

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1 Aanleiding

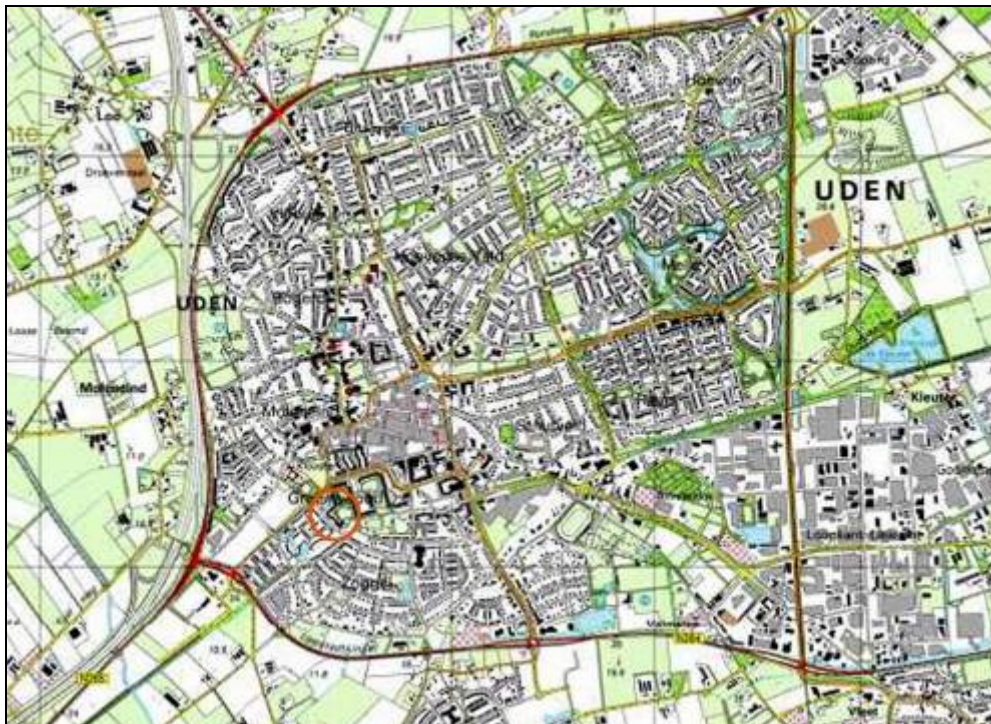
Ten zuidwesten van het centrum van Uden wordt in bestaand stedelijk gebied, in opdracht van SVU-Wonen Uden, een woonproject in ontwikkeling gebracht. Het gaat om de bouw van 18 appartementen en 11 grondgebonden woningen.

De initiatiefnemer SVU-Wonen Uden, Leeuweriksweg no. 12, Postbus 5402 XD te Uden verhuurt woningen, ontwikkelt woningbouwprojecten en initieert woonverbeteringprojecten. Daarnaast zet SVU-Wonen zich in om geschikte woonlocaties voor mensen met een geestelijke- of lichamelijke handicap te realiseren.

De huidige bebouwing aan de Abdijlaan is ruimtelijk problematisch. De bebouwingsstructuur is onduidelijk; het bestaande bouwblok meandert met haar achterkanten langs de rand van het Beatrixpark. Er is een onduidelijke achterzijde. Aan de kant van het buurtpark is de grens tussen bebouwing niet helder afgebakend; bergingblokken steken ver door in het parkgroen of staan daar solitair in. Kortom; de begrenzing tussen openbaar, semi-openbaar en privé is niet duidelijk afgebakend. De opzet in architectuur, door het relatief gesloten gevelbeeld, straalt ook geen frisheid meer uit. Daarnaast bestaat de bebouwing uit een menging van gestapelde bouw en maisonnettes met een onduidelijke ontsluitingsstructuur. Voor de omgeving van de Abdijlaan wordt naar een algehele kwaliteitsverbetering van het omliggende woonmilieu gestreefd. Met het voorliggend plan wordt beoogd een extra impuls te geven aan de huidige woonomgeving.

1.2 Bestemmingsplanprocedure

Ter plaatse van de locatie vigeren de oude bestemmingsplannen "Plan in hoofdzaken" en het bestemmingsplan "Uden- West". Beide bestemmingsplannen dateren uit ca. 1963. De voorgestane ontwikkeling wordt binnen het huidige planologisch beleid, met het in procedure brengen van het bestemmingsplan 'Abdijlaan, 2009', mogelijk geacht.



Afbeelding 1: Ligging plangebied aan de zuidwestzijde van de kern van Uden

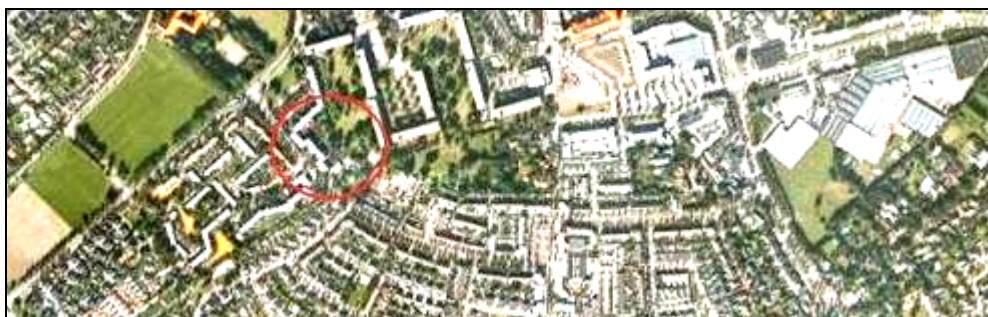
Met voorliggend bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan de planologische ontwikkeling van de bouwlocatie Abdijlaan. Het plan voorziet in de juridische verantwoording voor de bouw van 29 woningen. Op basis van het stedenbouwkundig plan beoogt de bestemmingsregeling enerzijds het aangeven van randvoorwaarden voor de nog te realiseren woningen en anderzijds bewerkstelligt het plan een juridisch kader voor het beheer en handhaving van het toekomstig woongebied.

1.3 Afwijking van vigerende bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan 'Abdijlaan, Uden' vervangt ter plaatse de vigerende bestemmingsplannen "Plan in Hoofdzaken", vastgesteld: 26 februari 1962, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 16 oktober 1963 onder no. 18388 en het vigerende plan "Uden-West", vastgesteld op 30 augustus 1962, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 13 november 1963 onder no. 38461. De huidige bestemming 'Agrarische doelenden' dient te worden gewijzigd in een woondoeleinden bestemming.

1.4 situering en begrenzing

Het plangebied Abdijlaan ligt aan de zuidwestzijde van het centrum van de kern van Uden en wordt in het oosten begrensd door bestaande woonbebouwingen en de wijkontsluitingsweg Abdijlaan, in het zuiden door een langzaamverkeersverbinding. (over het voormalige spoortracé van het "Duitslijntje") De westelijke- en noordelijke begrenzing wordt gevormd door het buurtpark welke gelegen is tussen de achterzijde van de flatbebouwing aan het Beatrixhof en de achterzijde van de huurwoningen aan de Abdijlaan/Wilhelminastraat.



Afbeelding 2: Luchtfoto van de wijken Nonnenveld en Zoggel met ligging van de projectlocatie

1.5 Kadastrale situatie

De percelen waarop het project gerealiseerd zal worden zijn kadastraal bekend: Gemeente Uden, sectie M. De kadastrale percelen M 6258, 6259 en 6260, waarbinnen de bestaande appartementen zijn gelegen, zijn in eigendom van SVU-Wonen. Het perceel waarop de stadswoningen gebouwd worden is in eigendom van de gemeente Uden en is (gedeeltelijk) kadastraal bekend onder no. M 7828.



Afbeelding 3: Kadastrale kaart omgeving Abdijlaan met ligging en begrenzing van het plangebied

1.6 Gebiedsomschrijving

1.6.1 Inleiding

De projectlocatie is gelegen binnen het stedelijk gebied van de kern Uden. De directe omgeving is overwegend voor woondoeleinden ingericht en er zijn voor deze functie aanverwante ruimten en functies aanwezig zoals een buurtpark, speelplekken, voet- en fietspaden en geconcentreerde parkeervoorzieningen.

1.6.2 Planontwikkelingen in het verleden

Om antwoord te kunnen geven aan een grote behoefte voor goedkopere woningbouw is in de 60-er jaren de eerste grootschalige woonuitbreiding ten zuidwesten van het centrum, de flatwijk Beatrixhof, gebouwd. Nonnenveld is de tweede zuidelijke uitbreiding van Uden en is in de 80-er jaren tussen de spoorlijn Gennep-Boxtel (Duits lijntje) en de Wilhelminastraat gerealiseerd. Voor de uitbreiding Nonnenveld werd gekozen voor een landelijke uitstraling in de vorm van goedkope grondgebonden huurwoningen in combinatie met de bouw van grotere- en kleinere koopwoningen. Bij de opzet van het uitbreidingsplan Nonnenveld is reeds rekening gehouden met de derde grote zuidelijke uitbreiding. De eerste bouwontwikkeling over het spoor; het plan Zoggel.

De hoofdontsluitingen voor het plan Zoggel moest in het westen aansluiten op de Wilhelminastraat en in het oosten op de Velmolenweg. De nieuwe westelijke entree voor Nonnenveld en Zoggel is vormgegeven door aan de Wilhelminastraat, ter hoogte van de oude kloostertuinmuur van het Birgittinessen klooster, een open en groene ruimte te creëren. Deze hoofdontsluiting ontsluit de wijken Nonnenveld en Zoggel. De ruimtelijk open entree wordt omzoomd met in vier lagen gebouwde huurwoningen die met afnemende bouwhoogte, via de Abdijlaan, wordt doorgezet langs Hoogzoggel.

1.6.3 De bestaande omgeving

De wijk Nonnenveld, waarin de projectlocatie is gelegen, ligt aan de zuidwestzijde van het centrum van Uden. Het project is gesitueerd aan de achterzijde van de bestaande – gestapelde- huurwoningen aan de Abdijlaan en aan de achterzijde

De wijdere omgeving kenmerkt zich als een gebied met een stedelijke uitstraling. De toegangsweg vanaf de Wilhelminastraat naar de wijken Nonneveld en Zoggel

is aan weerszijden bebouwd met meerlaagse bebouwingen in 3 tot 4 bouwlagen. Deze bebouwingen zijn met een plat dak afgedekt. In het groene voorveld aan de Wilhelminastraat/Abdijlaan zijn verdiepte en geclusterde openbare parkeervoorzieningen aangelegd. Incidenteel zijn de beganegrond-appartementen met een kleine voor- en achtertuinen toebedeeld. In de achtertuinen zijn nabij de stijpunten van de gestapelde woningen de bergingscomplexen gesitueerd. De overgang van de achtertuinen naar het aanliggende Beatrixparkje is niet helder afgebakend.

1.6.4 Foto-impressie van de projectomgeving



Beeld op de projectlocatie vanaf Abdijlaan/Hoogzoggel



Gestapelde bebouwing aan de Abdijlaan en aan Hoogzoggel



Bebouwing en parkeren nabij toegang Abdijlaan / Wilhelminastraat



Voorzijde flats aan Beatrixhof



1.6.5 De directe omgeving

Het bebouwingsblok wat deels gerenoveerd zal worden bestaat uit 2 x 4 gestapelde kleinere wooneenheden en een bergingenblok. Drie blokeenheden zijn aan de Abdijlaan gelegen en de twee westelijk gelegen eenheden daarvan hebben een kleine, aan het buurtpark liggende, achtertuin. De derde eenheid ligt ook aan de Abdijlaan. De drie blokeenheden zijn opgebouwd uit 3 lagen.

De meest oostelijke eenheid aan de Abdijlaan is haaks omgezet en bestaat uit 2 bouwlagen. Het omgebogen blok wordt met een naar achterliggend bergingscomplex, gebouwd in één laag, afgesloten. In elke laag van het woonblok zijn huurappartementen opgenomen. Aan de achterzijde van deze twee laatste eenheden is een pleintje gelegen. Het pleintje wordt richting het park met een voetgangersroute ontsloten en is via een voetpad aangehaakt op het parkeerterrein.

De aanhechting tussen de achterkanten van het bebouwingsblok en het park is nu onduidelijk en verloopt grillig. Gedeeltelijk zijn de tuintjes met muren omzoomd en van de omgeving afgeschermd. Op diverse andere plekken eindigt het openbaar gebied rechtstreeks tegen achtergevels.

Het Beatrixpark is als een open weideparkje met gazons en met verspreid vrijstaande bomen ingericht. In het stadspark is van oorsprong een stelsel van paden aangelegd die met name bedoeld waren het gebied van de Beatrixhof, tussen de flats door, met de Abdijlaan te verbinden. 3 van de 5 oorspronkelijke verbindingen zijn wegens voortdurend vandalisme afgesloten. Nabij de voet- en fietsverbinding tussen de Abdijlaan en het Centrum ligt een basketbalveldje. Ten westen van het meest oostelijk bouwblok is een centrale half- verdiepte parkeervoorziening gesitueerd. Het parkeerterrein wordt aan één zijde, via de Abdijlaan, ontsloten.

1.6.6 Foto-impressie projectlocatie aan de parkzijde



Centrale parkeervoorziening met ontsluiting op de Abdijlaan



Impressie van de omgeving van het buurtpark



Overgang privé en openbaar

1.7 Leeswijzer

In een bestemmingsplan wordt bepaald, waarvoor een gebied of een gebouw mag worden gebruikt. Het geeft bijvoorbeeld aan waar woningen mogen worden gebouwd of waar een bedrijf mag worden gevestigd.

