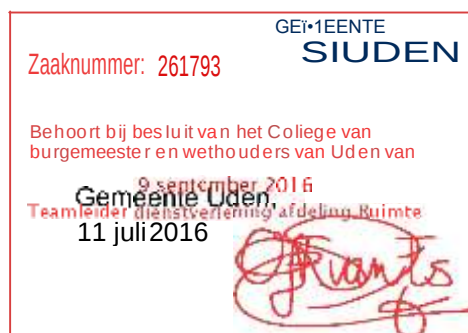


Omgevingsvergunning Herontwikkeling omgeving Retraitehuis Ontwerp

Ruimtelijke onderbouwing



INHOUDSOPGAVE

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Begrenzing plangebied	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	Beleidskader	7
2.1	Nationaal beleid	7
2.2	Provinciaal beleid	8
2.3	Gemeentelijk beleid	9
Hoofdstuk 3	Beschrijving bestaande situatie	13
3.1	Stedenbouwkundige karakteristiek	13
3.2	Historische ontwikkeling	13
3.3	Recente ontwikkelingen	13
Hoofdstuk 4	Planbeschrijving	15
4.1	Aanleiding ontwikkeling	15
4.2	Stedenbouwkundig plan	15
4.3	Groen	25
4.4	Beeldkwaliteitplan omgeving Retraitehuis deelgebied 4	25
4.5	Afwijking van het vigerend bestemmingsplan	26
Hoofdstuk 5	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	28
5.1	Bodem	28
5.2	Geluid	28
5.3	Geurhinder: agrarisch	29
5.4	Luchtkwaliteit	29
5.5	Externe veiligheid	29
5.6	Bedrijven en milieuzonering	31
5.7	Kabels en leidingen	33
5.8	Water	33
5.9	Flora en fauna	36
5.10	Archeologie en cultuurhistorie	36
5.11	Duurzaamheid	36
5.12	Defensie	37
Hoofdstuk 6	Haalbaarheid	39
6.1	Financieel	39
6.2	Maatschappelijk	39
6.3	Uitgebreide voorbereidingsprocedure	40

BIJLAGEN

Bijlage 1	Verkennd bodemonderzoek Volkelseweg (Retraitehuis) te Uden, Geofox-Lexmond, 15 april 2011
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaierontwikkeling omgeving Retraitehuis, Croonenburo5, 29 februari 2016
Bijlage 3	Actualisatie Watertoets Retraitehuis deelgebied 4, Croonenburo5, 19 mei 2016
Bijlage 4	Quickscan flora en fauna Retraitehuis Uden, Croonen Adviseurs, 21 april 2011
Bijlage 5	Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek (verkennde fase), plangebied Uden, Volkelseweg, BAAC, april 2011

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Omgevingsvergunning
Herontwikkeling omgeving Retraitehuis



Ligging plangebied binnen Uden (bron. Bing Maps, 2015)



Begrenzing plangebied (bron. Bing Maps, 2015)

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Begrenzing plangebied

Voorliggend plan betreft de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de herontwikkeling van het oostelijk deel van bestemmingsplan 'Herontwikkeling omgeving Retraitehuis'. Het plangebied is in het vigerend bestemmingsplan aangeduid als deelgebied 4, binnen de totaalontwikkeling die in totaal 5 deelgebieden omvat.

Het monumentale Retraitehuis, geopend in 1912, is in gebruik als verpleeg- en verzorgingshuis. Daarnaast biedt het Retraitehuis services die gericht zijn op het langer zelfstandig thuis wonen. Het Retraitehuis wil in de toekomst wonen, zorg en welzijn blijven waarborgen voor haar zusters, maar gaat de voorzieningen ook openstellen voor de Udense gemeenschap. Het Retraitehuis wil een ontmoetingspunt zijn. Het eertijds gesloten terrein van het Retraitehuis wordt momenteel omgevormd tot een open woongebied waar verschillende typen woningen gerealiseerd worden. Deze visie blijft van toepassing ook voor de herontwikkeling van deelgebied 4.

Het door Plannendokter opgestelde stedenbouwkundig plan vormt de basis voor de ontwikkeling van deelgebied 4 en deze ruimtelijke onderbouwing.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het vigerend bestemmingsplan 'Herontwikkeling omgeving Retraitehuis'. Om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken, zal buitenplannen van het vigerend bestemmingsplan moeten worden afgeweken. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Tot de inwerkingtreding van deze omgevingsvergunning geldt binnen het plangebied het bestemmingsplan 'Herontwikkeling omgeving Retraitehuis'.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de oostzijde van het gebied dat bekend staat als omgeving Retraitehuis. De (verlengde) Molenheiderweg is de oostgrens, de Volkelseweg de zuidgrens. De westgrens komt overeen met de kadastrale grenzen aldaar. De noordgrens valt samen met het daar aanwezige wandelpad.

Op de aangrenzende gebieden aan de westzijde staan de gebouwen van het Retraitehuis. Aan de noordzijde bevindt zich een bos behorend bij het Retraitehuis. Ten oosten van de (verlengde) Molenheiderweg ligt het bedrijventerrein Loopkant-Liessent. Ten zuiden van de Volkelseweg bevindt zich een sport- en recreatiegebied.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Herontwikkeling omgeving Retraitehuis' van de gemeente Uden. Dit bestemmingsplan is op 19 december 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Uden.

Het plangebied heeft hierin de bestemmingen: Wonen, Groen, Bos, Verkeer — Verblijfsgebied en Leiding — Riool.

Deze bestemmingen blijven allen van kracht. De veranderingen ten opzichte het vigerende plan betreffen in hoofdzaak:

wijzigingen in woningtype, waardoor niet uitsluitend gestapelde -, maar ook grondgebonden woningen in dit deelgebied mogelijk zijn; daarmee samenhangend een gewijzigde positie van de bouwvlakken en de ontsluitingsstructuur.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Herontwikkeling omgeving Retraitehuis' met aanduiding van het plangebied (bron. Ruimtelijkeplannen, 2015)

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is het beleidskader geschetst, waarbinnen de planvorming plaatsvindt. In hoofdstuk 3 wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. In hoofdstuk 4 wordt de ontwikkeling beschreven. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de betreffende milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. In hoofdstuk 6 wordt de haalbaarheid van het initiatief toegelicht.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

2.1 Nationaal beleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. In de SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en diverse planologische kernbeslissingen, opgenomen.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die zal worden vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. In het mobiliteitsbeleid komt de gebruiker centraal te staan en wordt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit versterkt.

Het rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

De SVIR bevat een kaart waarop de nationale ruimtelijke hoofdstructuur is weergegeven. De kaart bevat een samenvatting van de nationale belangen, waarvoor het rijk verantwoordelijk is. Op de kaart is op hoofdlijnen aangegeven welke gebieden en structuren van nationaal belang zijn bij de geformuleerde rijksdoelen rond concurrentiekracht, bereikbaarheid en leefbaarheid en veiligheid.

Voor onderhavige ontwikkeling geldt dat er geen nationale belangen uit de SVIR in het geding zijn.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarvan een gedeelte gelijktijdig met de SVIR in werking is getreden. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing is geen sprake van invloed op de opgenomen nationale belangen. Aanvullende maatregelen hoeven derhalve niet getroffen te worden.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Provincie Noord-Brabant

Op 1 oktober 2010 stelden Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant de Structuurvisie ruimtelijke ordening vast. Daarmee geeft de provincie de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 aan, met een doorkijk naar 2040. De visie bindt de provincie voor wat betreft het ruimtelijk handelen en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten die de Wet ruimtelijke ordening biedt, inzet.

Aldus definieert de provincie haar belangen en maakt de provincie ruimtelijke keuzes. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie in de structuurvisie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. De provincie ontwikkelde geen aparte ruimtelijke visie op het landschap, maar geeft die onder andere vorm in de 'uitwerking gebiedspaspoorten'. Daarin beschrijft de provincie welke landschapskenmerken zij op regionaal niveau van belang vindt en hoe deze kunnen worden versterkt. Daarnaast zijn er deelstructuurvisies opgesteld voorspecifieke onderwerpen.

Op 7 februari 2014 stelden Provinciale Staten de Structuurvisie RO 2010 - partiële herziening 2014 vast. Deze partiële herziening richt zich op het verwerken van besluitvorming die op provinciaal en nationaal niveau al heeft plaatsgevonden.

Omdat het in dit geval een ondergeschikte afwijking binnen bestaand stedelijk betreft, is het gestelde in de Structuurvisie niet aan de orde.

2.2.2 Verordening ruimte 2014

Inleiding

De Verordening ruimte 2014 geeft regels waarmee rekening moet worden gehouden bij het opstellen van ruimtelijke besluiten. Op 15 juli 2015 trad de provinciale verordening in werking. De verordening gaat in op het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit, deelt het provinciale grondgebied in aan de hand van structuren, wijst aanduidingen toe en biedt rechtstreeks werkende regels waar bij het verlenen van vergunningen rekening mee moet worden gehouden.

