtelijke beleidskaders en de stedenbouwkundige en/of landschappelijke effecten van de gewenste ontwikkeling. Om een zo compleet mogelijk planologisch beeld te geven, is tevens aandacht besteed aan de ruimtelijke en milieuhygiënische (deel)aspecten.

Er is inzicht gegeven in zowel de fysieke als functionele aspecten van de planlocatie in relatie tot de omgeving c.q. het grotere geheel. Tevens vindt een beschrijving plaats van alle aspecten die direct met het plan te maken hebben.

De gemeente heeft in het kader van de voorbereiding van de omgevingsvergunning overleg gepleegd met het Waterschap en de Provincie Noord-Brabant daar deze betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke met het plan in het geding zijn. Het plan is toegezonden in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

Eventuele reacties voortkomend uit het vooroverleg zijn in het kader van het ter inzage leggen van het ontwerpbesluit zorgvuldig afgewogen en verwerkt in het plan.

De omgevingsvergunning zal de wettelijke procedure doorlopen en conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Eventuele zienswijzen op het ontwerpbesluit zullen worden beantwoord en waar nodig zal de omgevingsvergunning hierop worden aangepast.

Omgevingsdialoog

In januari 2024 is door de initiatiefnemer een omgevingsdialoog gevoerd waarbij omwonenden middels een brief zijn betrokken. In die brief werd het initiatief toegelicht en verzocht om een handtekening en eventuele opmerkingen op de plannen. Alle reacties waren positief en hebben niet geleid tot aanpassing van het ontwerp. Vanuit De Blitz werd de aansluiting tussen beide gebouwen benoemd als aandachtspunt om wildgroei en (groot) onderhoud te voorkomen. Later is de casus in combinatie met een overzichtstekening (OG-02) van het plan nog eens schriftelijk voorgelegd aan Stichting ZorgWiel en via deze stichting aan de bewoners van De Blitz. Deze is ondertekend. De reacties zijn als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.