Een bestemmingsplan bestaat uit drie delen: één of meer kaarten (Verbeelding) waarop de bestemmingen zijn aangegeven, de toelichting en de regels; die aangeven welk gebruik van de gronden is toegestaan en of en zo ja, wat er gebouwd mag worden. Een door de gemeenteraad vastgesteld bestemmingsplan geldt zowel voor burgers, bedrijven als voor de gemeente zelf.

Een bestemmingsplan komt tot stand volgens een zorgvuldige planologische procedure die is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Iedere belanghebbende krijgt de gelegenheid om tenminste éénmaal zijn mening te geven over het (toekomstige) bestemmingsplan. De periode waarin dit mogelijk is wordt tijdig door de gemeente aangekondigd.

Dit bestemmingsplan is opgedeeld in een achttal hoofdstukken. In hoofdstuk 1 van deze toelichting wordt ingegaan op de aanleiding, de ligging van het plangebied en de huidige ruimtelijke situatie. Hoofdstuk 2 omschrijft de huidige relevante beleidskaders van de diverse overheden. De doelstellingen en het programma van eisen voor het te ontwikkelen plan worden in hoofdstuk 3 omschreven. De van invloed zijnde technische uitvoerbaarheid wordt op basis van verrichte onderzoeken in hoofdstuk 4 uiteengezet. Het stedenbouwkundig plan, ontstaan in onderlinge samenhang tussen beleid, de bestaande en toekomstige fysieke- en functionele structuur en haar ruimtelijke context, is in hoofdstuk 5 in beeld gebracht.

Een toelichting op de bestemmingsregels, de verbeelding daarvan en de regels wordt in hoofdstuk 6 beschreven. Hoofdstuk 7 gaat in op de financiële uitvoerbaarheid van het plan. In hoofdstuk 8 wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan beschreven en zijn de overlegresultaten met de diverse betrokken partijen neergelegd.

Na hoofdstuk 8 zijn de regels (voorschriften) opgenomen. De regels leggen de functies en het gebruik van de bestemde gronden vast. Op de plankaart; de verbeelding genoemd, is met bestemmingen en aanduidingen het gebruik van de gronden en gebouwen aangegeven.

Hoofdstuk 2. Beleidskader

2.1 Inleiding

Aangezien de beleidskaders met name gericht zijn op het sturen van ontwikkelingsgerichte ruimtelijke plannen zijn onderstaande samenvattingen van de hogere overheidsinstanties en anderen beleidslijnen beperkt tot die relevante beleidslijnen die gericht zijn op de te bebouwen planlocatie. In de navolgende paragrafen wordt het ter zake relevant planologisch- en milieubeleid van de betrokken overheden, dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan, nader toegelicht.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte, die in februari 2006 formeel in werking is getreden, heeft het Ministerie van VROM de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid.

De Nota Ruimte geeft aan dat in iedere gemeente voldoende ruimte moet worden geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas.

Dit geldt voor zowel het stedelijk- als het landelijk gebied, waar vooral starters en ouderen moeite hebben aan een geschikte woonruimte te komen.

Benutting van het bestaand bebouwd gebied in kernen sluit bij het bundeling- en verstedelijkingsprincipe aan. Het streefgetal dat de Nota Ruimte hanteert voor de realisatie van woningen in het bestaand bebouwd gebied is 40% van het totale woningbouwprogramma.

Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor een voldoende en tijdige beschikbaarheid van ruimte voor wonen en werken en de daarbij behorende voorzieningen, groen, water, recreatie, sport en infrastructuur. Het aanbod van ruimte dient ook kwalitatief aan te sluiten bij de vraag.

2.2.2 EU - Kaderrichtlijn water

De Europese Kaderrichtlijn Water stimuleert (en eist in sommige gevallen) integratie van beleidsplannen en maatregelen die kunnen bijdragen tot verbetering van de waterkwaliteit. Bij de ontwikkeling van Abdijlaan dient aandacht uit te gaan naar de samenhang tussen water en de ruimtelijke ontwikkeling.

2.2.3 Rijksbeleid Water

Het Rijk streeft met de Vierde Nota Waterhuishouding naar afstemming en integratie van het waterbeheer in het landelijk en stedelijk gebied. Gemeenten en waterschappen moeten komen tot een gemeenschappelijke visie op het waterbeheer in het onbebouwde en bebouwde gebied. Met de nota 'Anders omgaan met water' streeft het Rijk naast integratie naar andere waterstrategieën vanuit het oogpunt van veiligheid en wateroverlast. Bij planvormingen dient een integrale afweging te worden gemaakt, waarbij water nadrukkelijk de aandacht krijgt.

2.2.4 Waterbeleid van de 21e eeuw

De kern van het Waterbeleid van het Rijk voor de 21e eeuw is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een drietrapsstrategie, die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk afgevoerd wordt, maar dat het water zolang mogelijk wordt vastgehouden onder andere in de bodem. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. De strategie vasthouden, bergen,

afvoeren betekent ook dat het water de kans krijgt om langzaam in de grond te zakken.

2.2.5 Rijksbeleid voor Volkshuisvesting

Op nationaal niveau is de Nota "Mensen, Wensen, Wonen" vigerend. Deze nota stelt dat meer sprake moet zijn van maatwerk in steden en dorpen. Groene woonwensen verdienen daarbij meer ruimte te krijgen. Het plan voor de Abdijlaan geeft invulling aan deze groene wensen.

2.2.6 Rijksbeleid voor het milieu

Het Nationaal Milieubeleidsplan 4 streeft naar een duurzaam functionerende samenleving. Afwenteling van milieulasten op latere generaties en armere gebieden dient te worden gestopt.

2.2.7 Rijksverkeersbeleid

De Nota Mobiliteit streeft naar een optimale benutting van bestaande infrastructuur. De keuze van nieuwe woon- en werklocaties is daarbij essentieel. Decentrale overheden (provincies en gemeenten) zijn verantwoordelijk voor en toetsen de planologische doorwerking van nieuwe ontwikkelingen.

2.2.8 Natuurbeleid

Het natuurbeleid in Europa (Vogel- en Habitatrichtlijn) en Nederland (Flora- en faunawet) is erop gericht alle in het wild levende planten en dieren te beschermen en de gunstige staat van instandhouding te waarborgen. Bij de ontwikkeling (planvorming en uitvoering) mag geen verstoring van het leefgebied van beschermde soorten plaatsvinden.

2.2.9 Wet op de archeologische monumentenzorg

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

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening. In paragraaf 4.8 zijn de resultaten van het archeologisch onderzoek samengevat.

2.2.10 Radarverstoringgebied vliegveld Volkel

De planlocatie ligt binnen het radarverstoringgebied van de militaire vliegbasis Volkel. In het Structuurschema Militaire Terreinen (SMT) is het beleid geformuleerd over obstakelvrije vlakken rond de militaire luchtvaartterreinen waaraan maximaal toelaatbare hoogtes zijn verbonden voor objecten in de omgeving. Dit radarverstoringgebied is ingesteld om nieuwe objecten die hoger reiken dan 65 meter boven NAP te toetsen op hun mogelijk verstorende effect op de radar van de basis. Indien de verstoring groter is dan wenselijk, zal Defensie zich verzetten tegen de oprichting/bouw van die objecten. Het is feitelijk alleen relevant voor zeer hoge objecten. De ondergrens van het verstoringgebied is vastgesteld op 45 meter boven het maaiveld van Volkel. Op grond van het radarverstoringgebied geldt dat een toetsing noodzakelijk is indien het aangepaste bouwwerken hoger reikt dan 65 boven NAP. De maaiveldhoogte van het plangebied ligt op circa 20 meter boven NAP. Dit betekent dat de maximale hoogte van objecten in dit gebied niet meer mag bedragen dan 45 meter. In het

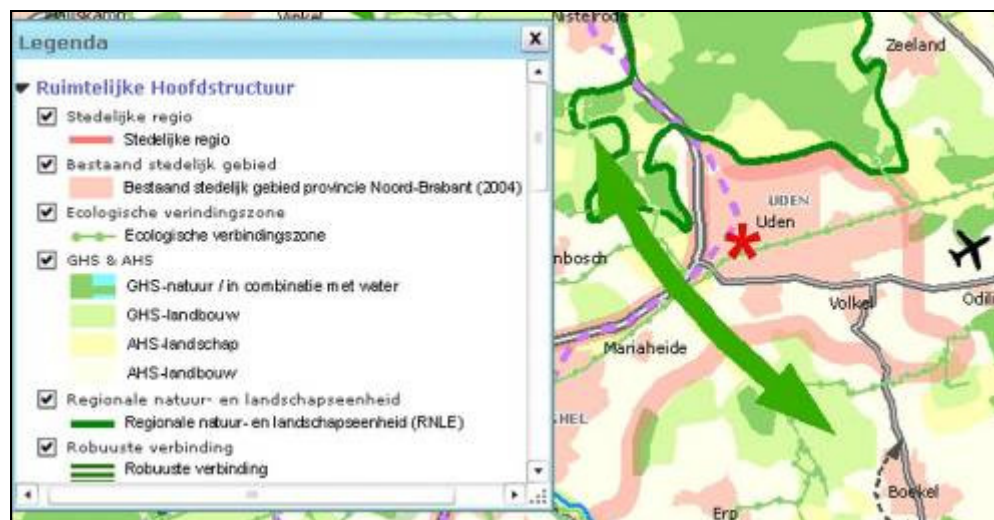
plangebied Abdijlaan worden geen objecten mogelijk gemaakt die een dergelijke hoogte bereiken. Verstoring van de radar is dan ook niet aan de orde.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Interimstructuurvisie en Paraplunota

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening zijn per 1 juli 2008 de Interimstructuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in ontwikkeling' en de Paraplunota ruimtelijke ordening in werking getreden. De Interimstructuurvisie, vastgesteld door Provinciale Staten, geeft een overzicht van de ruimtelijke belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant en de hoofdlijnen van het door de provincie te voeren ruimtelijk beleid.

Dit ruimtelijk beleid is uitgewerkt in de Paraplunota. De Interimstructuurvisie is in plaats gekomen van het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in balans'. Zorgvuldig ruimtegebruik is het voornaamste streven. Dit moet worden gerealiseerd door in te zetten op een concentratie van verstedelijking. In landelijke regio's is ruimte voor de opvang van de lokale vraag. Zuinig ruimtegebruik in de vorm van inbreiden, herstructureren en intensiveren heeft de voorkeur boven uitbreiding, om zo het ruimtebeslag te beperken.



Afbeelding 6: Uitsnede Kaart en legenda van: Provinciale Interim Structuurvisie 2008

Het hoofdbelang, zorgvuldig ruimtegebruik, is thematisch uitgewerkt in provinciale belangen en doelen; uiteengezet aan de hand van de vijf leidende ruimtelijke principes.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in Noord-Brabant hanteert de provincie de zogenaamde lagenbenadering. Deze lagenbenadering gaat uit van drie lagen, waarvan de onderste lagen (de ontwikkeling van) water, bodem, natuur, landschap en cultuurhistorie, maar ook infrastructuur steeds meer als sturend gezien worden voor de ruimtelijk- functionele ontwikkeling.

Dat betekent onder meer:

- goed inspelen op het water- en bodemsysteem en water meer ruimte geven;
- de ecologische kwaliteit en de belevingswaarde van natuur verhogen;
- cultuurhistorische en andere landschappelijke waarden als inspiratiebron gebruiken bij nieuwe ontwikkelingen;

De provinciale Interim Structuurvisie legt een zwaar accent op inbreiding en herstructurering als alternatief voor uitbreiding ten koste van het open gebied. Intensief en meervoudig ruimtegebruik moeten dit mogelijk maken. Dat economische groei telkens samen gaat met uitbreiding van het ruimtebeslag mag

volgens Gedeputeerde Staten geen vanzelfsprekendheid meer zijn. Hierbij zijn wel de kwaliteiten van het bestaand stedelijk gebied van belang: inbreiding is alleen mogelijk indien dit geen negatieve claim legt op de bestaande dorps kwaliteiten. De plangedachte uit de nieuwe 'Provinciale Structuurvisie', verwoord in de Paraplunota, alsook in die van het Streekplan komen in hoofdlijnen, voor de onderhavige projectlocatie, qua beeld en inhoud, overeen.

2.3.2 Provinciaal beleid voor het milieu

Het Provinciale Milieubeleidsplan formuleert diezelfde doelstelling als een gezamenlijke zorg van zowel overheid als de doelgroepen. Daarnaast is dit plan gericht op een betere integratie van milieuaspecten bij afwegingen en beslissingen op andere beleidsvelden.

2.3.3 Provinciaal verkeersbeleid

Het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP), dat op 2 november 2006 is vastgesteld, beziet bereikbaarheid in een deur- tot- deurbenadering. In het geactualiseerde PVVP gaat de aandacht uit naar een betere benutting van hoofd- en onderliggend wegennet. Het Regionaal Verkeers- en Vervoersplan (RVVP) van het SRE streeft naar een doelmatig, veilig en duurzaam functionerend verkeers- en vervoerssysteem.

2.3.4 Provinciaal Waterbeleid

De provincie heeft in haar Waterhuishoudingsplan 2003-2006 verder invulling gegeven aan het rijksbeleid. Het hoofddoel van dit plan is het bereiken en in stand houden van watersystemen, die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu.

2.3.5 Provinciaal beleid voor Volkshuisvesting

In de beleidsnota 'De bevolkings- en woningbehoefte- prognose Noord-Brabant, actualisering 2008' geeft de provincie op basis van de geprognosticeerde bevolkingsontwikkeling binnen de gemeente Uden een indicatie van de woningbouwbehoefte. In de gemeentelijke Interim StructuurVisie Uden (Par: 2.5.2.3) wordt inhoudelijk op het gemeentelijk woningbouwprogramma ingegaan.