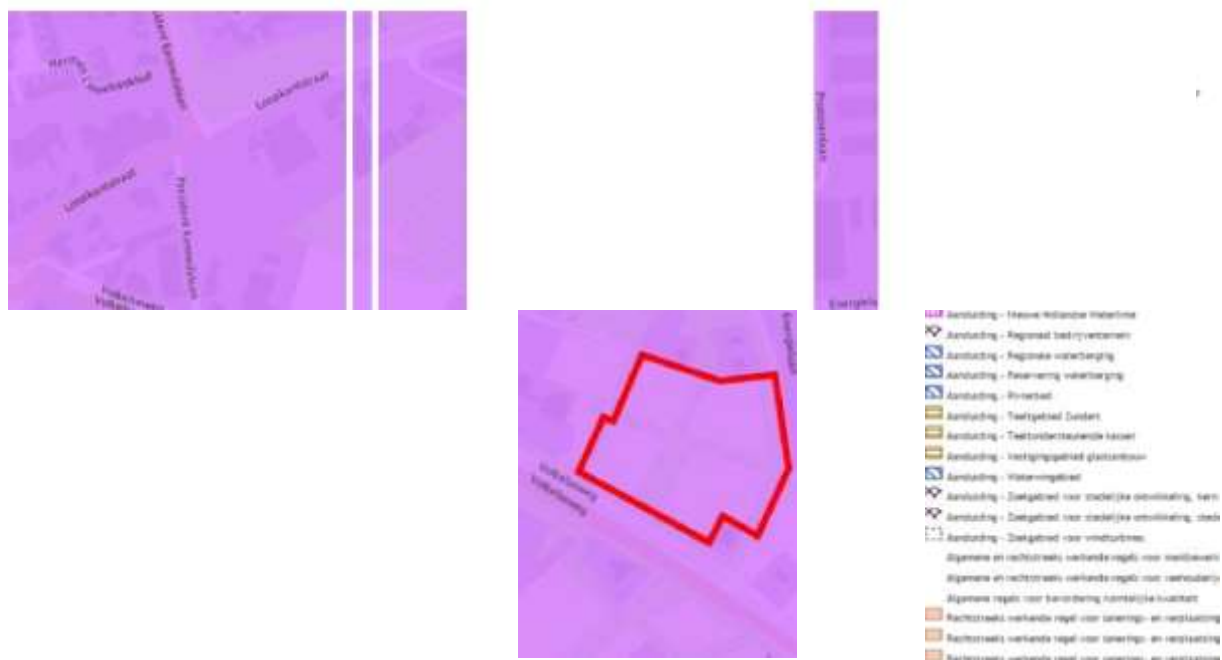
Bevordering van ruimtelijke kwaliteit

De in de structuurvisie gepresenteerde zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit is uitgewerkt in de provinciale verordening. Een ruimtelijke ontwikkeling moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. Het gaat daarbij in elk geval om een goede landschappelijke inpasbaarheid en zorgvuldig ruimtegebruik.

Om te komen tot kwaliteitsverbetering is vastgelegd dat een ruimtelijk plan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bijdraagt aan de fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van het gebied of de omgeving. Deze bijdrage moet financieel,

juridisch en feitelijk zijn geborgd. Indien een kwaliteitsverbetering niet is verzekerd, wordt het ruimtelijke plan pas vastgesteld als een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd.

Het plangebied is op de structurenkaart behorende bij de Verordening ruimte 2014 aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied' (stedelijk concentratiegebied). In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen dienen te voldoen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied of in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.



Uitsnede Verordening ruimte 2014 met aanduiding van het plangebied (bron: Ruimtelijkeplannen, 2015)

Conclusie

De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied en sluit hiermee aan op de doelstellingen uit de Verordening ruimte.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Interim structuurvisie Uden

De Interim Structuurvisie 2009-2015 is vastgesteld in februari 2010. Het rapport bestaat uit twee delen: het visiedeel en het uitvoeringsprogramma. Het visiedeel is voor deze ontwikkeling het meest relevant. Belangrijke passages worden hierna aangehaald.

Woningbehoefte

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 en te behouden.

Voorzieningen, zorg en onderwijs

Het Wmo-beleidskader is veel breder dan het realiseren van voorzieningen op het terrein van welzijn en zorg. Het bestrijkt het complete integrale veld van welzijn en zorg aansluitend bij wonen. De achterliggende sociale visie is erop gericht om een leefbare stad te realiseren en in stand houden en een stad te creëren, waarin burgers meetellen en mee kunnen doen. Het Wmo-beleid gaat daartoe uit van een gebiedsgerichte aanpak.

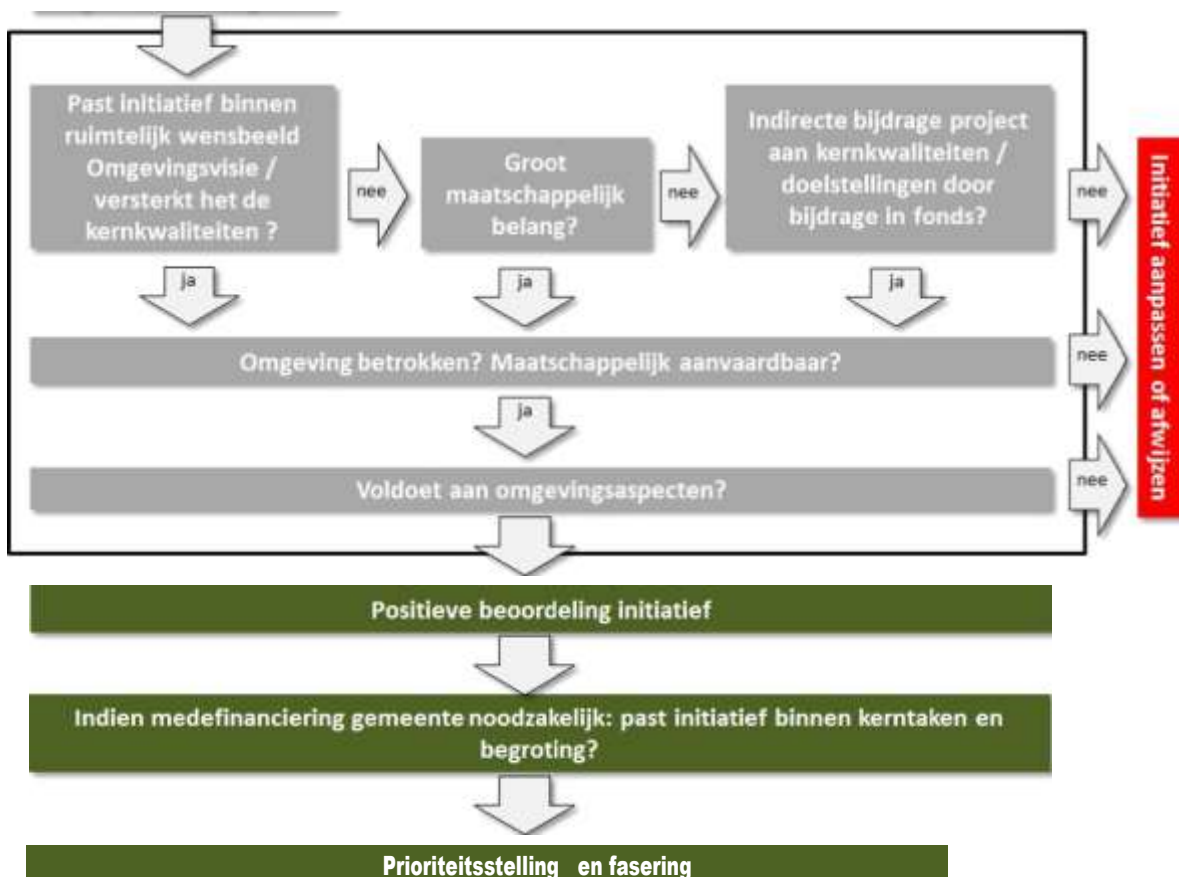
Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de doelstellingen van de Interim structuurvisie Uden.

2.3.2 Omgevingsvisie 2015

De Omgevingsvisie 2015 is op 17 december 2015 door de gemeenteraad vastgesteld. De 5 G's (groen, gezond, gezellig, gastvrij en gezamenlijkheid- burgers en overheid) zijn benoemd als kernkwaliteiten van Uden, waaraan nieuwe initiatieven worden gespiegeld.

In de Omgevingsvisie 2015 wordt expliciet genoemd dat appartementen zo dicht mogelijk bij commerciële, culturele en sociaal-maatschappelijke voorzieningen dienen te worden gesitueerd. In de nabijheid van deelgebied 4 is het Retraitehuis weliswaar een zorgvoorziening, maar dit feit alleen wordt als onvoldoende basis geacht om een aantal van 75 (zorg)appartementen te motiveren. Mede hierom wordt het aantal (zorg)appartementen teruggebracht en waar mogelijk vervangen door grondgebonden reguliere woningen met als resultaat in een alle opzichten meer gedifferentieerde woonbuurt die ook in sociaal maatschappelijk opzicht deel uitmaakt van Uden.



Stroomschema nieuwe ruimtelijkeinitiatieven

Om het initiatief te realiseren is medewerking van de gemeente noodzakelijk. De gemeente Uden is bereid haar medewerking te verlenen omdat het initiatief past binnen het ruimtelijk wensbeeld van de Omgevingsvisie en zorgvuldig wordt omgegaan met de groene kernkwaliteiten van de locatie.

Het maatschappelijk belang van de ontwikkeling is groot met name vanuit volkshuisvestelijk oogpunt.. De maatschappelijke aanvaardbaarheid is reeds aangetoond met de vaststelling van het oorspronkelijke plan in 2013. Het initiatief betreft een relatief geringe wijziging van het oorspronkelijke plan'. De initiatiefnemers hebben contact gezocht met alle 'buren' (zusters, Hercules en bedrijf Select Clean) waarmee afstemming heeft plaatsgevonden over ontsluiting en perceelsgrenzen. De rechten van de bestaande bedrijven in de omgeving zijn onderzocht en worden niet negatief beïnvloed door de beoogde ontwikkeling. Behalve de zusters, zijn er geen bewoners in de directe omgeving van het plangebied aanwezig.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling sluit aan op de Omgevingsvisie 2015

2.3.3 Volkshuisvestingsbeleid/woningbouwprogramma

De gemeente is wettelijk verantwoordelijk voor het lokale woonbeleid. Binnen de door het rijk gestelde kaders maakt de gemeente kenbaar wat haar visie op wonen is. De gemeente Uden wil een gastvrije en bruisende stad zijn, vooral voor jongeren die starten op de woningmarkt, met een carrière of een gezin. Andere doelgroepen, zoals ouderen, senioren, allochtonen of minder validen moeten ook goed kunnen leven en werken in Uden. Daarom dient voldoende rekening gehouden te worden met de wensen van deze groepen. Deze visie is vertaald in een zestal speerpunten:

- ruimte creëren voor jongeren en jonge gezinnen;
- gedifferentieerde woonmilieus creëren en versterken;
- investeren in kwaliteit van de woning en woonomgeving;
- handhaven huidige grondprijzenbeleid;
- realiseren nieuwe woonvormen;
- verhogen in- en doorstroom woningmarkt

Middels het woningbouwprogramma 2014 geeft de gemeente Uden uitvoering aan het volkshuisvestingsbeleid.