2.4 Regionaal beleid

2.4.1 Uitwerkingsplan Regio Uden- Veghel



Afbeelding 7: uitsnede uitwerkingsplan Uden – Veghel (met aanduiding locatie)

Om het Streekplanbeleid regionaal meer vorm te geven, is voor de stedelijke regio Uden- Veghel op 21 december 2004 door Gedeputeerde Staten het

Uitwerkingsplan Uden, Veghel, Maashorst, Schijndel, Sint-Oedenrode en Boekel vastgesteld. In dit uitwerkingsplan ligt onderhavig plangebied binnen stedelijk gebied waarbinnen beheer en intensivering kunnen plaatsvinden. Voorliggend initiatief past binnen c.q. is niet in strijd met het beleid zoals beschreven in het Recente provinciale beleid en het uitwerkingsplan. Bovenstaande afbeelding geeft een uitsnede uit de plankaart van het uitwerkingsplan.

2.4.2 Waterbeheerplan waterschap

In navolging van het rijks- en provinciaal beleid is door Waterschap de Aa een waterbeheerplan opgesteld. In het waterbeheerplan 2001-2004 beschrijft het Waterschap de hoofdlijnen voor het waterbeheer voor de periode 2001 – 2004 met een doorkijk naar 2018. Per 1 januari 2004 is het Waterschap De Aa met Waterschap De Maaskant gefuseerd tot Waterschap Aa en Maas.

Het Waterschap Aa en Maas heeft een nota met beleidsuitgangspunten voor de watertoets. Deze beleidsuitgangspunten zijn:

- Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater
- Doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik, infiltratie, buffering en afvoer";
- Hydrologisch neutraal bouwen;
- Water als kans;
- Meervoudig ruimtegebruik;
- Voorkomen van vervuiling.

Deze beleidsuitgangspunten zijn integraal overgenomen in het waterplan dat de gemeente Uden samen met onder andere het Waterschap heeft opgesteld.

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 StructuurvisiePlus Uden-Veghel 2001

Voor dit bestemmingsplan is de 'StructuurvisiePlus, Uden-Veghel' van belang. Deze visie is in mei 2001 door de Raad van beide gemeenten vastgesteld. De ruimtelijke omvang van de visie omvat in gelijke strekking het aangeduide gebied dat inmiddels door de Provinciale Staten van Noord Brabant in het Streekplan van 2002 als stedelijke regio is aangewezen. In de StructuurvisiePlus wordt niet specifiek ingegaan op de onderhavige locatie. In zijn algemeenheid is te stellen dat deze visie niet leidt tot een wezenlijke verandering van de ruimtelijke structuur van het onderhavige woongebied.

In het algemeen streven beide gemeenten naar extra aandacht voor de stedenbouwkundige kwaliteit en de handhaving van beeldkwaliteit van bestaande en toekomstige nieuwe projecten. Desondanks zijn in enkele hoofdstukken en paragrafen de toekomstige ruimtelijke consequenties voor de ruimere omgeving van de locatie kenbaar gemaakt. In hoofdstuk 7, 'Positiebepaling', 'Uden-Veghel naar Stedelijke Regio', wordt in de paragraaf 'Ambities' gesteld dat mogelijkheden tot verdere verstedelijking binnen het bestaand stedelijk gebied nog verder uitgewerkt kunnen worden met betrekking tot gebiedsintensivering en herontwikkeling van locaties.



Afbeelding 8: Uit: StructuurvisiePlus gemeenten Uden Veghel (met ligging locatie)

Kwaliteit gaat binnen dit streven voor kwantiteit. In dezelfde paragraaf onder 'Rode strategieën', 'stedelijke ontwikkeling', is ook nog opgenomen:

- * Het versterken van de sociale differentiatie en het
- * Verbeteren van de kwaliteit van de stedelijke structuur.

Op bladzijde 39 wordt in de prent 'ruimtelijke structuur' het onderhavige gebied als bebouwd gebied beschouwd. En onder "Opgaven voor structuurverbetering", op dezelfde bladzijde, staat o.a. vermeld; - *'onderzoek naar in- en uitbreidingslocaties binnen het bestaande stedelijk gebied wordt wenselijk geacht'*-.

2.6 Interim Structuurvisie Uden 2009-2015 (ISVU)

2.6.1 Inleiding

De nieuwe Wro 2008 beoogt taken en verantwoordelijkheden tussen de verschillende bestuurslagen te verduidelijken en zo ruimtelijke planvorming een meer ontwikkelingsgericht karakter te geven, ruimtelijke besluitvorming te versnellen en ruimtelijke planprocedures te vereenvoudigen.

Met de komst van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (nWro) heeft de gemeente Uden er voor gekozen om een Interim Structuurvisie Uden op stellen met als tijdshorizon het jaar 2015. De ISVU geeft een actueel beeld van sinds 2001 vastgesteld beleid dat relevant is voor de ruimtelijke en functionele ontwikkeling van de gemeente en een doorkijk naar de komende 5 jaar.

Het staat vast dat we zuinig met de ruimte moeten omgaan. Kwaliteit gaat voor kwantiteit: dat is dan ook de betekenis van de Interim Structuurvisie Uden. De Interim structuurvisie biedt voldoende kansen om het eigen Brabantse karakter voor Uden te handhaven en te verbeteren.

2.6.2 Woonvisie en woningbehoefte

In 2009 zal een woningmarktonderzoek worden uitgevoerd. Dit woningmarktonderzoek dient met name meer inzicht te verschaffen in kwalitatieve woningbehoefte. Kwantitatief wordt hoofdzakelijk aangesloten bij de provinciale woningbehoefte prognose. Ingespeeld dient te worden op de toename van de bevolking en de veranderende huishoudensamenstelling (individualisering; vergrijzing; lichte ontgroening) en de daarmee samenhangende vraag naar woningen. De bouw voor specifieke doelgroepen is hierbij ook van belang. Er dient gedifferentieerd en flexibel gebouwd te worden, om de toekomstwaarde van de woningvoorraad te verbeteren/te behouden.

2.6.3 Aanpasbaar bouwen

Aanpasbaar bouwen vraagt om een zodanig ontwerp en uitvoering van de woning dat geanticipeerd wordt op veranderingen die zich tijdens de levensloop kunnen voordoen, waardoor een bewoner niet meteen hoeft te verhuizen als deze met bepaalde lichamelijke gebreken te kampen krijgt. Aanpasbaar bouwen zorgt voor flexibiliteit t.b.v. verschillende soorten bewoners. Voor het aanpasbaar bouwen is een regionaal convenant opgesteld, waarin is afgesproken dat bij nieuwbouwwoningen de partijen zich voornemen maatregelen te nemen die de uitvoering van het gestelde in het convenant bevorderen.

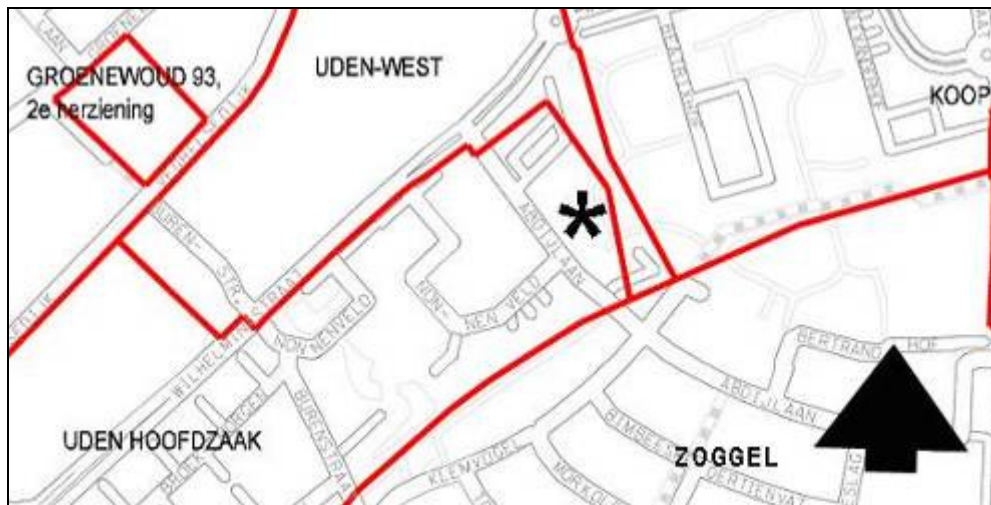
2.6.4 Projecten, Uden Bouwt

Het programma Uden bouwt heeft als taakstelling het in aanbouw nemen van 1500 woningen in de periode van 2009 tot en met 2015. Het te realiseren bouwprogramma aan de Abdijlaan past in het programma 'Uden bouwt'.

2.7 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse van de locatie vigeren de oude bestemmingsplannen "Plan in hoofdzaken" en het bestemmingsplan "Uden-West", beide plannen zijn door Gedeputeerde Staten van Noord Brabant goedgekeurd in 1963. Uit

dossieronderzoeken blijkt dat op 21 juli 1980 door de SVU een bouwaanvraag is ingediend voor de bouw van 193 woningen. Het bouwplan werd destijds getoetst aan het vigerend beleid van de bestemmingsplannen "Uden West 1966" en "Uitbreidingsplan in hoofdzaak 1961" maar was daarmee in strijd.



Afbeelding 9: 'Overzicht vigerende bestemmingsplannen' met ligging planlocatie
(Bron: gemeente Uden)

2.8 Planologische vrijstelling 1981

Ter planologische veiligstelling van het bouwplan voor 193 woningen is destijds een zogeheten Artikel 19 juncto artikel 50, lid 8 van de Woningwet, procedure gevoerd. Op 07 oktober 1980 is door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, onder nummer 23341, een verklaring van geen bezwaar afgegeven. De bouwvergunning werd op 04 augustus 1981 door het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Uden verleend. Midden jaren '80 is voor het gebied Nonnenveld wel een ontwerpbestemmingsplan gemaakt maar niet in procedure gebracht.

2.9 Groenstructuur

De onderhavige toekomstige projectlocatie bevindt zich in een aangemerkte groenstructuur van de kern Uden. In een toekomstig op te stellen bestemmingsplan 'Woongebieden' zal een nieuwe aangepaste groenbestemming worden opgenomen.

2.10 Duurzaam beleid

Bij het Collegebesluit op 20 september 2005 is het 'Gebiedsgericht beleid', het 'Klimaatbeleid' vastgesteld. In het kader van het Gebiedsgericht beleid wordt er bij de gebiedsontwikkeling Abdijlaan naar gestreefd de gestelde ambitiekwaliteiten te realiseren. Onderhavig project zal conform de in de beleidsafspraken uitgesproken beginselen en richtlijnen gerealiseerd worden.

Voor de van toepassing- en relevant zijnde duurzaamheidsaspecten is onderzoek verricht. De resultaten zijn in het hoofdstuk 4, 'Technische Uitvoerbaarheid' in deze rapportage opgenomen. Ten aanzien van het duurzaamheidsbeleid voor de uitvoering van het bouwproject zal voldaan worden aan het convenant 'Duurzaam bouwen regio Noord-oost Brabant, 2009 - 2012'.

Het recent vastgestelde "Regionaal Convenant Duurzaam Bouwen" is het resultaat van samenwerking tussen de gemeenten in de regio Noordoost-Brabant, de woningcorporaties en bouwbedrijven. SVU-Wonen is één van de medeondertekenaars. Met het afsluiten van dit convenant willen deze partijen realiseren dat alle nieuwbouw en renovaties in de woningbouw duurzaam worden uitgevoerd. Duurzaam bouwen richt zich met name op het toepassen van

verantwoorde materialen, zuinig omgaan met energie en water en het creëren van een gezond binnenklimaat. Duurzaam bouwen levert dus niet alleen meer comfort op, het zorgt ook voor lagere woonlasten. Bovendien gaat de kwaliteit van de woningen omhoog. Het convenant duurzaam bouwen maakt gebruik van het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen. De aspecten voor het duurzaam bouwen zullen bij de bouwaanvraag worden getoetst.

2.11 Uitgangspunten voor duurzaamheid

Het aspect duurzaamheid dient integraal deel uit te maken van het totale planvormingsproces. Op stedenbouwkundig niveau spelen daarbij de thema's water, natuur en ecologie, verkeer, leefbaarheid en energie een rol. Per thema zijn maatregelen mogelijk. De hierna genoemde maatregelen per thema zijn zeker niet uitputtend en, voorzover mogelijk, afgestemd op omvang en type plangebied.

- Water:

- duurzame waterhuishouding door infiltratie van hemelwater van zowel particulier terrein als openbaar verhard terrein;
- geen verstoring van de waterhuishouding (hydrologisch neutraal bouwen);
- vasthouden van hemelwater voorkomt verdroging;
- beperken van gesloten verhardingen.

- Natuur en ecologie:

- verbindingzones behouden tussen groengebieden;
- inrichting en beheer per plek/gebied afstemmen op intensief of extensief gebruik;
- niet integraal ophogen;
- vermijden van chemische bestrijdingsmiddelen.

- Verkeer:

- duurzaam veilig;
- aantrekkelijke veilige verblijfsgebieden;
- openbare verbindingen;

- Leefbaarheid:

- aandacht voor gebruiks- en belevingswaarde van de openbare ruimte;
- flexibiliteit in woningen en inrichting woonomgeving;

- Energie:

- verminderen energiegebruik door zo laag mogelijke energieprestatie- coëfficiënt;
- zongericht verkavelen en bouwen;
- gebruik duurzame energiebronnen.

Het duurzame karakter van de projectlocatie wordt verder bepaald door onder meer de nabijheid van voorzieningen in het centrum, de woningtypologie in de vorm van differentiatie en levensloopbestendigheid en behoud van bestaande waarden zoals bodem, water, natuur, ecologie en cultuurhistorie.

2.12 Welstandsbeleid

2.12.1 Inleiding

Op 1 januari 2003 is de Woningwet 2002 in werking getreden. Een belangrijke wijziging betrof destijds de verplichting tot het vaststellen van een welstandsnota door de gemeenteraad. Op grond van de Woningwet oefent een gemeente toezicht uit op de aanvaardbaarheid van het uiterlijk van afzonderlijke bouwwerken. Steeds meer wordt onderkend dat ruimtelijke kwaliteit uitgangspunt is en dus ook dat de waardering van bouwwerken op zichzelf en in relatie met hun omgeving belangrijk is. Die ruimtelijke kwaliteit omvat niet alleen de gebruikswaarde van bouwwerken, maar ook hun belevingswaarde (culturele waarde) en toekomstwaarde. Een goede ruimtelijke kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving kan bijdragen aan leefbaarheid en is ook vanuit oogpunt van duurzaamheid en als cultureel erfgoed van belang: opeenvolgende generaties moeten niet worden opgezadeld met een gebouwde omgeving van onvoldoende ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit heeft bovendien een economische dimensie. De welstandsnota Uden uit 2004 bood in voldoende mate handvatten om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen.

De vorige welstandsnota van de gemeente Uden is op 27 mei 2004 door de gemeenteraad vastgesteld en is op 11 juni 2004 in werking getreden.

2.12.2 Welstandsnota 2009

De gemeente Uden heeft recent een nieuwe welstandsnota opgesteld die vanaf 1 juli 2009 van kracht is. Hierin is gekozen voor een opzet waarbij een groot deel van de gemeente Uden als welstandsvrij gebied wordt aangewezen. Voor enkele locaties blijft welstandstoezicht wel van toepassing. Voor deze locaties, vaak de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en enkele locaties met bijzondere architectuur, zijn concrete welstandscriteria aangegeven. Voor ontwikkelingsplannen, zoals voor nieuwe woonwijken, geldt dat beeldkwaliteitplannen kunnen worden opgesteld om op deze manier een goede ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren.

De nieuwe welstandsnota 2009 betreft de actualisatie van de oorspronkelijke welstandsnota uit 2004. In tegenstelling tot de vorige nota bestaat de recente nota slechts uit één rapport. In de welstandsnota is het juridisch organisatorisch kader opgenomen. Daarnaast zijn in de nieuwe welstandsnota de gebieden in Uden beschreven waarvoor een welstandstoets geldt. Deze gebieden zijn voorzien van welstandscriteria.

2.12.3 Beeldkwaliteit Abdijlaan

Het gewenste ruimtelijk streefbeeld wordt weergegeven in een in het plan opgenomen beeldkwaliteitparagraaf. Het doel is om door middel van het geven van richtingen, sferen en beelden een zekere samenhang in de gebouwde en onbebouwde omgeving te krijgen en daarmee een voldoende hoog kwaliteitsniveau te kunnen garanderen.

De beeldkwaliteitparagraaf is bedoeld als een algemeen toetsingskader. Het vormt de ruimtelijke kwaliteitswaarborg bij het bouwplan.

Het beeldkwaliteitparagraaf wordt gelijktijdig met dit plan door de gemeenteraad vastgesteld. De in dit plan opgenomen beeldkwaliteit komt overeen met de welstandsnota uit 2004.

2.13 Sociale veiligheid

Een bouwplan dient in beginsel te voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig wonen. Zo dient de situering van de eengezinswoningen en daarbij behorende bijbouwen zodanig te zijn dat er een duidelijk onderscheid is tussen openbare ruimten en private ruimten aan de voorzijde van de woningen. De achterzijde van woningen is een afsluitbaar privé-terrein dat niet toegankelijk is voor onbevoegden. Dit geldt ook voor het terrein dat gelegen is tussen de woning en de zijdelingse perceelgrens. De situering van de woningen en bijbouwen dient overzichtelijk en sociaal veilig te zijn. De entree van de woning moet zichtbaar vanaf de straat en uitnodigend zijn. In ieder geval wordt bij nieuwbouw van woningen voldaan aan hetgeen in het Bouwbesluit daarover is bepaald.

2.14 Cultuurhistorie

De aanwezigheid van cultuurhistorische waarden vergroot de herkenbaarheid en diversiteit van de stedelijke en landelijke omgeving. Cultuurhistorische waarden betreffen onder andere historische structuren, historische bebouwing, monumenten, archeologie en groen en/of landschappelijke elementen. De cultuurhistorische waarden worden in de lagenbenadering beschouwd als de eerste laag. Dat wil zeggen dat het een onomkeerbaar proces is: iets wat verdwijnt, kan niet meer worden hersteld. Cultuurhistorische elementen dienen dan ook in een vroeg stadium in beeld te worden gebracht en in de beoordeling van bouwplannen te worden betrokken.

2.15 Archeologie

In Europees verband is in het jaar 1992 het verdrag van Valletta (Malta) tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zoveel als

mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is dient het bodemarchief met zorg nader geïnventariseerd te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet

het archeologisch belang vanaf het begin meegewogen te worden in de besluitvorming. In het verdrag geldt in principe 'de verstoorde van het bodemarchief betaalt'. Dit verdrag is inmiddels vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) die op 1 september 2007 in werking is getreden. Deze wet voorziet in coördinerende regelgeving naar onder andere bestemmingsplannen en biedt de mogelijkheid om in een bestemmingsregeling het belang van de archeologische monumentenzorg verplicht te stellen alvorens een reguliere bouwvergunning en/of aanlegvergunning wordt verleend.

Op grond van voornoemde wet is het beleid erop gericht dat archeologisch onderzoek een vast onderdeel wordt van de planvoorbereiding bij ingrepen in en om de bodem. Plannen worden getoetst aan het belang van het behoud van het archeologisch erfgoed en dienen de consequenties voor het archeologisch bodemarchief te worden nagegaan. Met behulp van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie kan worden nagegaan waar archeologische monumenten liggen en waar gebieden liggen met een indicatieve (middel)hoge archeologische verwachtingswaarde.

De gemeente Uden stelt als uitgangspunt, dat voorafgaand aan ingrepen in de bodem, een archeologisch onderzoek wordt verricht voor het geval een bouwperceel is gelegen in een gebied met een indicatieve (middel)hoge archeologische verwachtingswaarde. Voor het plangebied heeft in 2008 een archeologisch onderzoek plaatsgehad. De resultaten van dit onderzoek zijn in paragraaf 4.8 vervat.

2.16 Samenhang met bestaand beleid.

Hoewel de uit 1962 stammende vigerende bestemmingsplannen geen planologische basis bieden om de woningen te realiseren heeft het gemeentebestuur van Uden te kennen gegeven dat voor deze locatie ten behoeve van de bouw van woningen, een bestemmingsplanprocedure kan worden opgestart. Het vigerend en toekomstig ruimtelijk beleid, zoals o.a. vastgelegd in de Interim StructuurVisie Uden 2009 (ISVU), StructuurvisiePlus en in de duurzaamheidsaspecten, bieden in beginsel geen beletselen voor het voeren van deze bestemmingsplanprocedure. Temeer omdat de beleidsplannen geen andere ruimtelijke claims binnen het gebied voorstaan dan die op dit moment in de directe omgeving in gebruik zijn; namelijk wonen.

2.17 Beoordeling verzoek Abdijlaan

Het bouwinitiatief is in overleg met de betrokken afdelingen Ruimtelijke- en Economische ontwikkelingen van de gemeente Uden tot stand gekomen. Naar aanleiding van een ingediend schetsplan voor de locatie op 25 oktober 2006 heeft het College bij zijn brief van 08 februari 2008, onder voorwaarden van uitwerking, in eerste instantie besloten medewerking te verlenen voor het voeren van een vrijstellingsprocedure ex. Artikel 19, lid 1, WRO. De voorwaarden waaronder de medewerking tot de vrijstelling wordt verleend zijn vastgelegd in de brief van 6 februari 2007. Per juli jl. is in overleg tussen de SVU- WONEN en de gemeente besloten tot het toepassen van een bestemmingsplanprocedure conform de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro 2008).

2.18 Conclusie beleid

Wegens strijdigheid met de vigerende bestemmingsplannen is het voeren van een bestemmingsplanprocedure beoordeeld in samenhang met het bestaande- en toekomstig uitwerkingsbeleid van provincie en gemeente. Uit onderzoek hieromtrent blijkt dat er in beginsel geen beletsel is voor de toekomstige bebouwing van de projectlocatie.

Hoofdstuk 3. Programma en uitgangspunten

3.1 Woningbouwprogramma Abdijlaan

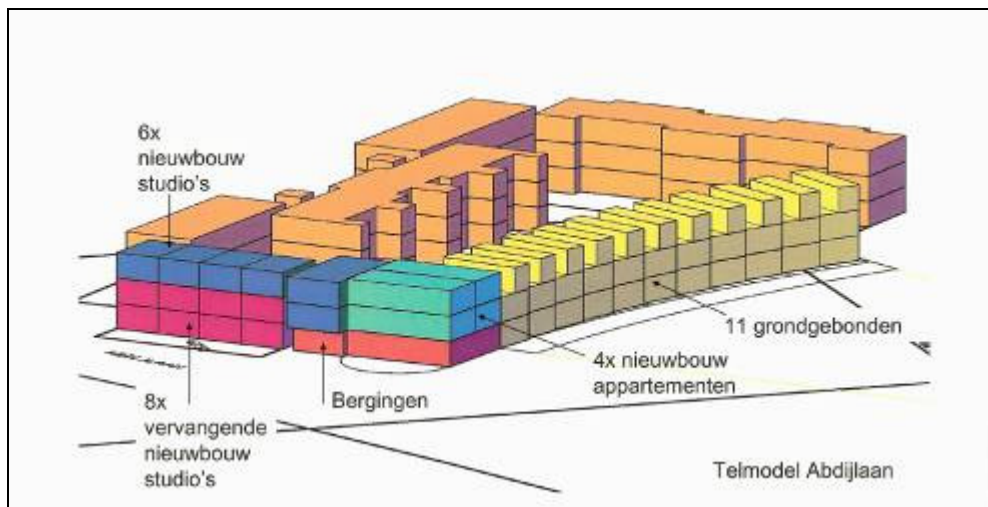
Aan de achterzijde van de woningen aan de Abdijlaan en de achterzijde van de flatwoningen aan de Beatrixhof worden zogenoemde stadswoningen, en enkele appartementen aan de bestaande omgeving toegevoegd. Een 8-tal bestaande appartementen wordt gesloopt en door nieuwbouw vervangen. In het kader van dit project wordt ook de bereikbaarheid van bergingen verbeterd. De totale behoefte aan bergingen wordt binnen de planlocatie in twee bergingsblokken ondergebracht.

In beginsel wil SVU-Wonen op een gedeelte van de planlocatie locatie zorgwoningen realiseren. Met diverse zorgpartijen wordt overleg gevoerd. Bij de indiening van dit bestemmingsplan is nog geen concrete bevestiging van de zorgaanbieders ontvangen zodat aan onderstaand programma een flexibele invulling van het programma moet worden toegekend. In totaal kunnen 29 nieuwe wooneenheden binnen de projectlocatie worden gerealiseerd.

Het nieuwbouwprogramma, na de sloop van de 8 bestaande appartementen en het bergingblok, voor de planlocatie bestaat uit:

- 11 stadswoningen, (grondgebonden, verkoopwoningen)
- 4 appartementen (verkoopwoningen)
- 12 appartementen * (verkoopwoningen; mogelijke inzet voor zorgwonen)
- 2 appartementen * (verkoopwoningen; mogelijke inzet voor zorgwonen en in te zetten als huiskamers)

(Noot: De met * aangeduide appartementen kunnen mogelijk voor zorgwonen worden ingericht)



Afbeelding 10: Weergave van het bouwprogramma Abdijlaan (SVU-Wonen) Uden

Voor het situeren van de verschillende woningtypes en financieringscategorieën geldt voor de locatie Abdijlaan dat een mix wordt nagestreefd van woningen in de huur- en vrije sector.

3.2 Bedrijvigheid

Binnen de plangrenzen van de locatie Abdijlaan is (in de bestaande situatie) geen bedrijvigheid aanwezig. Gelet op de omgeving is ook in het nieuwe plan geen rekening gehouden met enige vorm van bedrijvigheid.

Conform het geldende beleid zal wel de mogelijkheid worden geboden voor het uitoefenen van 'aan huis gebonden beroepen'.

3.3 Voorzieningen

De woonlocatie ligt op ongeveer 750 meter van het winkelcentrum van Uden. Hier zijn de meeste voorzieningen voor de dagelijkse- en levensbehoeften gesitueerd. In Uden wordt, zoals gebruikelijk in een landelijke kern, een concentratie van voorzieningen nagestreefd om voldoende draagvlak voor deze voorzieningen te creëren. Binnen het plangebied wordt daarom geen ruimte gereserveerd voor nieuwe (maatschappelijke) voorzieningen.

3.4 Verkeer en parkeren

- *Verkeer.* Het plangebied Abdijlaan wordt rechtstreeks ontsloten op de bestaande Abdijlaan. Het plangebied wordt overeenkomstig de bestaande omgeving als verblijfsgebied ingericht (30 km/uur).

- *Parkeren.* Overeenkomstig het parkeerbeleid van de gemeente, zal voor het woningbouwplan Abdijlaan rekening worden gehouden met de heersende parkeernormen. Uitgangspunt per categorie voor het parkeren is:

- Starterscategorie: 1,3 parkeerplaatsen per woning (pppw);
- Sociale categorie: 1,6 ppw;
- toegankelijke categorie: 1,7 ppw.