Op basis van een in 2009 uitgevoerd woning marktonderzoek en de in 2012 geactualiseerde provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose heeft de gemeente conform de provinciale Verordening ruimte regionale woningbouwafspraken gemaakt. Deze afspraken betreffen (kwantitatieve) afspraken over het aantal te realiseren woningen in de eerste tienjaars periode. Zo mag de gemeente Uden in de periode 2012-2022, 2.075 woningen aan de voorraad toevoegen. De kwalitatieve invulling van het programma komt voort uit het volkshuisvestingsbeleid en het woning marktonderzoek.

Het gemeentelijk woningbouwprogramma 2014 is een dynamisch programma en wordt (half)jaarlijks bijgesteld. Het woningbouwprogramma 2014 bestaat uit diverse projecten, waaronder voorliggende locatie.

Conclusie

Het voorliggend initiatief voorziet onder andere in de realisatie van grondgebonden woningen en appartementen. Het nieuwe woongebied betreft een verdergaande gedifferentieerde samenstelling van woningen die aansluit op de behoefte. Hiermee wordt tevens ingespeeld op de woonwensen van ouderen, senioren en minder validen. Tevens zijn er woningen voorzien voor starters en jongeren. Geconcludeerd kan worden dat de visie achter het volkshuisvestingsbeleid wordt nageleefd bij deze ontwikkeling. Voorliggende ontwikkeling past daarmee, zowel kwantitatief als kwalitatief, binnen het woningbouwprogramma 2014 en daarmee binnen de gestelde provinciale kaders.

2.3.4 Welstandsnota Uden

In 2013 is de welstandsnota voor de gemeente Uden vastgesteld. Doel van de nota was het versoberen en versimpelen van het welstandsbeleid, wat heeft geresulteerd in de aanwijzing van het plangebied als welstandsvrij gebied. Alleen die delen van Uden die ook cultuurhistorische waarde bezitten worden nog getoetst op welstand. De gemeente heeft de ambitie uitgesproken om voor toekomstige ontwikkelingen op de meest representatieve plekken van Uden een beeldkwaliteitplan op te stellen.

Omdat de ontwikkeling van de omgeving van het Retraitehuis gelegen is op een representatieve plek in Uden (aan de Volkelseweg) en het Retraitehuis en omgeving een rijksmonument is, is in het verleden voor de 'Herontwikkeling omgeving Retraitehuis' een beeldkwaliteitplan opgesteld. Voor de herontwikkeling van deelgebied 4 wordt het beeldkwaliteitplan partieel aangepast.

2.3.5 Groenstructuurkaart Uden

Het bosgebied ten noorden van het Retraitehuis maakt deel uit van de stedelijke groenstructuur. Dit bos grenst in het noorden aan deelgebied 4. De bestaande houtwallen en beeldbepalende bomen in het plangebied vormen het uitgangspunt voor het stedenbouwkundig plan van deelgebied 4. Ten behoeve van het behoud van beeldbepalende bomen in deelgebied 4 is bij de herontwikkeling expliciet rekening gehouden met afstanden van bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot de bestemming Bos en beeldbepalende bomen. Op deze manier wordt de groenstructuur gerespecteerd en is onderhavige ontwikkeling in lijn met het beleid ten aanzien van de stedelijke groenstructuur.

Hoofdstuk 3 Beschrijving bestaande situatie

3.1 Stedenbouwkundige karakteristiek

De stedenbouwkundige karakteristiek van het plangebied wordt met name bepaald door de ligging in het voormalige overgangsgebied tussen stad en buitengebied en door de historische ontwikkeling in het afgelopen millennium van stad en landschap waarbij de voortgaande ontginningen van de woeste gronden en de vestiging van het kloostercomplex een belangrijke rol speelden.

3.2 Historische ontwikkeling

De situatie zoals die in de periode 1910-1925 ontwikkelde is in grote lijnen nog steeds herkenbaar met als belangrijkste structuurdragers de Volkelseweg en het bosclement aan de noordzijde van het plangebied. Het Retraitehuis, door architect C. Franssen ontworpen in traditionalistische neo-romaanse stijl, heeft vanaf 1913 in fasen haar huidige verschijning gekregen. In 1997-99 is aan de oostzijde van het klooster, dichtbij deelgebied 4 een 'moderne' uitbreiding gerealiseerd met comfortabele (zorg)appartementen voor de zusters.

Het kloostercomplex was lange tijd ingebed in een landschappelijke context, met tuinen, moestuin, boomgaard, bosgebieden, singels, houtwallen, akkers en weilanden. Ook het groengebied ten zuiden van de Volkelseweg maakte oorspronkelijk deel uit van het geheel.

3.3 Recente ontwikkelingen

Op basis van het stedenbouwkundig plan van Croonen Adviseurs van 2013, zoals onderstaand opgenomen, is de omvorming inmiddels gestart van een landgoedachtig, in zichzelf gekeerd kloostercomplex tot een overwegend openbaar toegankelijk, onderscheidend en gedifferentieerd woongebied, waar de groenqualiteit dragend is, zowel qua structuur als in de beleving.



Stedenbouwkundig plan Croonen Adviseurs, 2013

Voor deelgebied 4 is behoud van de groenstructuur, die bestaat uit houtwallen en waardevolle bomen en de daaruit voortvloeiende ruimtelijke structuur, die bestaat uit een aantal door groen begrensde ruimtes (kamers), het vertrekpunt. Dit was het geval bij het masterplan en dat is het geval voor onderhavige ontwikkeling.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde verkaveling van deelgebied 4, waarbij ook wordt ingegaan op de verschillen met het Masterplan uit 2013. Tot slot wordt aangegeven hoe de vertaling naar onderhavige ontwikkeling heeft plaatsgevonden. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is gebaseerd op het door Plannendokter opgestelde stedenbouwkundig plan.

4.1 Aanleiding ontwikkeling

De ontwikkeling van 75 (zorg)appartementen, zoals in het Masterplan beoogd, sluit niet langer aan op de doelgroepen en de daarbij gewenste woonvoorraad van woningbouw coöperatie Area, die eigenaar is van de gronden. Area streeft naar een groter aandeel grondgebonden woningen in het plangebied, bedoeld voor een bredere doelgroep, dit alles in de sociale huur.

Een tweede reden voor aanpassing van het aanvankelijke plan, is dat daarin niet werd voorzien in een adequate ontsluiting van het in het noordwestelijk deel, aangrenzende gebied waar in de toekomst zorgappartementen worden gerealiseerd. Het nieuwe plan voorziet zowel in een ontsluiting van deelgebied 4 alsmede het aangrenzende gebied.

4.2 Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundige plan van Plannendokter is onderstaand opgenomen en wordt hieronder op een aantal aspecten toegelicht.



Stedenbouwkundig plan (bron. Plannendokter, 2016)

4.2.1 Algemeen — ruimtelijk concept

Ter handhaving van het bijzondere landschap is een aantal keuzes gemaakt die leiden tot een bijzonder woonmilieu in deelgebied 4. Vertrekpunt is het handhaven van de bestaande houtwallen die het plangebied geleiden in vier 'landschappelijke kamers'.

In drie van de vier kamers zijn grondgebonden woningen aanwezig. In de noordwestelijke kamer is een appartementenblok geprojecteerd, zodat vanuit ruimtelijk oogpunt een relatie kan ontstaan met de zorgappartementen die op het westelijk aangrenzend gebied worden ontwikkeld.

Binnen de kamers zijn de bouwvolumes zodanig gesitueerd dat de houtwallen duurzaam in stand kunnen blijven. Om hiervan verzekerd te zijn, heeft in de zomer van 2015 een hernieuwde inmeting van de boomkronen plaatsgevonden.

Het collectieve groen is een dominant aspect in de woonomgeving in deelgebied 4. De groenqualiteiten bevinden zich aan alle zijden van de bebouwing in de kamers. Om deze reden is gekozen voor een grondgebonden woningtype met compacte privé-buitenruimten, die beperkt zijn tot een veranda aan de voorzijde en een terras aan de achterzijde. Het appartementenblok staat 'los' in de kamer. Gekozen is voor geconcentreerde parkeeroplossingen waardoor de bebouwing niet aan een straat, maar in het groen staat.

Deze keuzes leiden tot een afwijkend en onderscheidend woonmilieu ten opzichte van de meer reguliere woonmilieus in Uden. Het woonmilieu sluit aan op het kloosterensemble, met een verwijzing naar de collectiviteit van het Retraitehuis. Het wonen in deelgebied 4 zal daarmee echt anders zijn.

4.2.2 Vier kamers

Het vigerende plan werd gekenmerkt door 4 gestapelde bouwvolumes, een in elk van de 4 kamers met in totaal 75 appartementen.

Het nieuwe plan heeft ook 4 'woonkamers', echter met grotendeels grondgebonden woningen. In één kamer is ruimte voor gestapelde woningbouw, de overige drie kamers zijn bedoeld voor grondgebonden woningen. De rijen zijn zodanig gesitueerd en georiënteerd dat per kamer een centrale, collectieve ruimte aanwezig is.

Onderstaande afbeelding laat de 4 kamers zien waarbij de noordwest gelegen kamer een gestapeld bouwvolume bevat en de overige kamers aaneengeschakelde grondgebonden woningen.

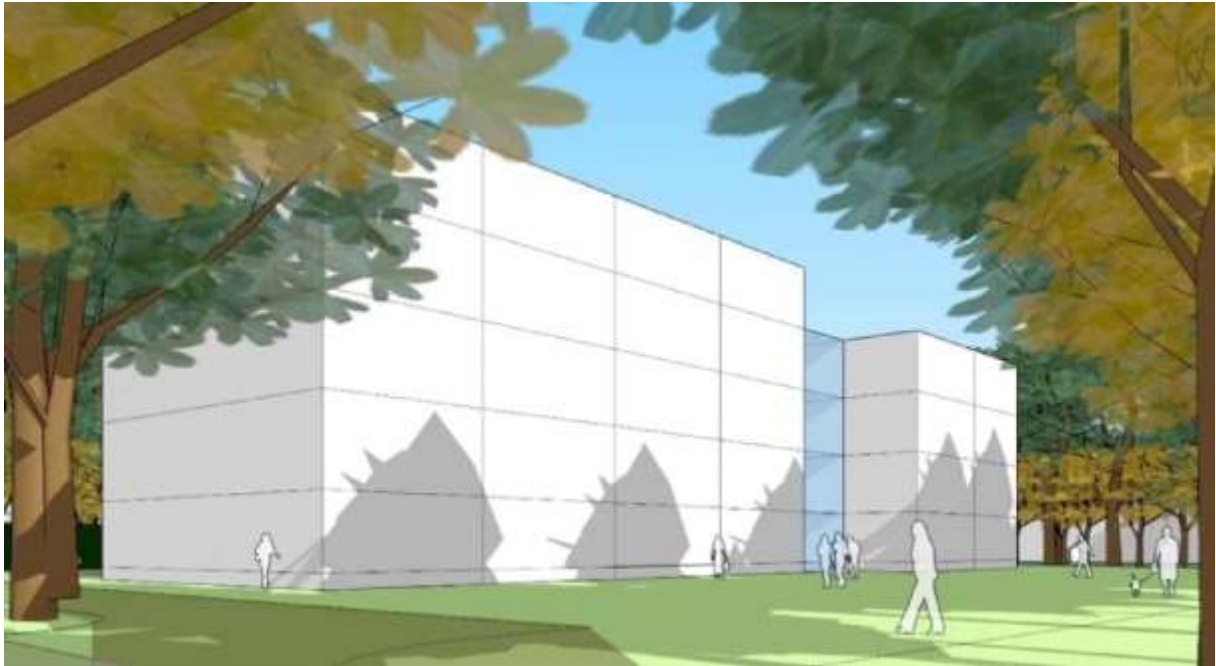


Vogelvluchtimpresie vanuit het zuiden (bron. Plannendokter, 2016)

Eén kamer met stapeling

Het gestapelde bouwvolume staat min of meer vrij in de ruimte van de kamer, rekening houdend met de boomkronen. De noordwestkamer is gereserveerd voor de stapeling omdat op deze plek een ruimtelijke relatie kan ontstaan met een eveneens gestapeld zorgappartementen-gebouw op het aangrenzend terrein aan de westzijde. De bouwhoogte van maximaal 17 meter, overeenkomstig het oorspronkelijke plan uit 2013, blijft in deze kamer van toepassing. Alleen de liftopbouw zal een afwijkende hoogte krijgen van 18,3 meter.

Onderstaande afbeeldingen verbeelden een aantal impressies en gevelaanzichten van het beoogde gestapelde bouwvolume in de noordwest kamer.



Maaiveldimpressie op het gestapelde bouwvolume vanuit het zuidwesten (bron. Plannendokter, 2016)



Maaiveldimpressie op het gestapelde bouwvolume vanuit het zuiden (bron. Visser en Bouwman, 2016)



Westgevel gestapelde bouwvolume (bron. Visser en Bouwman, 2016)



Zuidgevel gestapelde bouwvolume (bron. Visser en Bouwman, 2016)



Oostgevel gestapelde bouwvolume (bron. Visser en Bouwman, 2016)



Noordgevel gestapelde bouwvolume (bron. Visser en Bouwman, 2016)

Drie kamers met grondgebonden woningen

In de zomerperiode van 2015 zijn de boomkronen opnieuw ingemeten. De hoofdmassa's van de grondgebonden bebouwing bevinden zich op 3 meter uit de ingemeten kronenlijn waarmee instandhouding van de bomen voor de lange termijn is gegarandeerd.

Door per kamer de woningen te organiseren rond een 'hof' blijft het karakter van de zelfstandige kamers beleefbaar. Dit vraagt geen reguliere, standaard rijenwoning, maar een op de situatie toegespitst woningontwerp met een voorzijde die met een veranda aansluit op de hof en een achterzijde die overgaat in het groen van de houtwallen. De woningen beschikken over een compacte privé-buitenruimte en worden omringd door openbaar gebied met hoogwaardig groen.

Beoogd is om de rijenwoningen ter plekke van de hoekwoningen de mogelijkheid te bieden een hogere bouw- en goothoogte te realiseren ten opzichte van de tussengelegen woningen. Op deze wijze wordt de mogelijkheid geboden het woningaanbod verder te differentiëren worden de kopwoningen ruimtelijk gemarkeerd.

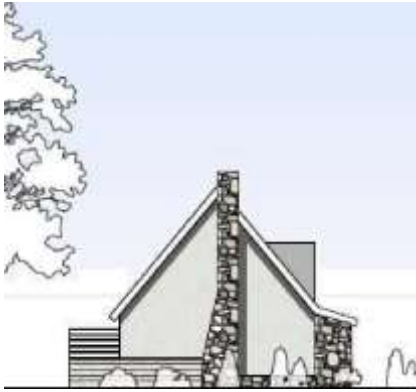
Onderstaande afbeeldingen verbeelden een aantal impressies en gevelaanzichten van de beoogde grondgebonden woningen in de zuidwest-, noordoost- en zuidoost kamer.



Maaiveldimpressie zuidoost kamer gezien vanuit het zuidwesten (bron. Plannendokter, 2016)



Maaiveldimpressie van de zuidwest kamer gezien vanuit het zuidwesten (bron. Plannendokter, 2016)



Linker zijgevel grondgebonden woningen (bron. Visser en Bouwman, 2016)



Voorgevel grondgebonden woningen (bron. Visser en Bouwman, 2016)



Rechter zijgevel grondgebonden woningen (bron. Visser en Bouwman, 2016)



Achtergevel grondgebonden woningen (bron. Visser en Bouwman, 2016)

4.2.3 Ontsluiting

De ontsluitingsstructuur is op een aantal punten aangepast.

Ontsluiting 2 kamers en buurperceel westzijde

Het vigerende plan voorziet niet in een gekwalificeerde ontsluiting van de voorziene bebouwing aan de noordkant van het klooster, terwijl die wel noodzakelijk is.

In overleg met beide burens en de gemeente Uden is gekozen voor een nieuwe ontsluiting aan de westzijde van het plangebied. Een strook grond van de zusters is inmiddels door Area verworven om deze ontsluiting te realiseren. Met deze nieuwe weg zijn de 2 kamers (noordwest en zuidwest) en het gebied ten noorden van het bestaande klooster goed ontsloten. Voor de ontsluiting van de noordwestelijke kamer zijn in het stedenbouwkundig plan op pagina 14, 2 oplossingen getekend, waarin op dit moment nog geen keuze is bepaald.

Ontsluiting 2 kamers en buurperceel oostzijde

De beide kamers aan de oostzijde krijgen een 'eigen' ontsluiting die aantakt op de parallelweg van de Volkelseweg. De centrale houtwal wordt precies op die plek doorkruist waar de schade aan de bomen als minimaal wordt beoordeeld.

Met deze nieuwe weg ontstaat tevens de mogelijkheid om het voormalige Dela-gebouw in de zuidoost hoek van het plangebied te ontsluiten. Dit was een langjarige wens, die tijdens de inspraak op het vigerende plan reeds is geuit, maar destijds niet gerealiseerd kon worden.

Calamiteiten

In geval van calamiteiten kunnen de west- en oost ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer met elkaar verbonden worden zodat een n-structuur ontstaat met 2 aantakkingen op de parallelweg van de Volkelseweg.

Aansluiting parallelweg Volkelseweg

De parallelweg is een erftoegangsweg met een 30 km-regime en betreft tevens een lokale fiets-as. Dit vraagt een zorgvuldige detaillering van de aansluitingen en de wegvakken waar de auto's en fietsers zich mengen. De gedachten gaan op dit moment uit om de parallelweg in te richten als fietsstraat, waar de auto te gast is.

Relatie ontsluiting-beplanting

De ontsluiting is zoveel als mogelijk buiten de kroonprojectie van de bomen gesitueerd. Delen van de rijweg die binnen de kroonprojectie vallen worden, voor zover de verkeerveiligheid dat toelaat, uitgevoerd in halfopen elementenverharding zodat lucht- en vochthuishouding minimaal wordt beïnvloedt.

Programma

Het vigerende plan uit 2013 omvat 75 appartementen. Het verkavelingsplan voorziet in 38 grondgebonden woningen en 28 appartementen. Al deze woningen worden gerealiseerd in opdracht van Area en komen op de woningmarkt als sociale huurwoning.

4.2.4 Parkeren

Alle woningen zijn 'sociale huurwoningen', de gebiedstypering volgens de parkeernota Uden is 'overig kern Uden'. De vastgestelde parkeernorm bedraagt hierdoor: 1,6 parkeerplaats per woning.

De parkeerplaatsen zijn evenwichtig over het plangebied verdeeld, afgestemd op het woningaantal per kamer.

Tabel 4. 1. benodigd aantal parkeerplaatsen en verdeling per kamer

Kamer	Aantal woningen	Parkeerplaatsen/norm	Parkeerplaatsen/plan
noordwest (1)	28	44,8	47
noordoost (2)	10	16	16
zuidwest (3)	13	20,8	21
zuidoost (4)	15	24	25
Totaal	66	105,6	109

In het stedenbouwkundig plan zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig en op een evenwichtige wijze over het plangebied afgestemd op het woningaantal. Geconcludeerd wordt dat de parkeerbalans in de omgeving niet wordt verstoord.

Op onderstaande afbeelding zijn de verschillende kamers aangeduid met een cijfer van 1 tot en met 4 waarbij 1 staat voor noordwest, 2 voor noordoost, 3 voor zuidwest en 4 voor zuidoost.