3.5 Uitgangspunten voor het planontwerp

3.5.1 Algemeen

Op 06 december 2006 heeft een initiatiegesprek met SVU Wonen en de ontwikkelingsafdelingen van de gemeente Uden plaatsgevonden. Hierin is door de gemeente aangegeven dat zij in principe positief staat tegenover de initiatieven op deze locatie. Op 8 februari 2007 heeft het gemeentebestuur SVU-WONEN laten weten dat, onder voorwaarden, in beginsel medewerking tot de projectontwikkeling zal verlenen.

3.5.2 Visie en uitwerking

Het te renoveren en uit te breiden wooncomplex ligt in een zelfde stedenbouwkundig gebied als de flats aan de Beatrixhof. De bestaande, in de omgeving liggende bebouwingsstructuur biedt voldoende mogelijkheden voor een verdere ruimtelijke verbetering. De flatgebouwen hebben eind jaren negentig een totale facelift gekregen. Gezien het feit dat de flats langs de buitenrand van de wijk als goed gekwalificeerd kunnen worden en in de laatste jaren meer bewoond worden door senioren, liggen hier voldoende kansen om het gehele gebied, dus inclusief de Beatrixhof, te betrekken bij een verbetering van de wijdere leefomgeving. De Beatrixhof maar ook het achtergelegen buurtpark kunnen beter ontsloten en betrokken worden bij de grotere openbare ruimte.



Afbeelding 11: Toegankelijkheid groenstructuur

Er zijn mogelijkheden om de kwaliteiten van het park beter te benutten. Het centrum van Uden ligt in de directe nabijheid van de projectlocatie. De functionele relatie tussen het centrum, de Beatrixhof en de Abdijlaan is nu niet optimaal in verband met de in het verleden gepleegde afsluitingen. De onderlinge functionele relatie met het buurtpark aan de achterzijde is nu afgesloten en kan worden hersteld met het maken van een doorgang waar nu een aantal garageboxen staan. Daar moet dan wel een duidelijke toegang worden gemaakt naar het achtergelegen buurtpark, bijvoorbeeld door middel van een groene poort. De overgang van het park met het parkeren in de Beatrixhof zou ook veel geleidelijker kunnen worden met een de invulling van structurerende groene elementen waar nu alleen hard parkeren ligt. Het parkeren kan veel informeler worden ingericht met b.v. meer groen.

- *Optie voor een uitwerking:*

De initiatiefnemer streeft er naar om de huidige kwaliteiten van het buurtpark in te zetten voor een verandering van de beleving van de bestaande woonomgeving door een voorzijde relatie creëren tussen het park en de nieuwe bebouwing, de bebouwingsstructuur te versterken door in een boog te bouwen die het huidige park begeleidt die een duidelijke begrenzing tussen privé en openbaar vormt.

De bouwontwikkeling zal uitgevoerd moeten worden als grondgebonden woningen, met een voortuintje als privé eigendom omdat bewoners zich juist dan verantwoordelijk zullen voelen voor hun eigen plek en de omgeving waarin zij hun plek hebben gevonden.

Dit ruimtelijk veranderingsproces is natuurlijk ook afhankelijk van andere factoren zoals toewijzingsbeleid in de huurwoningen en allerlei sociale factoren. Het faciliteren van een sociale cohesie tussen bewoners kan ook een bijdrage leveren. Te denken valt aan een intensief gebruik van een buurtcentrum, buurtverenigingen, clubs. De eigen identiteit en het zich herkennen in de eigen woonomgeving is van groot belang. Het wonen en alle activiteiten die daarbij horen moeten in de eigen woonomgeving kunnen plaatsvinden. De nieuwe architectuur speelt ook een rol bij de positieve perceptie van de eigen woonomgeving.

3.5.3 Gemeentelijke uitgangspunten schetsontwerp

Op grond van de door de gemeente aangereikte uitgangspunten voor de stedenbouw, milieu en architectuur wordt in deze paragraaf het ruimtelijk basisontwerp voor de projectlocatie omschreven. De uitgangspunten voor de locatie zijn:

- Bouwhoogte nieuwbouw; max. 3 bouwlagen waarbij eventueel de bovenste laag iets terugliggend wordt gesitueerd;
- Inpassing dient te gebeuren in *de stijl* van de bestaande bebouwing in de omgeving, dat betekent woningen met een platte kap. Daardoor ontstaat een goede aansluiting met de bouwelementen in de directe omgeving;
- De woningen dienen *gericht te zijn* op het park.

De rooilijn van de flat aan de noordzijde oppakken, zodat één 'bebouwingswand' ontstaat die het buurtpark inkadert, maar tevens de storende achterzijde van de bestaande bebouwing aan het oog opheft. De inrichting van het voorgebied van de nieuwe woningen dient parkachtig te worden uitgewerkt en er zijn geen individuele voortuintjes. Dat betekent een (calamiteiten-) verkeersontsluiting (voor voornamelijk voor langzaam verkeer) die direct aan de woningen is gelegen.

- Verkeer en parkeren.

Omdat de 11 stadswoningen, behoudens voor calamiteitenverkeer, niet voor motorvoertuigen bereikbaar wordt is in overleg met de gemeente voor een duurzame (geconcentreerde) parkeeroplossing gekozen.

De gemeente Uden hanteert de navolgende parkeernormen: (uit gespreksnotitie d.d. 16 april 2008, M.Lenis.)

- Starterscategorie: 1,3 parkeerplaatsen per woning (pppw);
- Sociale categorie: 1,6 ppw;
- toegankelijke categorie: 1,7 ppw.

Het huidige programma gaat uit van 14 woningen binnen de startercategorie (8 bestaande en 6 nieuwe) en 15 woningen in de sociale categorie. Het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen = $(14 \times 1,3) = 18,2 + (15 \times 1,6) = 24 = 42,2$.

Hoofdstuk 4. Technische uitvoerbaarheid

4.1 Inleiding

Voor dit bestemmingsplan zijn een aantal technische onderzoeken uitgevoerd. Er zijn diverse Milieu-, archeologische, en ecologische onderzoeken uitgevoerd. Voor de uitvoering heeft een planschaderisicoanalyse plaatsgevonden. De genoemde aspecten en onderdelen zijn in dit hoofdstuk ondergebracht. Omdat verschillende bureaus verantwoordelijk zijn voor de onderzoeken, wordt in een aantal gevallen verwezen naar bijbehorende rapporten. De rapportages zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Onderstaand zijn de resultaten van de gevoerde onderzoeken samenvattend weergegeven.

4.2 Bodemonderzoek

In opdracht van SVU heeft Optifield, adviesbureau voor het landelijk gebied te Haften, een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op een locatie aan de Abdijlaan te Uden in de gelijknamige gemeente. De onderzoekslocatie bestaat gedeeltelijk uit een park bestaande uit gazon met bomen, gemeentelijk groen, een asfaltpad en een bergingsblok. De oppervlakte van de onderzoekslocatie bedraagt circa 3500 m². De onderzoekslocatie is gelegen op een hoogte van circa 15 meter boven NAP. In het kader van de aanvraag van een bouwvergunning is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de bodemgesteldheid van de locatie.

Het doel van het verkennend onderzoek is aan te tonen dat op de locatie redelijkerwijs gesproken geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond of het freatische grondwater in gehalten boven de streefwaarde of het geldende achtergrondgehalte.

Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de richtlijnen zoals deze zijn opgesteld in de Nederlandse Eind Norm (NEN) 5740 [NNI, oktober 1999]. De NEN 5740 beschrijft de werkwijze voor het opstellen van een onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging.

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek zijn aannames gedaan over het al dan niet aanwezig zijn van potentiële verontreinigingsbronnen en is een onderzoekshypothese opgesteld.

4.2.1 Samenvatting en advies

- Vooronderzoek

Uit het vooronderzoek komt naar voren dat in de omgeving van de Peelrandbreuk brokken ijzeroer voorkomen. In de omgeving daarvan komen sterke verontreinigingen met zware metalen voor. Een voormalige ondergrondse huisbrandolietank bij de flats aan de Beatrixhof ligt voldoende ver van de onderzoekslocatie vandaan en niet in de grondwaterstromingslijn. Bij grondwateronderzoek in 1993 ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn in eerste instantie sterke verontreinigingen gevonden met nikkel en zink. Bij herbemonstering namen de gehalten flink af.

- Onderzoeksopzet

De onderzoeksopzet is gebaseerd op de NEN 5740 waarbij rekening is gehouden met de uitkomsten van het vooronderzoek. Het terrein wordt onderzocht conform de strategie B1, onverdachte locatie (ONV).

- Resultaten

In de boven- en ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. In het grondwater ter plaatse van peilbuis Pb1 is naast een licht verhoogd gehalte met chroom, nikkel en zink een sterk verhoogd gehalte arseen aangetroffen. Na herbemonstering neemt de verontreiniging met arseen iets af, maar is deze nog steeds sterk.

- Conclusie

Het sterk verhoogde gehalte met arseen in het grondwater is niet per definitie zorgwekkend. De grondwaterverontreinigingen passen namelijk in het verwachtingspatroon in de omgeving van de Peelrandbreuk. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn in de boven- en ondergrond, zowel zintuiglijk als via

laboratoriumonderzoek geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader bodemonderzoek. Arseen in grondwater gedraagt zich in tijd en plaats dusdanig wispelturig dat per 1 juli 2008 deze stof uit het NEN-pakket verdwijnt.

- Advies

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek bestaan er op milieuhygiënische gronden geen bezwaren tegen de voorgenomen nieuwbouw op de locatie. Er zijn geen verontreinigingen op de locatie aangetroffen die, ons inziens, een belemmering vormen voor het verkrijgen van een bouwvergunning.

Eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond lijkt multifunctioneel toepasbaar buiten het onderzoeksterrein. Indien echter afvoer naar buiten de onderzoekslocatie noodzakelijk is, dient in principe een onderzoek conform het Bouwstoffenbesluit (AP-04) plaats te vinden.

4.3 Verkeer

4.3.1 Wegverkeerslawaaï

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het noodzakelijk te toetsen of het woon- en leefklimaat in voldoende mate beschermd is.

Aan weerszijden van wegen bevindt zich een geluidzone (artikel 74 Wet geluidhinder). Deze zone is het aandachtsgebied waarbinnen de regels van de Wet geluidhinder van toepassing zijn. Uitgesloten zijn de wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur en woonerven. In deze situatie is de maximale snelheid 30 km/uur. De nieuwe bestemming ligt binnen de geluidzone van de Wilhelminalaan te Uden

Door OPTIFIELD te Haaften is onderzoek (rapportnummer: Ude. 07005, datum: 02 december 2008) verricht naar de effecten van het verkeerslawaaï.

Het onderzoek richt zich op het beoordelen of er belemmeringen bestaan in het kader van de Wet geluidhinder voor de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen op het perceel. Deze situatie is beoordeeld als nieuwe situatie in het kader van de Wet geluidhinder.

Uit de contourberekening blijkt dat de geluidbelasting in het plangebied lager dan 48 dB (Lden) bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Er zijn daarom vanuit de Wet geluidhinder geen belemmeringen aanwezig voor een positieve woonbestemming. Een nader akoestisch onderzoek voor de bouwvergunning is niet noodzakelijk.

Op basis van de omgevingskenmerken is er geen aanleiding om te verwachten dat er in deze situatie spraken zal zijn van een onacceptabel leefklimaat. De rapportage is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

4.4 Luchtkwaliteit

Voor het aspect luchtkwaliteit is door OPTIFIELD te Haaften onderzoek verricht. (Rapportage datum: 02 december 2008, Kenmerk: SG.08086)

Op 15 november 2007 is de wijzigingswet van hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) werktitel 'Wet luchtkwaliteit' (Stb. 2007, 414), in werking getreden (Stb. 2007, 434). Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De grenswaarden voor lucht zijn niet gewijzigd, wel het moment wanneer getoetst moet worden aan deze normen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Volgens de Regeling en het Besluit is vastgesteld dat woningbouwplannen voor minder dan 500 woningen 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

De navolgende conclusie kan worden getrokken: Het plan hoeft niet getoetst te worden aan de luchtkwaliteitseisen, omdat ze niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het plan voldoet aan de eisen van goede ruimtelijke ordening voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit.

4.5 Externe veiligheid

Voor het aspect externe veiligheid is door OPTIFIELD te Haaften onderzoek verricht. (Rapportage datum: 02 december 2008, Kenmerk: SG.08086)

Gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van relevante objecten en/of risicovolle vervoersassen op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI), de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en de circulaire 'Zonering langs hagedruk aardgastransportleidingen 1984', is externe veiligheid voor dit plan geen aandachtspunt.

4.6 Flora- en fauna onderzoek

- Inleiding

Voor het flora- en fauna onderzoek is door Bureau Ecologica uit Maarheeze een quickscan uitgevoerd. De uitgebreide rapportage 'Quickscan flora en fauna Nieuwbouw Uden. Fase 1' is als bijlage bijgevoegd.

- Aanpak onderzoek

Op 4 juni 2008 is het plangebied bezocht en is een overzicht opgesteld van de aanwezige biotopen en beplantingen. Waarnemingen zijn genoteerd.

Om een volledig beeld te krijgen van de aanwezige beschermde flora en fauna is een bronnenonderzoek uitgevoerd naar beschikbare veldgegevens. Aan de hand van de aanwezige biotopen en biotoopkwaliteit is ingeschat welke beschermde soorten in het onderzoeksgebied aanwezig zijn, naast de waargenomen soorten. Het gaat hier om soorten die daadwerkelijk voorkomen op de locaties waar de maatregelen effect op kunnen hebben. Ook is bekeken of indirecte effecten te verwachten zijn.

Per aanwezige of te verwachten soort is aangegeven onder welk beschermingsniveau deze valt. Tenslotte wordt beknopt aangegeven wat de te verwachten effecten van de maatregelen op de aanwezige beschermde soorten zijn. Op basis hiervan wordt ingeschat of een ontheffingsaanvraag nodig is.