Kamers aangeduid met cijfer van 1 tot en met 4 (bron. Plannendokter, 2016)

4.3 Groen

De naverkende krooninmeting (2015) is samen met de ingemeten boomstandplaatsen (2011) de basis voor het stedenbouwkundig plan waarvan behoud van de waardevolle groenstructuren, waar mogelijk, het vertrekpunt van is.

Een beperkt aantal bomen in de centrale oost-west houtwal en in de houtwal evenwijdig aan de Volkelseweg, verdwijnt als gevolg van de nieuwe ontsluitingsstructuur.

Door de nieuw ontsluitingsstructuur blijft daarentegen een aantal bomen in stand, die bij de uitvoering van het vigerende plan zouden moeten verdwijnen vanwege de toenmalig geplande ontsluiting. Per saldo zijn het bestaande plan en het nieuwe plan wat dit betreft vergelijkbaar.

Binnen het plangebied wordt een flink aantal nieuwe bomen geplant om de ontbrekende wanden van de kamers zo veel als mogelijk te completeren.

4.4 Beeldkwaliteitplan omgeving Retraitehuis deelgebied 4

Het beeldkwaliteitplan (bkp) geeft in woord en beeld en voor verschillende schaalniveaus de uitgangspunten aan voor het te ontwikkelen stedenbouwkundige en architectonische ontwerp. Het bkp gaat in op zaken als sfeer en kleuren materiaalgebruik, die niet in de herontwikkeling kunnen worden geregeld. Het bkp is een hulpmiddel om tot een passende architectuur van de bebouwing en een passende inrichting van het plangebied te komen. Het bkp zal door de welstandscommissie worden gebruikt als toetsingkader bij de beoordeling van bouwplannen.

4.5 Afwijking van het vigerend bestemmingsplan

In onderstaande tabellen zijn de strijdigheden van de beoogde situatie ten opzichte van de vigerende situatie per kamer opgenomen. Daarnaast is de strijdigheid van de beoogde infrastructuur beschreven.

Tabel 4.2. strijdigheden beoogde invulling noordwestkamer met vigerend bestemmingsplan

Onderdeel	Vigerend	Beoogd	Strijdig
Bouwaanduiding	Gestapeld	Gestapeld	Nee
Bebouwingshoogte	17 m	17 m *	Nee
Goothoogte	17 m	17 m	Nee
Nokhoogte	17 m	17 m	Nee

* met uitzondering van de liftopbouw van 18,3 meter

De beoogde invulling van de noordwestkamer is op geen van bovenstaande onderdelen in strijd. Wel is het beoogde plan in strijd met de situering en omvang van het vigerende bouwvlak. Op dit onderdeel dient afgeweken te worden van het vigerend bestemmingsplan.

Tabel 4.3. strijdigheden beoogde invulling zuidwestkamer met vigerend bestemmingsplan

Onderdeel	Vigerend	Beoogd	Strijdig
Bouwaanduiding	Gestapeld	Aaneengebouwd	Ja
Bebouwingshoogte	14 m	11,0 m	Nee
Goothoogte	14 m	3,5 m	Nee
Nokhoogte	14 m	11,0 m	Nee

De beoogde invulling van de zuidwestkamer is in strijd met de bouwaanduiding. Daarnaast is het beoogde plan in strijd met de situering en omvang van het vigerende bouwvlak. Op deze onderdelen dient afgeweken te worden van het vigerend bestemmingsplan.

Tabel 4.4. strijdigheden beoogde invulling noordoostkamer met vigerend bestemmingsplan

Onderdeel	Vigerend	Beoogd	Strijdig
Bouwaanduiding	Gestapeld	Aaneengebouwd	Ja
Bebouwingshoogte	17 m	11,0 m	Nee
Goothoogte	17 m	3,5 m	Nee
Nokhoogte	17 m	11,0 m	Nee

De beoogde invulling van de noordoostkamer is in strijd met de bouwaanduiding. Daarnaast is het beoogde plan in strijd met de situering en omvang van het vigerende bouwvlak. Op deze onderdelen dient afgeweken te worden van het vigerend bestemmingsplan.

Tabel 4.5. strijdigheden beoogde invulling zuidoostkamer met vigerend bestemmingsplan

Onderdeel	Vigerend	Beoogd	Strijdig
Bouwaanduiding	Gestapeld	Aaneengebouwd	Ja
Bebouwingshoogte	11 m	11,0 m	Nee
Goothoogte	11 m	3,5 m	Nee
Nokhoogte	11 m	11,0 m	Nee

De beoogde invulling van de zuidoostkamer is in strijd met de bouwaanduiding. Daarnaast is het beoogde plan in strijd met de situering en omvang van het vigerende bouwvlak. Op deze onderdelen dient afgeweken te worden van het vigerend bestemmingsplan.

Strijdigheden beoogde situering infrastructuur en openbaar parkeren

Door de herontwikkeling van het plangebied is de gehele openbare ruimte gewijzigd. Deze wijzigingen zijn in strijd met het vigerende bestemmingsplan omdat onder andere de wegen, parkeervoorzieningen en de groen inrichting in de beoogde situatie binnen bestemmingen vallen waarbinnen deze niet zijn toegestaan. Op deze onderdelen dient dan ook te worden afgeweken van het vigerend bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

5.1 Bodem

In het kader van de wettelijke verplichte onderzoeken van het Bestemmingsplan 'Herontwikkeling omgeving Retraitehuis' is door Geofox-Lexmond een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Aangezien de omstandigheden in het plangebied en het beleid in deze niet zijn gewijzigd, zijn de conclusies uit dit onderzoek nog van toepassing. Voor deelgebied 4 geldt dat het terrein vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt is voor de beoogde ontwikkeling.

De onderzoeksrapportage van 15 april 2011 is als bijlage aan voorliggende ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

5.2 Geluid

In opdracht van Area is door CroonenBuro5 te Oosterhout in februari 2016 akoestisch onderzoek verricht behorende bij het bestemmingsplan Herontwikkeling omgeving Retraitehuis, gemeente Uden.

Aanleiding voor het akoestisch onderzoek is de voorgenomen realisatie van woningen op de locatie gelegen tussen de Volkelseweg en de Loopkantstraat te Uden.

De te projecteren geluidgevoelige bebouwing is gelegen in de onderzoekszone van de Volkelseweg en de Loopkantstraat (200 meter aan weerszijden van de weg), waardoor conform de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek dient te worden verricht. Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting op de, in de zone van de genoemde wegen, te realiseren woningen te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder (artikel 76 en 77 Wgh) zijn gesteld. De in de nabijheid van het plangebied gelegen parallelweg van de Volkelseweg is in de toekomst opgenomen in een, niet gezoneerde, 30 km-zone en valt daarom buiten het regime van de Wet geluidhinder. In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dienen 30 km-wegen te worden beschouwd indien deze een substantiële bijdrage leveren aan de geluidbelasting op de gevels van de woningen. Vanwege de lage intensiteiten op de 30 km wegen zijn deze wegen buiten beschouwing gelaten. Wel is de Parallelweg van de Volkelseweg in het onderzoek opgenomen (cumulatieberekening).

Met betrekking tot maatregelen aan de bron heeft de gemeente aangegeven dat er een geluidreducerende wegverharding (dunne deklaag B) op de Volkelseweg wordt aangebracht.

Conclusie

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat alle woningen vanwege de Loopkantstraat en de Volkelseweg voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Ook alle verder van de wegen gelegen woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Omdat ook cumulatief alle woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde is er sprake van een goed woon- en leefklimaat en zijn er geen akoestische belemmeringen voor de bouw van de woningen.

De onderzoeksrapportage van 29 februari 2016 is als bijlage aan voorliggende ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Na 29 februari is het stedenbouwkundig plan gewijzigd, in de noordoostelijke kamer. Deze wijziging heeft geen gevolgen voor de akoestische situatie.

5.3 Geurhinder: agrarisch

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het beoordelingskader voor geur bij omgevingsvergunningen voor de activiteit milieu. Het Activiteitenbesluit milieubeheer bevat vergelijkbare bepalingen voor agrarische bedrijven die geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu nodig hebben.

Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen moet bekeken worden of er niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt (belang omliggende veehouderijen) en of er ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (belang geurgevoelig object).

Woningen dienen aangemerkt te worden als geurgevoelige objecten in het kader van de beoordeling van omliggende agrarische inrichtingen.

Ontwikkelingsmogelijkheden agrarische bedrijven

Inde directe omgeving van het plangebied liggen geen agrarische bedrijven.

Conclusie

Door de afwezigheid van agrarische bedrijven kunnen zij dan ook niet worden beperkt in hun ontwikkelingsmogelijkheden of het woon- en leefklimaat beïnvloeden. Geconcludeerd kan worden dat het agrarische geurhinder geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Luchtkwaliteit

In het kader van de wettelijke verplichte onderzoeken van het Bestemmingsplan 'Herontwikkeling omgeving Retraitehuis' is geconcludeerd dat een onderzoek luchtkwaliteit niet noodzakelijk is, gelet op het gering aantal van 66 woningen ten opzichte van de drempelwaarde voor onderzoek van 1.500 woningen.

Conclusie

Aangezien de omstandigheden in het plangebied en het beleid in deze niet zijn gewijzigd, en het aantal woningen in deelgebied 4 is afgenomen, is deze conclusie nog van toepassing. Voor deelgebied 4 geldt dat vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit geen belemmeringen worden verwacht.

5.5 Externe veiligheid

Voor ruimtelijke ontwikkelingen moet getoetst worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen.

LPG-tankstation Volkelseweg 28

Aan de Volkelseweg 28 te Uden is het LPG-tankstation Van der Elsen gelegen op een afstand van circa 350 meter afstand van deelplan 4. Het LPG-tankstation heeft een doorzet van < 500 m° per jaar.

Deze doorzet is vastgelegd in de voorschriften behorende bij de milieuvergunning voor het lpg-tankstation.

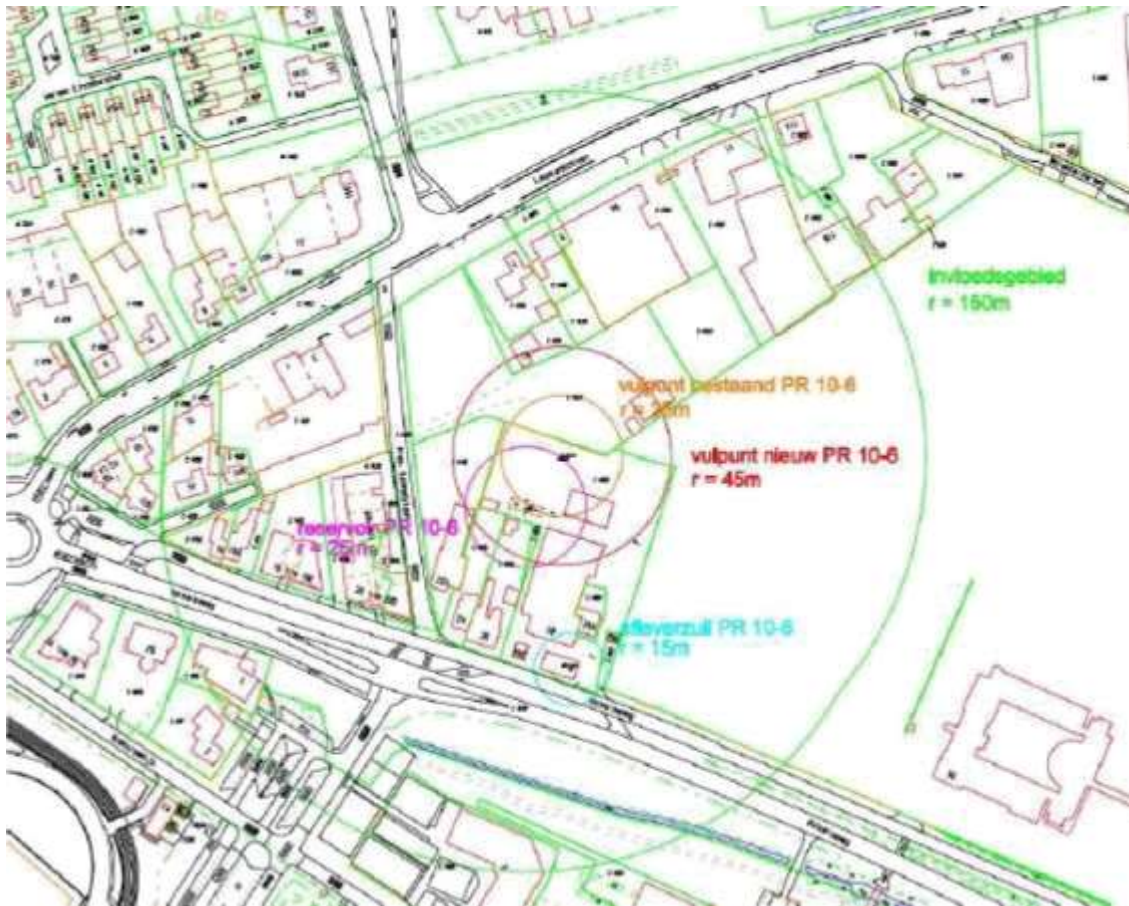
Groepsrisico

Het LPG-tankstation Van der Elsen heeft een invloedsgebied van 150 meter. Binnen dit gebied geldt de verantwoordingsplicht van het groepsrisico. De planlocatie valt echter buiten dit gebied, waardoor de verantwoording achterwege kan blijven.

Plaatsgebonden risico

Burgers moeten volgens de regelgeving voor de veiligheid rekenen op een minimaal beschermingsniveau (plaatsgebonden risico, PR). In de nieuwe ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met wettelijke veiligheidsafstanden, zodat er geen nieuwe knelpunten ontstaan. In deze (nieuwe) situatie dient tabel 1 uit bijlage 1 van het Revi geraadpleegd te worden. Hieruit volgt, dat voor het lpg-tankstation de volgende PRcontouren relevant zijn:

- 45 meter rondom het vulpunt;
- 25 meter rondom het ondergrondse reservoir;
- 15 meter rondom de afleverzuil.



Ligging vulpunt, reservoir, afleverzuil en invloedsgebied van het lpg-tankstation aan de Volkelseweg 28 (bron. gemeente Uden, 2010)

Binnen deze PR-contouren mogen geen al dan niet geprojecteerde kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gerealiseerd worden.

Gevaarlijke transportroutes en leidingen

Blijkens de risicokaart van de provincie Noord-Brabant en de signaleringskaart van de gemeente Uden is het plangebied niet gelegen in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes of leidingen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Volkelseweg is zeer beperkt. Het vervoer legt geen beperkingen op aan de ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie

De te realiseren woningen van onderhavige ontwikkeling bevinden zich buiten genoemde contouren. Derhalve zijn ten aanzien van het plaatsgebonden risico voor de beoogde ontwikkeling geen belemmeringen.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken vantypen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals rustig buitengebied), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is mede afhankelijk van het omgevingstype (rustige woonwijk of gemengd gebied). De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Vergelijkbaar met de rustige woonwijk zijn rustig buitengebied, stiltegebied en natuurgebied. Daarvoor gelden dan ook dezelfde richtafstanden. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden, mits gemotiveerd, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Zowel voor het plangebied als de directe omgeving is overwegend sprake van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Overzicht bedrijven nabij plangebied

In onderstaande tabel zijn de bedrijven gelegen binnen de directe omgeving van het plangebied opgenomen.

Tabel 5. 1. Overzicht bedrijven en afstand tot plangebied

Naambedrijf	Adres	Opmerkingen	Grootste afstand o.b.v. SBI-code uit Bedrijven en milieuzonering (2009), zonder reductie	Werkelijke afstand tot grens gebied
Volker-Wessels telecom / infratechniek	Energielaan 3 (noordzijde pand)		SBI 61 telecommunicatiebedrijven: 10 meter	25 meter
OpenOfferte	Energielaan 3 (zuidzijde pand)	Sinds 2015 locatie voor m.n. opslag papier en drukwerk (hoofdlocatie Loopkantstraat 19)	SBI 1814 Overige grafische activiteiten: 30 meter	25 meter
Zorgkringloopwinkel	Energielaan 2a en 2b	Open in maart 2016	SBI 47 detailhandel voor zover n.e.g.: 10 meter	105 meter
Onbekend	Energielaan 12	Pand te koop/te huur	n.v.t.	145 meter
Busmaatschappij Arriva	Energielaan 12a		SBI 493 stations en remises: 100 meter	181 meter
Gebr. Van Lanen & Van Uden	Neutronenlaan 3		SBI 162 timmerwerfabrieken: 100 meter	177 meter
Udo dakbedekkingen	Neutronenlaan 5		SBI 41 bouwbedrijven: 50 meter	153 meter
Post NL	Neutronenlaan 1		SBI 4791 postorderbedrijven: 50 meter	75 meter
Select Clean	Volkelseweg 32	Wijziging bestemming in behandeling	SBI 63 Overige zakelijke dienstverlening kantoren: 10 meter	3,5 meter

(bron. Anteagroup, 2016)

Geconcludeerd wordt dat niet wordt voldaan aan de richtafstand van 10 meter voor geluid van het bedrijf Select Clean aan de Volkelseweg 32. Select Clean is een schoonmaakbedrijf met kantoor en wordt beschouwd als een categorie 1-bedrijf (kantoor) van de VNG-brochure, omdat alle (schoonmaak)werkzaamheden op locatie plaatsvinden.

Voor bedrijven welke deel uit maken van categorie 1, geldt een indicatieve afstand van 10 meter. In dit geval is de dichtstbijzijnde woning op circa 3,5 meter gelegen, echter ligt het merendeel van de relevante bronnen (met name in-/uitrit) op meer dan 10 meter van de woning. Vanuit de achterkant van het bedrijfsgebouw is geen relevant geluid richting het plangebied te verwachten. De enige bron die binnen de 10 meter van de woning ligt, zijn de parkeerplaatsen aan de achterzijde van het perceel. Deze worden echter door een hoge, dichte muur (met overkapping) van de woning gescheiden. Hierdoor is aannemelijk dat de hinder vanwege de parkeerplaatsen (die 'slechts' bestaat uit parkerende auto's) ter plaatse van de woningen zeer beperkt zal zijn.

Conclusie

Conclusie is dat aangenomen mag worden dat het bedrijf kan voldoen aan de normen van het Activiteitenbesluit en dat ter plaatse van de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.7 Kabels en leidingen

In het zuiden van het plangebied is een rioolpersleiding aanwezig die een planologische bescherming behoeft. Binnen het tracé van de leiding inclusief de bijbehorende zone is geen bebouwing mogelijk, met uitzondering van bouwwerken ten dienste van de dubbelbestemming. Bij de ontwikkeling van onderhavig plan is rekening gehouden met de rioolpersleiding en zijn alle woningen buiten het tracé en de bijbehorende zone gesitueerd.

Geconcludeerd wordt dat de rioolpersleiding geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.8 Water

Aanleiding

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de uitvoering van een watertoets verplicht gesteld. Het doel hierbij is de waarborging van de waterhuishoudkundige doelstellingen bij alle ruimtelijke ontwikkelingen, in relatie tot de relevante besluiten. De bevindingen uit de watertoets worden verwerkt in een waterparagraaf. In het kader van de toenmalige bestemmingsplanprocedure is voor de herontwikkeling van de omgeving retraitehuis in 2011 door Geofox-Lemond een waterhuishoudkundig plan opgesteld.

Gezien de verstreken tijd en de gewijzigde stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten is echter een beknopte actualisatie van de watertoets verricht.

Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. De doelen van het waterschap voor de periode van 2016 tot 2021 staan beschreven in het waterbeheerplan, waarbij een indeling is gemaakt in de programma's 'veilig en bewoonbaar beheergebied', 'voldoende water en robuust watersysteem', 'gezond en natuurlijk water' en 'schoon water'. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Aansluitend op het waterbeheerplan hebben de drie Brabantse waterschappen sinds 1 maart 2015 de beschikking over één gezamenlijke verordening. Dit betreft de zogenaamde Brabant Keur. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Hiermee geven de waterschappen invulling aan de wens van met name de zogenaamde grensgemeentes die in het verleden te maken hadden met verschillend beleid van de waterschappen.