- Planten

Er werden geen beschermde, Rode lijst of anderszins bijzondere indicatieve soorten waargenomen. Buiten de lichtbeschermd brede wespenorchis worden deze ook niet verwacht. Alleen de brede wespenorchis komt mogelijk in het gebied voor. Deze soort is echter een algemeen beschermde soort waarvoor een vrijstelling geldt voor de voorgenomen maatregelen, aangezien deze vallen onder ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Nader onderzoek of een ontheffing is niet nodig.

- Grondgebonden zoogdieren

Tijdens het veldbezoek werden geen zoogdieren waargenomen, wel worden er enkele

lichtbeschermd soorten verwacht, die als uitgesproken cultuurvolger gelden en enige beschutting in de dichte aanplant van lage sierstruiken kunnen vinden. Individuen kunnen ernstig benadeeld worden, maar op populatieniveau zijn voor deze soorten geen significante effecten te verwachten. Voor bovenstaande soorten geldt bovendien een algemene vrijstelling (art. 75 Flora- en faunawet) bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting zoals hier het geval is.

- Vleermuizen

Tijdens het veldbezoek overdag zijn geen vleermuizen aangetroffen. Op basis van biotoopvoorkeur en verspreidingsgegevens kunnen soorten vleermuizen in het plangebied voorkomen. Het plangebied bevat geen bomen die duidelijk zichtbaar holten of spleten bevatten waar vleermuizen kunnen verblijven. Er wordt echter niet verwacht dat door de maatregelen negatief effect op de vleermuizen zullen hebben. Nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag zijn niet nodig.

- Vogels

Tijdens het veldbezoek werden een aantal zeer algemene tuin- en stadsvogels waargenomen, die hier enige broedgelegenheid in de bomen en struiken kunnen vinden. Door gebrek aan variatie wat betreft soort en hoogte aan struikgewas, kan het plangebied als broedgebied van zeer matige betekenis beschouwd

worden. Graafwerkzaamheden en maatregelen waarbij vegetatie wordt verwijderd moeten in principe buiten het broedseizoen plaatsvinden.

- *Amfibieën*

Er zijn tijdens het veldbezoek geen amfibieën gevonden. Er kunnen wel een aantal lichtbeschermd amfibiesoorten voorkomen zoals gewone pad en bruine kikker. Het is niet waarschijnlijk dat de genoemde maatregelen een negatief effect hebben op de eventueel aanwezige amfibieën. Er hoeft dus geen ontheffing te worden aangevraagd.

- *Reptielen en ongewervelde*

In het onderzoeksgebied zijn geen beschermde reptielen en ongewervelde waargenomen. Gezien de biotoopvoorkeur zijn reptielen en beschermde ongewervelde in het onderzoeksgebied niet te verwachten.

Bij het uitvoeren van de maatregelen is het, indien er buiten het broedseizoen wordt gewerkt, niet nodig een ontheffing aan te vragen.

- *Uitvoeren van de werkzaamheden*

Voor het uitvoeren van de werkzaamheden hoeft er, als ze buiten het broedseizoen plaatsvinden, geen ontheffing te worden aangevraagd.

4.7 Waterparagraaf

- *Inleiding*

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap Aa en Maas een aantal beleidsuitgang- principes ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

Door OPTIFIELD te Haaften is onderzoek verricht naar de invloed van het project Abdijlaan op plaatselijke waterhuishoudkundige situatie. Een definitieve versie van de waterparagraaf is op 07 november jl. in het kader van het overleg ex. artikel 10 Bro (watertoets) verzonden en op 09 december jl. beoordeeld door het Waterschap Aa en Maas.

Conclusie Waterschap

"-Er wordt in dit plan op een goede manier met water omgegaan. Vuil water wordt afgevoerd richting gemeentelijk riool. Hemelwater wordt binnen het plangebied geïnfilteerd door middel van een voorziening met voldoende capaciteit gelegen boven het GHG peil ter plaatse.

Wij adviseren, gezien er is gekozen voor het gebruik van ondergrondse infiltratiekratten, extra aandacht te besteden aan het onderhoud van de infiltratievoorziening. Dit om ook op de langere termijn het functioneren van de voorziening zeker te stellen.

Wij hebben geen inhoudelijke opmerkingen over dit plan en wensen u veel succes met de verdere procedure -".

De rapportage wordt als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

4.8 Archeologisch onderzoek

- *inleiding*

Door ArcheoPro uit Maastricht is een Inventariserend Veldonderzoek uitgevoerd op het terrein van het plangebied. Voorafgaand aan het veldonderzoek heeft er een bureaustudie plaatsgevonden naar de achtergronden van het plangebied. Een uitgebreide rapportage van het onderzoek is beschreven in het bijgevoegde rapport nr. 850 van dit bureau.

- *Bureauonderzoek*

Door een bureauonderzoek wordt kennis vergaard over de boden en geologie van het plangebied en de hierin bekende en te verwachten archeologische waarden. De resultaten van dit onderzoek geven richting aan het veldonderzoek.

De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden geeft aan dat er een lage kans is op het aantreffen van archeologische waarden. Monumenten komen in het geheel niet voor.

Uit topgrafische kaarten van 1857 blijkt dat het gebied heeft bestaan uit weilanden met boomwallen. Tot en met de eerste helft van de 20e eeuw verandert die situatie niet. Daarna zijn de woonflats gebouwd. De cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant geeft aan dat er geen gebouwde monumenten in het gebied liggen. De voormalig spoorlijn Boxtel-Gennep is een waardevol element.



Afbeeldingen 12 :
CHW-kaart; gebied met lage verwachting en Historische Atlas ca. 1850
Bron: Provincie Noord-Brabant

- *Veldonderzoek*

De boringen geven aan dat de bovenste (ca.) 40 cm bestaat uit een humusrijke laag zand als tuinlaag. Daaronder wordt glas, antraciet en plastic aangetroffen. Het opgeboorde materiaal is gezeefd, maar nergens is archeologisch materiaal aangetroffen.

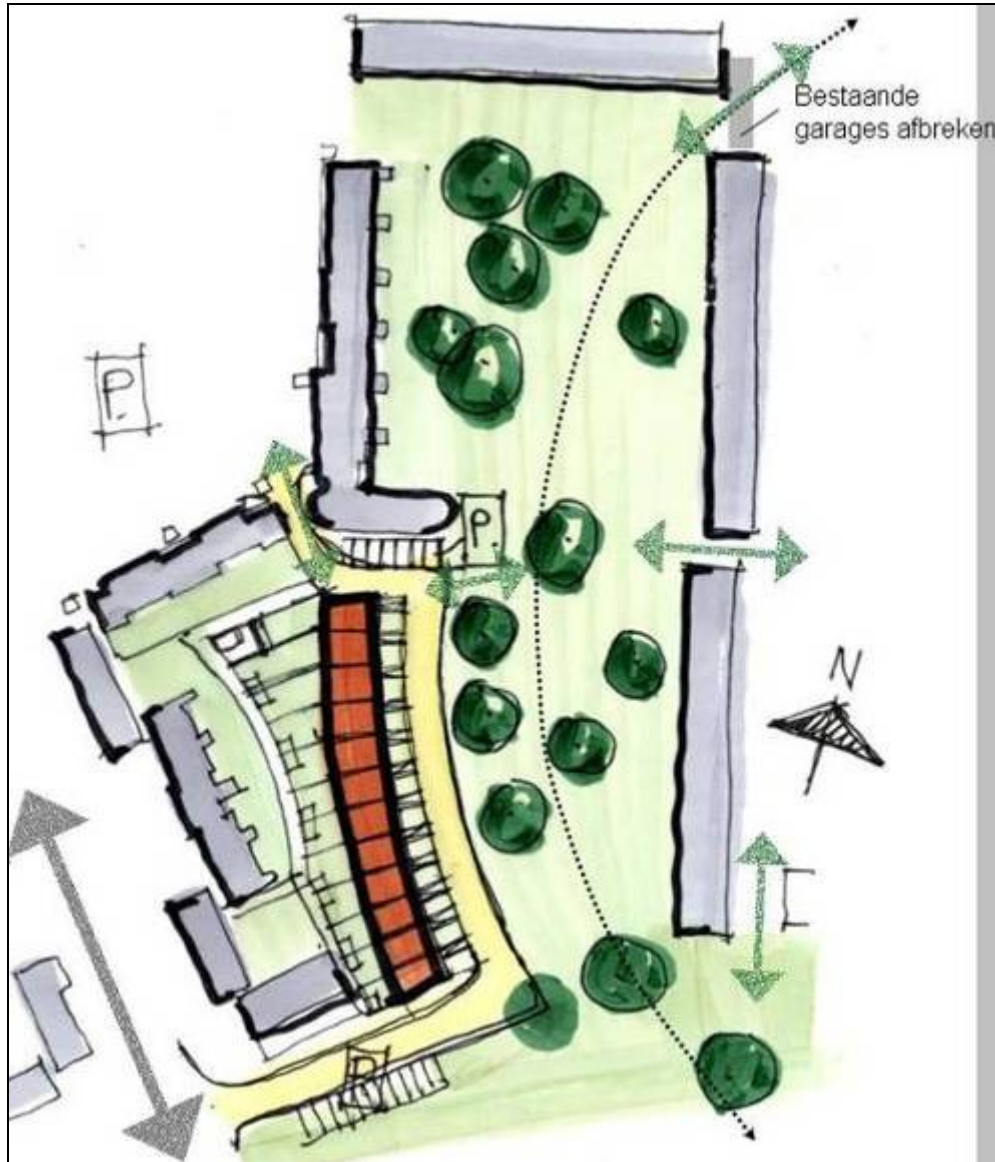
- *Conclusie*

De resultaten van het onderzoek geven geen aanleiding om vervolgonderzoek te adviseren. Ook hoeft bij het uitvoeren van de werkzaamheden geen rekening met archeologische resten te worden gehouden. Als bij de grondwerkzaamheden niettemin archeologische vondsten worden gedaan, dan dient in het kader van de Monumentenwet van 1988 daarvan aangifte bij B&W van Uden te worden gedaan.

Hoofdstuk 5. Stedebouwkundige hoofdopzet

5.1 Schetsontwerp

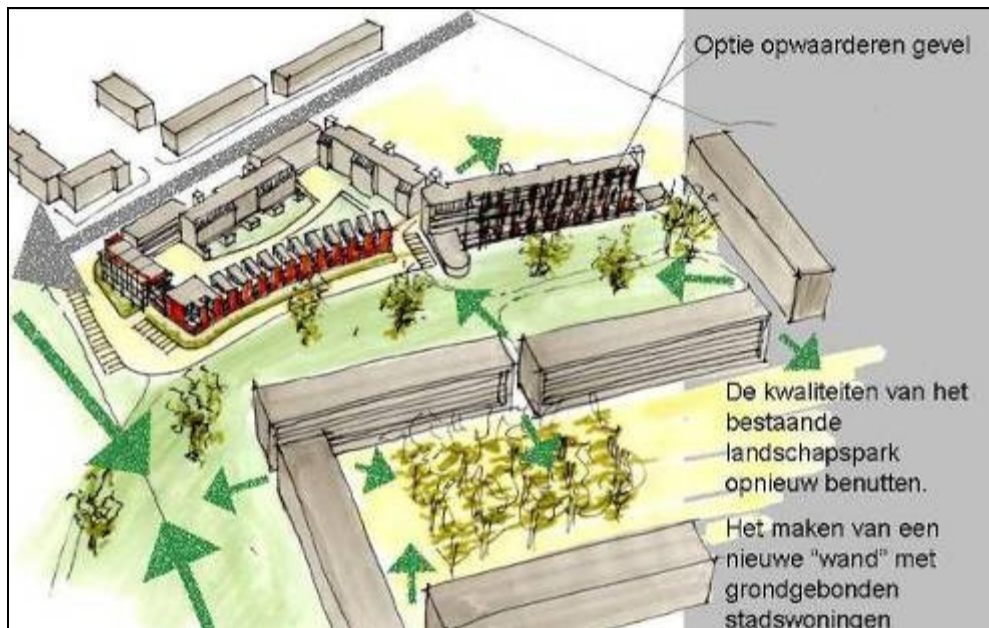
Voor de locatie zijn op basis van de uitgangspunten en een uitwerkingsvisie diverse schetsen gemaakt. De onderstaande schetsontwerpen voor de stedebouwkundige structuur zijn door de gemeente positief beoordeeld en dienen als basis voor de bouwplanuitwerking van de projectlocatie.



Abeelding 13: Basisontwerp

Bron: Architectenbureau Leenders Veghel BV

Het basis ontwerp is erop gericht de samenhang met het nieuwe project en de ruimte rondom de Beatrixhof te verbeteren. De verbetering wordt eenvoudig tot stand gebracht met het maken van een nieuwe wand aan de westzijde van het park, voetgangers verbindingen uit te breiden door o.a. het slopen van de noordelijk gelegen, tussen de flats gelegen, garageboxen. Het bestaande parkeerterrein aan Hoogzoggel/Abdijlaan wordt gereconstrueerd.



Afbeelding 14: Perspectief basisontwerp Bron: Architectenbureau Leenders BV



Afbeelding 15: Basis ontwerp van het project; boven de Stadswoningen, beneden de appartementen.

5.2 Beeldkwaliteit

5.2.1 Algemeen

De ligging van het plangebied in stedelijk gebied vraagt nadrukkelijk om ruimtelijke kwaliteit, zorgvuldigheid en behoudendheid. Om het gewenste ambitieniveau daadwerkelijk te kunnen realiseren is het van belang dat niet alleen van de gemeente maar ook van de ontwikkelingspartij extra inspanning wordt gevraagd om de beeldkwaliteit te waarborgen.