Locatiestudie

Het onderzoeksgebied maakt onderdeel uit van de omgeving van het retraitehuis aan de Volkelseweg in Uden. Om de waterbelangen in een zo vroeg mogelijk stadium in beeld te hebben heeft het Waterschap Aa en Maas de Watertoets viewer ontwikkeld. In het kader van het watertoetsproces zijn hierbij de relevante en beschikbare wateraspecten digitaal beschikbaar. Hieruit is naar voren gekomen dat langs de oostzijde van het plangebied een primaire waterloop aanwezig is die door het waterschap Aa en Maas aangemerkt wordt als zogenaamde A waterloop. Hierbij is een beschermingszone van 5 meter aanwezig, beginnend aan weerszijden van de boveninsteek van de watergang.

Ten aanzien van de inventarisatie van het plangebied zelf is onder meer gebruik gemaakt van het waterhuishoudkundig plan (2011) en de actueel digitaal raadpleegbare informatie. Ten aanzien van de bodemopbouw en de grondwaterhuishouding in het plangebied zijn in 2011 in het kader van het waterhuishoudkundig plan veldwerkzaamheden verricht. Op basis van de verrichte boringen en

toegepaste peilbuizen blijkt dat de toplaag van de bodem (tot circa 1,2 meter onder maaiveld) bestaat uit fijn tot grof zand. Vrijwel overal is het zand vermengd met grind. Beneden 1,2 meter onder maaiveld worden zandige lagen afgewisseld met zandige lemlagen. De onverzadigde doorlatendheid wordt hierbij als redelijk tot goed beschouwd. De resultaten van het veldonderzoek wijzen uit dat de onderzoekslocatie in principe goed geschikt is voor infiltratie.

Het maaiveldniveau binnen het plangebied varieert hierbij per 'groene kamer', waarbij op basis van het actueel hoogtebestand Nederland (AHN2) de onderstaande maaiveldniveaus zijn geconstateerd:

Maaiveldniveau zuidwestelijke kamer	17,5m + NAP
Maaiveldniveau noordwestelijke kamer	17,0m + NAP
Maaiveldniveau zuidoostelijke kamer	16,9m + NAP
Maaiveldniveau noordwestelijke kamer	16,7m + NAP

Tot slot wordt op basis van de grondwaterstand in de peilbuizen in combinatie met de overige beschikbare gegevens een gemiddeld hoogste grondwaterstand aangehouden van circa 16,5 m + NAP. De gemiddelde en laagste grondwaterstand bedragen naar verwachting respectievelijk 16,2 en 15,9 m + NAP.

In de bestaande situatie is het plangebied volledig onverhard. Het planvoornemen voorziet in de gedeeltelijke herbestemming van de desbetreffende gronden ten behoeve van de realisatie van woningbouw in combinatie met de realisatie van de openbare ruimte. De parkeervoorzieningen worden gerealiseerd met de toepassing van een 'open verharding' om het informele groene karakter van het plangebied te benadrukken. Een 'open' verharding wordt eveneens toegepast voor het deel van de infrastructuur, gesitueerd onder de boomkroon van de waardevolle bomen binnen het plangebied. Hiervoor is gekozen om de vereiste groeiomstandigheden te waarborgen/behouden.

Vanwege de toepassing van een 'open' verharding wordt in het kader van de watertoets derhalve 50% van de desbetreffende infrastructuur beschouwd als verhard oppervlak. Om een indicatie te geven van de benodigde berging is het toekomstig verhard oppervlak in de navolgende tabel weergegeven. Hierbij is uitgegaan van de bebouwingsmogelijkheden die op basis van het stedenbouwkundig inrichtingsplan, d.d. 11 april 2016, worden geboden.

Tabel 5.1. verhard oppervlak op basis van stedenbouwkundig inrichtingsplan

Oppervlaktebepaling stedenbouwkundig inrichtingsplan, d.d. 11 april 2016			
Woningbouw	Dakoppervlakte bebouwing	2.667 m ²	
	Terreinverharding	1.038 m ²	
Openbare ruimte	Infrastructuur verhard	2.097 m ²	
	Infrastructuur 'open' verharding	444 m ²	(888 / 50%)
	Parkeervoorzieningen 'open' verharding	665 m ²	(1.329 / 50%)
Totaal verhard oppervlak		6.911 m ²	

Waterkwantiteit

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied heeft naar verwachting een toename van het verhard oppervlak van circa 6.911 m² tot gevolg. Met behulp van een eenvoudige rekenregel uit de Algemene Regel, behorend bij de Keuren van de drie Brabantse waterschappen, kan de vereiste compensatie voor een specifieke locatie berekend worden. Voor een toename van het verhard oppervlak tussen de 2.000 m² en 10.000 m² kan de vereiste compensatie berekend worden door de toename van het verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m). Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m³). De kaart Algemene regel afvoer regenwater door verhard oppervlak 2015 geeft vervolgens aan of voor een specifieke locatie met minder compensatie volstaan kan worden. Deze kaart is gebaseerd op een combinatie van locatie

specifieke bodemkundige en hydrologische omstandigheden. Ten aanzien van de onderhavige locatie is op basis van de hydrologische gevoeligheid en infiltratiepotentie sprake van een gevoeligheidsfactor met een nominale waarde van 1.

De rekenregel luidt dus als volgt:

'Benodigde compensatie (in m3) — toename verhard oppervlak (in m2) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in in)

Op basis van deze berekening dient een waterbergingsvoorziening met een inhoud van circa 415 m³ (6.911 m² x 1 x 0,06 m) gerealiseerd te worden. De benodigde waterberging kan gerealiseerd worden door de toepassing van zowel bovengrondse infiltratievoorzieningen (o.a. wadi, greppels, zaksloot, natuurvriendelijke oevers) als ondergrondse infiltratievoorzieningen (o.a. infiltratiekrat, zakput, IT-riolering) of een combinatie van. Het hemelwater wordt opgevangen waarnaar deze (vertraagd) kan infiltreren in de ondergrond of vertraagd worden afgevoerd naar de leggerwatergang.

De uiteindelijke keuze en maatvoering van de waterbergingsvoorzieningen wordt in een later stadium nader bepaald. Hierbij dient bij de dimensionering in ieder geval rekening gehouden met de aanwezige grondwaterstand en in het onderzoeksgebied. Op basis van de locatiestudie is geconstateerd dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich bevindt op circa 16,5 m + NAP. Het maaiveldniveau binnen het plangebied varieert maar gemiddeld is sprake van een maaiveldniveau van 17,0 m + NAP.

Op basis van dit gegeven kan derhalve reeds een globale indicatie gegeven worden van de benodigde omvang van de waterbergingsvoorzieningen. Wanneer voor de diepte van een infiltratievoorziening namelijk wordt uitgegaan van maximaal 40 cm onder maaiveld, betekent dit een waterbergend vermogen van circa 0,4 m³ per m². Dit betekent dat een oppervlakte benodigd is van circa 1.037 m² (415 m³ / 0,4 m³) om de benodigde waterberging te realiseren.

Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit wordt geadviseerd om bij elk ontwikkelingsscenario gebruik te maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en uitloogbare materialen, zoals lood, koper, zink en zacht OVC niet toe te passen. Hierdoor wordt de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Het stedelijk gebied van de kern Uden is in de bestaande situatie nog (deels) aangesloten op een gemengd rioolstelsel. De doelstelling van de gemeente is op termijn het bestaande rioolstelsel te vervangen door een gescheiden rioolstelsel voor hemel- en vuilwater. Met betrekking tot het planvoornemen wordt een gescheiden rioleringsstelsel voor hemel- en vuilwater gerealiseerd. Voor het hemelwatersysteem is het streven om het hemelwater binnen het plangebied of in de aangrenzende directe omgeving te borgen.

Conclusie

In het kader van de planprocedure zijn de gevolgen ten aanzien van de waterhuishouding inzichtelijk gemaakt en de daaruit voortkomende waterbergingsbehoefte. Geconcludeerd kan worden dat er met het voorliggend initiatief geen waterschapsbelangen in het geding zijn. Er is derhalve geen belemmering aanwezig vanuit het aspect water.

De waterparagraaf is in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan waterschap Aa en Maas.

5.9 Flora en fauna

In het kader van de wettelijke verplichte onderzoeken van het vigerend bestemmingsplan 'Herontwikkeling omgeving Retraitehuis' is door Croonen Adviseurs een quick scan Flora en fauna uitgevoerd.

Voor deelgebied 4 zijn geen tabel 2 en 3 (ontheffingsplichtige) soorten aangetroffen. Op grond hiervan zijn de conclusies uit de quickscan nog van toepassing.

Croonen adviseurs heeft in 2012 nog een aantal vervolgonderzoeken gedaan om de aanwezigheid van vleermuizen en (jaarrond beschermde) roofvogels uit te sluiten. In deelgebied 5, bestonden hiervoor aanwijzingen.

Voor deelgebied 4 was geen aanleiding tot het verrichten van nader onderzoek. De onderzoeksrapportage van 21 april 2011 is als bijlage aan voorliggende ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Voor de beoogde ontwikkeling zijn ten aanzien van de Flora- en faunawet geen belemmeringen te verwachten.

Naverkenning boomkronen

In deelgebied 4 heeft in de zomer van 2015 een naverkenning van de boomkronen plaatsgevonden. De hoofdmassa's van de grondgebonden bebouwing bevinden zich op minimaal 3 meter uit de actuele kronenlijn waarmee instandhouding van de bomen voor de lange termijn is gegarandeerd.

Uitvoering werkzaamheden

De uitvoering van de werkzaamheden zal gebeuren conform het ecologisch werkprotocol. Dit is op de locatie aanwezig en onder betrokken werknemers bekend.