5.2.2 Beeldkwaliteitscriteria

De aanwezige karakteristieken in en rondom het plangebied: het groene parkkarakter van het plangebied, de toegepaste hoogbouw, de verkavelingstructuur, het ontbreken van voorkanten aan de parkzijde en de ligging van het plangebied aan een buurtpark hebben als uitgangspunt gediend voor de beeldkwaliteit.

De woningen dienen zich als 'één familie' te verhouden tot de omgeving. Een en ander dient te worden geëxpliciteerd in een eigentijdse gevel- en dakarchitectuur, het materiaal- en kleurgebruik en de oriëntatie van de woningen. De woningen dienen bovendien op een eigentijdse wijze deel uit te maken van het aanliggende park door gebruikmaking van passende erfafscheidingen tussen de woningen en het aanliggende park.

Voor het realiseren van een eenduidige architectonische verschijningsvorm van de woningen en een goede inpassing is het naast de bindende bebouwing- en gebruikseisen tevens noodzakelijk een aantal specifieke criteria te hanteren ten aanzien van de gewenste beeldkwaliteit. Deze criteria zijn in onderstaande tabel opgenomen.

5.2.3 Beeldkwaliteit en Welstandsbeoordeling

Het plan ligt volgens de Welstandsnota uit 2004 in een gebied wat omschreven is als: T1, hoogbouw. Het gebied heeft als welstandsniveau twee. Het bouwontwerp is door de Welstandscommissie (WzNB) op 03 juli 2008 beoordeeld en goedgevonden. Voor het definitieve eindadvies dienen nog enige materiaalmonsters te worden overlegd.

5.2.4 Tabel: Toelichting op de beeldkwaliteit

Aspect	Gewenste beeldkwaliteit / criteria
Woningtype	- Aaneengebouwde woningen als een wand aan het park in een stedelijke eigentijdse setting;
Karakter	- Moderne stedelijke architectuur; aaneen gesloten woningen In een stedelijke bij de omgeving passende bouwstijl. - Zorgvuldigheid in de architectuur; - Onderscheidt tussen hoofdmasa en massa bijgebouwen; - Naar de parkzijde open en ruim karakter afgestemd op de omgevingsschaal; - Aan-, uit- en bijgebouwen eveneens in eigentijdse bouwstijl, ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
Oriëntatie hoofdgebouwen	- Op de calamiteitenontsluiting, op de voorgevelrooilijn, gericht op het buurtpark zoals aangegeven op de projectkaart;
Oriëntatie vrijstaande bijgebouwen	- Aan achterzijde op het perceel; vrije richting; - binnen het bestemmingsvlak c.q. bouwvlak;
Dakvorm	- Platte dakconstructie;
Kleur- en materiaalgebruik	- Baksteen en hout voor de gevels; - Voor de gevels geldt een scala aan rode of donkerbruine tinten;
Erfafscheidingen	- Kwalitatief hoogwaardige groene, levende afscheidingen / gaashekwerk in groene of zwarte kleur; - De voorkeur gaat uit naar het gebruik van inheemse en gebiedseigen beplantingssoorten. Muren en andere gesloten harde afscheidingen zijn, aan de open parkzijde, niet wenselijk.

5.2.5 Referentiebeeld bebouwing



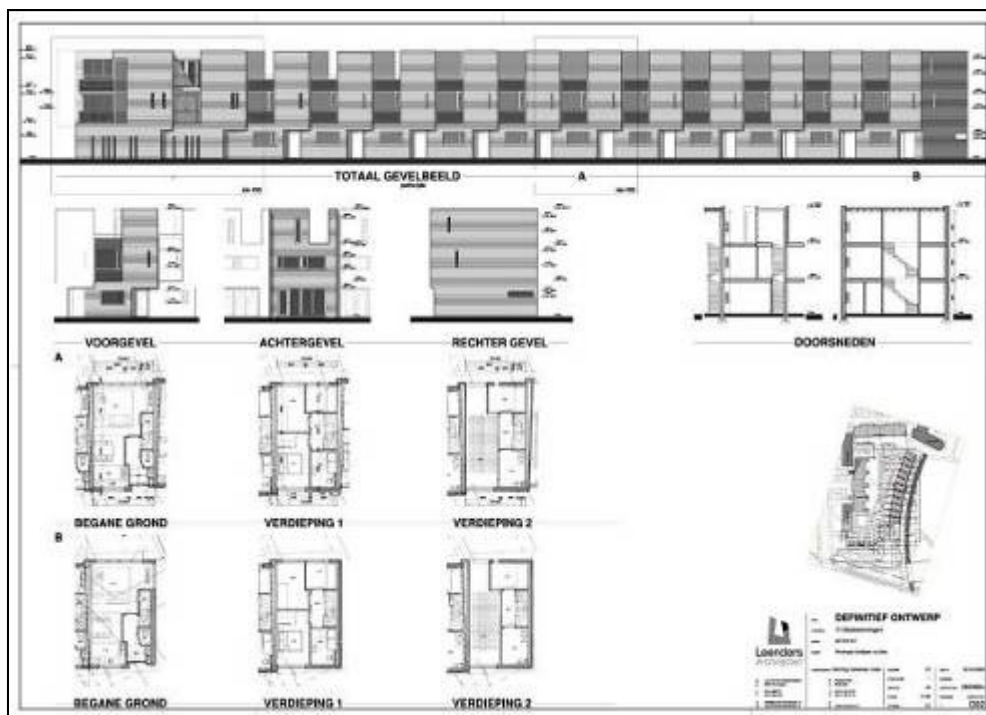
Afbeelding 16: links; Sluijmer en van Leeuwen. Rechts; Bedaux de Brouwer Tilburg

5.3 De woningontwerpen

5.3.1 Stadswoningen

Het in de vorige paragraaf uitgewerkt stedenbouwkundig model heeft de basis gevormd voor de uitwerking van de bouwplannen. De stadswoningen worden op gemeentegrond gerealiseerd. (Gedeeltelijk, Sectie M, nummer 7828)

De 11 stadswoningen aan de parkzijde worden opgetrokken uit baksteen met warme aardrode tinten. Ze worden voorzien van grote stedelijke vensters die transparantie bereiken en aansluiten bij de grove schaal van de omgeving. De plattegrond kan dusdanig worden vormgegeven dat er een basismodule ontstaat met entree, toilet, trapopgang en een woonkamer en keuken gecombineerd. Op de eerste verdieping 2 slaapkamers en een badkamer. Op de tweede verdieping een multi-kamer met een dakterras. De multi-kamer is te gebruiken als wasdroogruimte, hobbyruimte of extra slaapkamer. De stadswoning is aan de achterzijde in twee bouwlagen uit te breiden met een extra woonkamer en daarboven een extra slaapkamer. Deze optie wordt nu al meegenomen in de planvorming. Kortom starterswoningen met een doorgroei optie om jonge bewoners langere tijd te binden aan de plek. De basismodule bestaat uit een woning met een footprint van 5,4m1 x 9,0m1 x 2,9m1. Dit is 141 m3 per laag. Een woning bestaat uit ca. 2,5 laag en dit komt overeen met ca. 350 m3.



Afbeelding 17: Basisontwerp stadswoningen aan het park

5.3.2 Koopappartementen

Nabij de centrale parkeerplaats zijn een 8-tal gestapelde appartementen en een groot bergingenblok gelegen. Beide bouwwerken, gelegen op de percelen van de SVU no. 6259 en 6260, worden gesloopt. Op de plaats van de 8 bestaande appartementen worden 12 nieuwe appartementen gerealiseerd die, qua inrichting en maatvoering, ook voor mensen met een handicap te bewonen zijn.

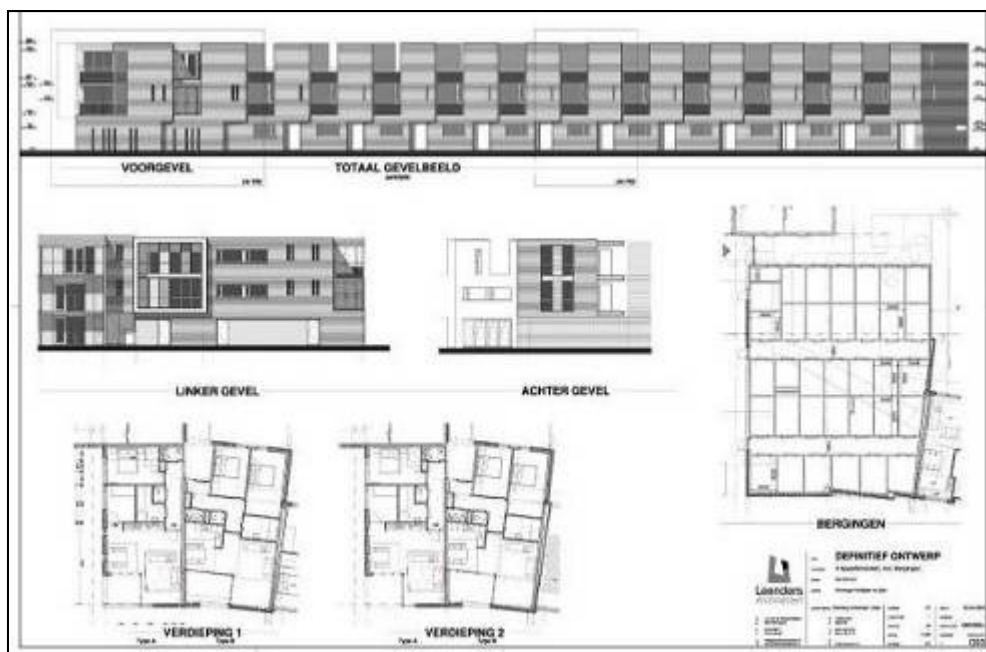
De entree van de appartementen ligt aan de Abdijlaan is in architectonische zin zichtbaar en onderscheidenlijk ontworpen wat tevens de herkenbaarheid vanaf de straat vergroot. De bovengelegen woningen worden via een ruime lift vanaf de begane grond bereikt. Alle appartementen zijn via een brede binnengalerij individueel bereikbaar. De galerij is voldoende breed voor rolstoelgebruikers en is afgeschermd met een transparante balustrade of door metalen spijlen.

De appartementen hebben een netto oppervlak van ongeveer 46 m². De inrichting bestaat uit een hal met toilet en meterkast, een woongedeelte, een keuken, een slaapkamer en een ruime badruimte. Aan de straatzijde zijn ruime balkons gesitueerd. De gevels hebben een open karakter met veel glas.

De inrichting en ordening van de 3 bouwlagen zijn in beginsel gelijk zodat ze zonder elementaire bouwkundige aanpassingen kunnen worden ingericht voor de huisvesting van geestelijke- en lichamelijk gehandicapten. Ter plaatse van het bestaande grote bergingenblok wordt een nieuw en kleiner bergingenblok gebouwd. Op het nieuwe bergingenblok worden, over 2 bouwlagen gerekend, 4 nieuwe appartementen gerealiseerd. De oriëntatie is gericht op het park. De ontsluiting hiervan vindt via de Abdijlaan nabij de centrale liftruimte plaats. Ook is toegang mogelijk via een trappenhuis aan het parkeerterrein. De oppervlakte van de koopappartementen varieert van ca 85 tot 100 m². De materialisering van het bouwwerk is afgestemd op de bestaande omgeving. In hoofdzaak wordt het bouwwerk opgetrokken uit donkerrood gekleurde baksteen. Ramen en deuren zijn van hout en zijn in het algemeen afgeschilderd in een lichte tint.



Afbeelding 18: Ontwerp appartementen nabij de parkeervoorziening



Afbeelding 19: Ontwerp koopappartementen op de hoek park en parkeervoorziening

5.3.4 goedkeuring welstandsplan

Op 25 oktober 2006 is namens SVU- WONEN een eerste schetsontwerp voor de bouw van de stadswoningen en de appartementen ingediend. Het op 03 juli 2008 door de Commissie Welstand goedgekeurde architectonische ontwerpplan, zal als bijlage worden toegevoegd.

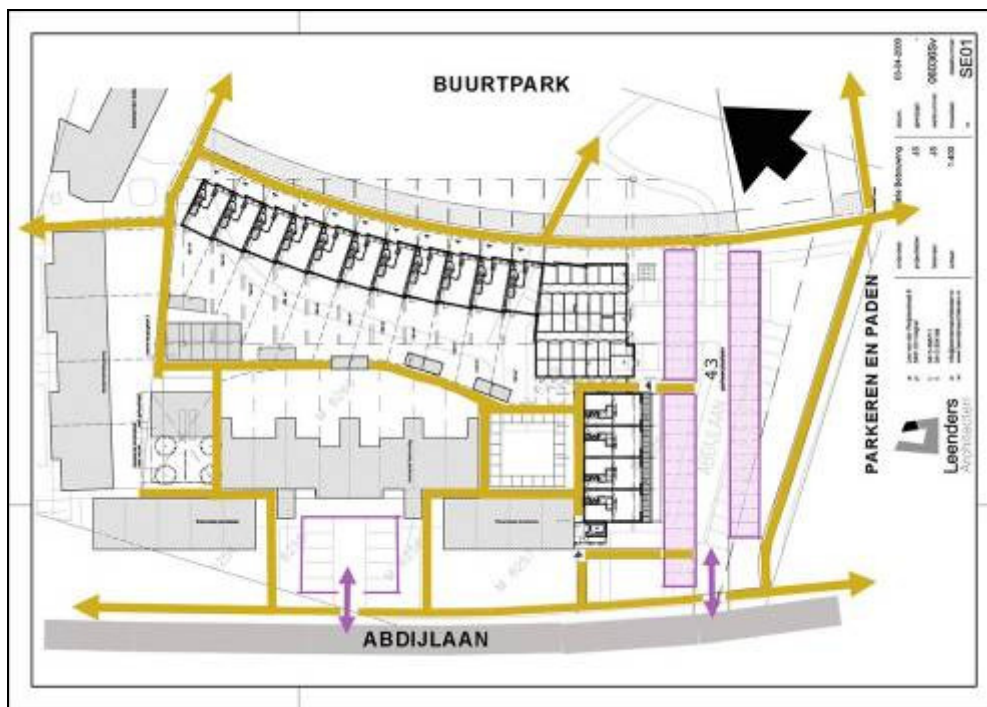
5.4 Ontsluitingen en herinrichting plangebied

De woonomgeving wordt, overeenkomstig alle bestaande woonstraten in de buurten Nonnenveld en Zoggel, ingericht als één verblijfsgebied waarvoor een 30-km regime is ingesteld. Voor de stadswoningen is via de calamiteitenroute en via het centrale parkeerterrein een ontsluiting op de Abdijlaan voorzien. De overige bestaande ontsluitingen voor voetgangers worden gehandhaafd en/of aangepast aan de nieuwe situatie.

5.4.1 Herinrichting parkeervoorzieningen

Het plan voorziet ook in de herinrichting van het bestaande parkeerterrein. Enerzijds dient te worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm en anderzijds zal de – gedateerde- inrichting aan de nieuwe eisen voor duurzaamheid zoals, waterafvoer, materialisering en beheer, worden aangepast. In samenwerking met de gemeente zal een inrichtingsplan voor de directe omgeving van het project worden opgesteld.

Er worden door herinrichting van het bestaande parkeerterrein in totaal 43 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het aantal aan te leggen parkeerplaatsen binnen het plangebied voldoet aan de hierboven gestelde gemeentelijke uitgangspunten. De parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd. Het bestaande parkeerterrein dient, in samenwerking tussen de gemeente en SVU- Wonen, gereconstrueerd, uitgebreid en duurzaam te worden aangelegd. De bestaande ontsluiting van het parkeerterrein, op Abdijlaan/Hoogzoggel, blijft gehandhaafd.



Afbeelding 20: Bebouwingen maaiveld, parkeren en paden

Mei 2009

Hoofdstuk 6. Toelichting op de regels

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan "Abdijlaan, Uden" bevat regels die het juridisch instrumentarium geven voor het regelen van het gebruik van de gronden en opstellen én bepalingen over de toelaatbaarheid van bebouwing. Het bestemmingsplan kan worden verbeeld op papier, en gaat vergezeld van deze toelichting. De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan. Wel heeft zij een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan. De Wet ruimtelijke ordening biedt zowel de mogelijkheid om een globaal bestemmingsplan te maken als de mogelijkheid van een gedetailleerd bestemmingsplan. In het bestemmingsplan 'Abdijlaan, Uden' is gekozen voor gedetailleerde bestemmingen. Voor de opzet van de regels is aangesloten bij de Wro en de "Standaardregels Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008". (SVBP 2008)

De regels bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels (artikelen 1 en 2), de bestemmingsregels, (artikelen 3 tot en met 5) de overige algemene regels (6 tot en met 11) en de overgang- en slotregels. (12 en 13)

6.2 Regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

In dit artikel worden de in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard om verschillen in interpretatie te voorkomen.

Artikel 2: Wijze van meten

Dit artikel geeft aan op welke manier het meten van in de regels genoemde begrippen en maten moet plaatsvinden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

De in dit hoofdstuk geregelde bestemmingen zijn achtereenvolgens:

Artikel 3: Groen

Artikel 4: Verkeer – Verblijfsgebied

Artikel 5: Wonen

Elk artikel is opgebouwd uit:

- een bestemmingsomschrijving, waarin is weergegeven waarvoor de gronden zijn bestemd;
- bouwregels, waarin regels zijn gesteld ten aanzien van bouwwerken;
- gebruiksregels, waarin is weergegeven waarvoor de gronden en bouwwerken gebruikt mogen worden.

Bij enkele bestemmingen is dit aangevuld met:

- een ontheffingsbevoegdheid, waarin is weergegeven wanneer en onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen van het bepaalde in de overige artikelliden;
- een nadere- eisen- bevoegdheid, waarin is weergegeven ten aanzien van welke aspecten burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen;
- een aanlegvergunningstelsel, op basis waarvan het verboden is om op de betreffende gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) een aantal werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk geeft een aantal gebruikelijke algemene regels. Het betreft achtereenvolgens:

Artikel 6: Antidubbeltelregel

Artikel 7: Algemene bouwregels

Dit artikel staat onder voorwaarden vooral afwijking van de maatvoering en grenzen toe.

Artikel 8: Algemene ontheffingsregels

Artikel 9: Algemene wijzigingsregels
Artikel 10: Algemene procedureregels
Artikel 11: Overige regels

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 12: Overgangsregels

Dit artikel regelt het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik van gronden en bouwwerken.

Artikel 13: Slotregel

Dit artikel regelt de formele titel waaronder het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 7. Economische uitvoerbaarheid

7.1 Uitvoering

Het plan Abdijlaan is een nieuwe uitbreiding aan de zuidwestzijde van de kern Uden en kan binnen het heersende beleid van de betrokken overheden gerealiseerd worden. Het totale plangebied bedraagt circa 3500 m².

In het plangebied kunnen op basis van het stedenbouwkundig plan 29 woningen worden gerealiseerd. Het streven is erop gericht om in het eerste kwartaal van 2010 met het bouwrijp maken aan te vangen. De aanvang van de woningbouw zal in het tweede kwartaal van 2010 kunnen plaatsvinden. De inrichting van de openbare ruimte wordt per afgebouwde bouwphase opgeleverd.

De gemeente en de initiatiefnemer zijn beide gedeeltelijk eigenaar van de gronden binnen het plangebied.

Het bestemmingsplan wordt voor eigen risico en rekening van SVU-Wonen opgesteld en uitgevoerd. Met het gemeentebestuur is een exploitatie-realisatieovereenkomst afgesloten.

7.2 Kosten en opbrengsten

De gemeentelijke grondexploitatie is opgebouwd rondom de uitgifte van grond. De gemeente en SVU-Wonen dragen zorg voor de planontwikkeling van de woningen. De gemeente maakt afspraken met SVU-Wonen over het bouwrijp maken van de gronden.

7.3 Financiële haalbaarheid

Met de gronduitgifte kan de gemeente een positief sluitende exploitatie realiseren.

7.4 motivatie voor de vrijstelling op onderdelen

- Ruimtelijk / planologisch

- Het project voorziet in een passende invulling welke overeenkomt met de meest gewenste en de meest doelmatige functie op deze locatie en vormt daarnaast een versterking van de bestaande woon- en bebouwingsstructuur;
- Door de gemeente is het voeren van een bestemmingsplanprocedure, onder voorwaarden, bevestigd;
- De ruimtelijke impact verbetert de ruimtelijke en sociaal- maatschappelijke plaatselijke situatie;
 - Het plan draagt positief bij aan een uitbreiding van de woondifferentiatie;
- Het bouwvoorstel voldoet aan het huidige- en toekomstig provinciaal en gemeentelijk beleid;
 - Het plan valt binnen het gemeentelijk woningbeleid;
- Het plan is aan de Commissie Welstand voorgelegd en op 03 juli 2008 goedgevonden;
 - Cultuurhistorische- en natuurwaarden worden niet aangetast;
 - Het plan wordt conform het verkeers- en parkeerplan uitgevoerd;
 - Het plan is economisch uitvoerbaar.

- Duurzaamheid

- Bodem- en waterkwaliteit voldoen;
- Het waterbeheer is goed geregeld;
- De Wet geluidhinder legt in akoestische zin geen beperkingen op;
- De uitvoering vindt binnen de gestelde duurzaam beleid- en ontwikkelingen plaats;
 - Er zijn geen milieutechnische problemen;
 - Milieuhygiënisch bezien, zijn er geen belemmeringen;

Hoofdstuk 8. Procedure

8.1 Inleiding

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Voor dit plan is de in de Wro bepaalde procedure doorlopen. De gemeente Uden hecht waarde aan een breed maatschappelijk draagvlak voor alle plannen die ontwikkeld worden. Daartoe is het van belang dat de inwoners van Uden, en in het bijzonder de inwoners van de Beatrixhof, Zoggel en Nonnenveld, al in een vroeg stadium op de hoogte worden gesteld van de plannen.

8.2 Inspraak

Op 07 juni 2007 is door SVU Wonen een informatieavond voor de bewoners van de directe omgeving georganiseerd waarbij de toekomstige ontwikkelingen zijn gepresenteerd. Tevens heeft SVU-Wonen enkele gesprekken gevoerd met de bewoners van de bestaande HAT-woningen aan de Abdijlaan. De opmerkingen en aanbevelingen zijn, voor zover relevant voor dit project, in de planvoorstellen verwerkt. Voor de inspraak op het planvoornemen is een ruimtelijke onderbouwing van het project voor iedereen vanaf 23 juli 2009 tot en met 16 september 2009 ter inzage gelegd.

Er zijn tijdens de ter inzagenlegging geen inspraakreacties ontvangen.

8.3 Vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn bij brief van 29 juli 2009 de Provinciale Directie, ROH, de VROM- Inspectie en het waterschap Aa en Maas om advies gevraagd.

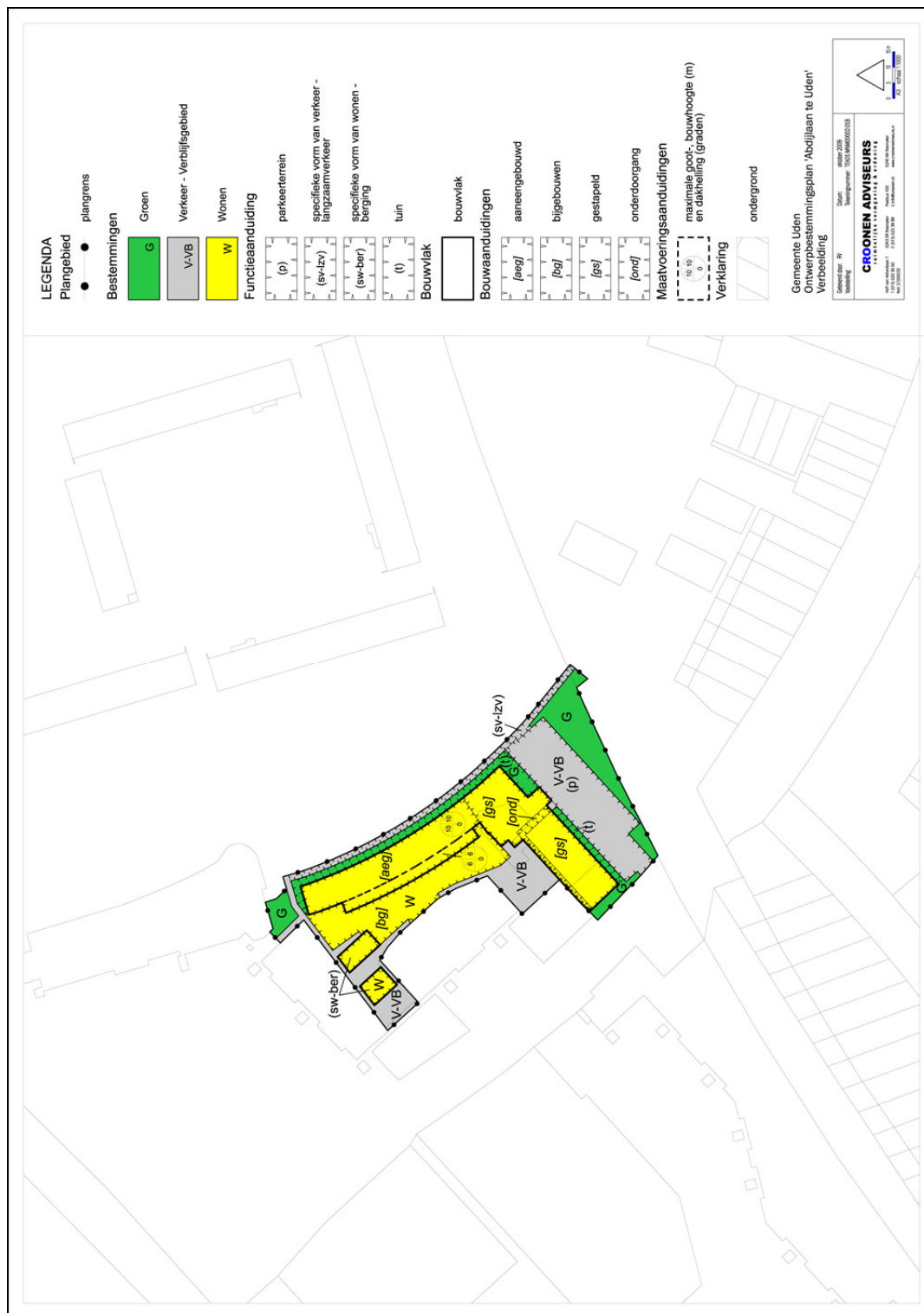
De Directie ROH stelt in haar brief van 14 september 2009 het volgende: "- dat het bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.- "

Het Waterschap "Aa en Maas" en de VROM- Inspectie hebben gedurende de ter inzagentermijn geen reacties ingediend.

8.4 Vaststellingsprocedure

Het bestemmingsplan "Abdijlaan, Uden" heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende 6 weken, vanaf 05 november 2009 tot 16 december 2009, voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende de inzagentermijn zijn geen zienswijzen ingediend. Op 11 februari 2010 heeft de gemeenteraad van Uden het onderhavige bestemmingsplan vastgesteld.

8.5 Verbeelding, verkleinde kaart



Verbeelding bestemmingsplan 'Abdijlaan, Uden'

Let op: Verkleinde kaart!