Kort voor aanvang van de werkzaamheden wordt nog een eenmalig veldbezoek uitgevoerd door een deskundige om de conclusies van het uitgevoerde onderzoek te bevestigen.

5.10 Archeologie en cultuurhistorie

In het kader van de wettelijke verplichte onderzoeken van het bestemmingsplan 'Herontwikkeling omgeving Retraitehuis' is door BAAC een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd.

Aangezien de omstandigheden in het plangebied en het beleid in deze niet zijn gewijzigd, en de groene kamerstructuur de duurzame drager is voor de stedenbouwkundige opzet, zijn de conclusies uit dit onderzoek nog van toepassing. Voor deelgebied 4 geldt dat het terrein vanuit oogpunt van archeologie en cultuurhistorie voor de beoogde ontwikkeling geen belemmeringen bestaan.

De onderzoeksrapportage van april 2011 is als bijlage aan voorliggende ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

5.11 Duurzaamheid

Zorg voor het milieu is belangrijk. Duurzame ontwikkeling en duurzaam bouwen staan hoog op de agenda van de gemeente Uden. Er zijn veel goede redenen om duurzaam te bouwen en te herbouwen. En er is al veel mogelijk op dit gebied. De ontwikkeling van duurzame technieken en producten is continue in beweging.

Duurzaam bouwen richt zich vooral op het toepassen van verantwoorde materialen en technieken, zuinig omgaan met energie, water en ruimte en het creëren van een gezond binnenklimaat. Het uitgangspunt bij duurzaam bouwen is zó bouwen dat de nadelige effecten op het milieu en de gezondheid zo klein mogelijk zijn. De Gemeente Uden heeft het Regionaal Convenant Duurzaam Bouwen onderschreven. Dit Convenant is het resultaat van samenwerking tussen de gemeenten in de regio Noordoost-Brabant, de woningcorporaties en bouwbedrijven. Met het afsluiten van dit convenant willen de partijen realiseren dat alle nieuwbouw en renovaties in de woningbouw duurzaam worden uitgevoerd.

Voor het bepalen, realiseren en meten van de ambitie worden de Energieprestatiecertificaten, de Gemeentelijke Praktijk Richtlijn (RPR-gebouw) en de criteria duurzaam inkopen gebruikt.

Duurzaamheid komt in onderhavige ontwikkeling op diverse manieren tot uitdrukking:

Er is aandacht voor hydrologisch neutraal bouwen, waarbij schoon hemelwater wordt afgekoppeld en geïnfiltreerd. Infiltratie gebeurt zoveel mogelijk op de plaats waar het hemelwater valt. Dit gebeurt op het eigen terrein, maar ook in de openbare ruimte door de toepassing op diverse plekken van open verharding en onverharde bermen. RPR gebouw wordt toegepast. Waarbij voldaan zal worden aan de normen, zoals gesteld in het convenant. Mogelijkheden voor warmte-koudeopslag worden onderzocht en indien mogelijk toegepast. Beeldbepalend groen blijft zoveel mogelijk behouden, waarmee gebruik kan worden gemaakt van reeds aanwezige groene kwaliteiten voor de woonomgeving.

5.12 Defensie

Het planlocatie ligt binnen of nabij een aantal luchtvaartverkeerszones van Vlieg basis Volkel. Het betreft zones met de aanduidingen 'luchtvaartverkeerszone — funnel', 'luchtvaartverkeerszone — IHCS-zone', 'luchtvaartverkeerszone — ILS-zone', 'radarverstoringgebied' en 'beperking aantrekken vogels'.

Onderstaand zijn de verschillende zones nader toegelicht en is de relatie met het beoogde plan beschreven.

Luchtvaartverkeerszone — funnel

De funnel is gekoppeld aan de ligging van de start- en landingsbanen ter waarborging van veilige vliegprocedures voor startende en landende vliegtuigen.

Luchtvaartverkeerszone — IHCS-zone

Het Inner Horizontal Conical Surface (IHCS) is eveneens gekoppeld aan de ligging van de start- en landingsbanen ter waarborging van veilige vliegprocedures voor startende en landende vliegtuigen.

Luchtvaartverkeerszone — ILS-zone

Het Instrument Landing System-gebied (ILS) houdt verband met het goed functioneren van navigatiehulpmiddelen.

Radarverstoringgebied

Op vlieg basis Volkel bevindt zich een radarstation. In een gebied rondom dit radarstation moet rekening worden gehouden met de functionele bruikbaarheid daarvan. Rondom het radarstation mogen geen bestemmingen opgenomen worden die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. De maximale bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 49 meter + NAP oplopend met 4,3 meter per kilometer vanaf de radarantenne.

Beperking aantrekken vogels

Rondom de vliegbasis Volkel is een zone opgenomen waarbinnen het niet is toegestaan om gronden te gebruiken voor activiteiten die vogels aantrekken of kunnen aantrekken.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling ligt buiten de 'funnel', heeft geen vogel aantrekkende werking en blijft met een maximale maaiveldhoogte van circa 17,5 meter + NAP en een maximale bouwhoogte van 17 meter en een liftopbouw van 18,3 meter onder alle grenswaarden van bovenstaande luchtvaartverkeerszones. Er is derhalve geen belemmering aanwezig vanuit het aspect defensie.

Hoofdstuk 6 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van onderhavige ontwikkeling aangetoond. Een ruimtelijke ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de te doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Financieel

Het kostenverhaal is op 27 juni 2013 vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Uden en de initiatiefnemer (Area). Hiertoe kan het opstellen van een exploitatieplan achterwege blijven.

6.2 Maatschappelijk

6.2.1 Inspraak

De wet kan ertoe verplichten om inspraak te verlenen. De Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht verplichten het verlenen van inspraak bij het opstellen van dit ruimtelijke plan niet. De gemeente is wettelijk niet verplicht om een voorontwerp van dit ruimtelijke plan te maken en daar een inspraakprocedure voor te volgen. De gemeente heeft er in dit geval voor gekozen om geen inspraakprocedure te doorlopen. Wel is de directe omgeving betrokken bij de totstandkoming van het plan.

Select Clean, Volkelseweg 32

In de periode van een jaar hebben op verschillende data afstemmende gesprekken plaatsgevonden tussen Area en de eigenaar van Select Clean met als doel de beide planontwikkelingen op elkaar te laten aansluiten. Het resultaat van de gesprekken is geweest dat de door Select Clean beoogde carport ten behoeve van bedrijfsactiviteiten in hoogte en afstand tot de erfgrans is aangepast aan de nieuw te bouwen woningen van Area. Tevens zijn afspraken gemaakt over de hoogte en onderhoud van de reeds op de erfafscheiding aanwezige beukenhagen.

Missiezusters Dienaressen van de Heilige Geest, eigenaressen van het Arnoldus Klooster, Volkelseweg 30

Gedurende de periode mei 2015 tot en met december 2016 zijn er door Area met de Zusters verschillende gesprekken gevoerd over de ontsluiting van deelgebied 4 in relatie tot de naastgelegen tuin van de Zusters. De gesprekken hebben geresulteerd in de overdracht van een strook grond van de Zusters aan Area. Door Area is onder meer voorzien in een groene erfafscheiding ter (visuele) afscherming van de tuin naar het nieuwe woongebied.

Hercules, eigenaar van het Retraitehuis, Volkelseweg 30

In het kader van de ontsluiting van de voorgenomen appartementenontwikkelingen van zowel Hercules als ook Area hebben vanaf januari 2015 tot en met mei 2016 tussen Area en Hercules op verschillende data gesprekken plaatsgevonden met als doel de verkeersontsluiting, alsmede de parkeersituatie van de beide planontwikkelingen op elkaar af te stemmen. Dit heeft geresulteerd in een planwijziging die het mogelijk maakt om beide appartementenontwikkelingen, middels een door Area naar aanleiding daarvan verworven strook grond, te ontsluiten. De gesprekken over een combinatie van parkeervoorzieningen bevinden zich nog in de verkennende fase.

6.2.2 Vooroverleg

Op basis van artikel 6.18 van het Bor en artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt er vooroverleg gevoerd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening, of die belast

zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Hiertoe is vooroverleg gevoerd met:

- Provincie Noord-Brabant
- Waterschap Aa en Maas

De ingediende overlegreacties van bovengenoemde instanties zijn in het hiernavolgende samengevat en beantwoord. Vooropgesteld wordt dat overlegreacties of onderdelen daarvan die hierna niet of niet letterlijk zijn weergegeven wel degelijk bij de afweging betrokken zijn. De beantwoording is cursief weergegeven en vervolgens wordt per overlegreactie aangegeven hoe hierover besloten is.

Provincie Noord-Brabant

Samenvatting overlegreactie

De provincie heeft aangegeven dat er geen aanleiding is tot het maken van opmerkingen. Het wettelijk vooroverleg is daarmee afgerond.

Beoordeling reactie

De overlegreactie leidt niet tot aanpassing van de ontwerp omgevingsvergunning.

Wijzigingen

De ontwerp omgevingsvergunning is niet aangepast.

Waterschap Aa en Maas

Samenvatting overlegreactie

Waterschap Aa en Maas heeft aangegeven in te kunnen stemmen met onderhavige ontwerp omgevingsvergunning. Het wettelijk vooroverleg is daarmee afgerond.

Beoordeling reactie

De overlegreactie leidt niet tot aanpassing van de ontwerp omgevingsvergunning.

Wijzigingen

De ontwerp omgevingsvergunning is niet aangepast.

6.3 Uitgebreide voorbereidingsprocedure

Op basis van paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt de uitgebreide voorbereidingsprocedure doorlopen. Dit betekent dat er een kennisgeving geplaatst dient te worden in een huis-aan-huisblad, op een website en in de Staatscourant. Daartoe wordt een kennisgeving geplaatst in het huis-aan-huisblad Gemeentebblad, op de gemeentelijke website en in de Staatscourant.

Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende stukken zullen analoog zes weken ter inzage liggen. Tijdens die periode kan door iedereen een zienswijze naar voren gebracht worden tegen het ontwerpbesluit.