

Bestemmingsplan

Evenementenaccommodatie, Uden

Gemeente Uden



Bestemmingsplan

Evenementenaccommodatie, Uden

Gemeente Uden

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:500

Datum:

September 2011

Vastgesteld:

29 september 2011

Projectgegevens:

TOE04-PBH00001-01B

REG04-PBH00001-01B

TEK04-PBH00001-01D

Identificatienummer:

NL.IMRO.0856.BPEvenementacc-VA01

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Beschrijving stedenbouwkundige structuur	3
2.2	Het initiatief	6
2.3	Vertaling naar het bestemmingsplan	7
2.4	Duurzaamheid	8
3	Beleidskader	11
3.1	Provinciaal beleid	11
3.2	Gemeentelijk beleid	12
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	19
4.1	Marktbehoefte	19
4.2	Bodem	20
4.3	Geluid	23
4.4	Luchtkwaliteit	24
4.5	Externe veiligheid	25
4.6	Bedrijven en milieuzonering	26
4.7	Kabels en leidingen	31
4.8	Verkeer en parkeren	32
4.9	Water	37
4.10	Flora en fauna	39
4.11	Archeologie	40
5	Haalbaarheid	43
5.1	Financieel	43
5.2	Maatschappelijk	43
6	Bronnen	53
6.1	Boeken en rapporten	53
6.2	Websites	53

Bijlagen:

- 1 Raadsnotitie 'Marktverkenning evenementenaccommodatie, gemeente Uden, 21 september 2007.
- 2 Verkennend bodemonderzoek, Geofox-Lexmond, 28 oktober 2010.
- 3 Risicobehoedeling bodemverontreiniging, Geofox-Lexmond, 9 juni 2011.
- 4 NIBM toets luchtkwaliteit, Geofox-Lexmond, 10 januari 2011.
- 5 Evenementenaccommodatie, Uden, Ruimtelijke onderbouwing geluiduitstraling, Scena Akoestisch Adviseurs, 7 juni 2011
- 6 Verkeersonderzoek Evenementenaccommodatie Uden, Goudappel-Coffeng, 25 maart 2011.
- 7 Waterparagraaf, Geofox-Lexmond, 24 mei 2011.
- 8 Quickscan flora en fauna, Croonen Adviseurs, 9 augustus 2010 (NAT01-PBH00001-01A).
- 9 Archeologisch onderzoek, SyntheGra, 1 maart 2011.
- 10 Nota zienswijzen 'Ontwerpbestemmingsplan Evenementenaccommodatie, Uden', augustus 2011.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

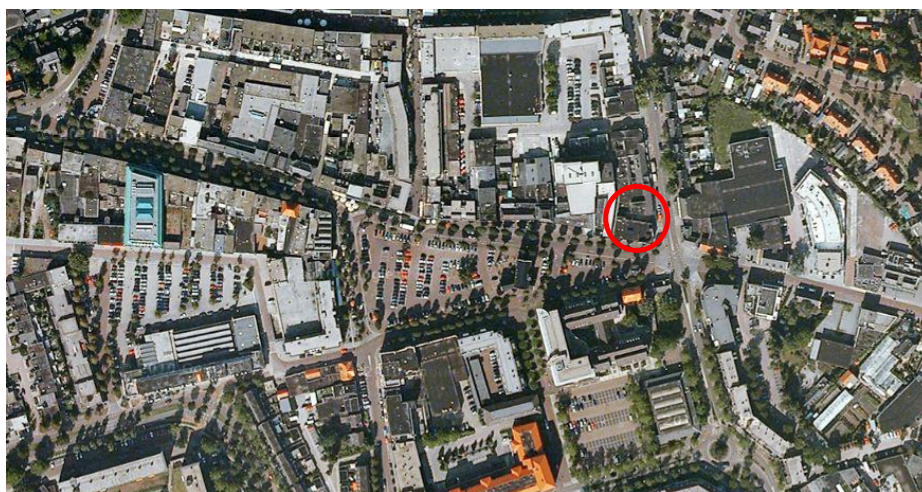
In opdracht van de Van Heven Group is begin 2010 een studie verricht naar de mogelijkheden voor het oprichten en exploiteren van een multifunctionele evenementenaccommodatie op de hoek van de Markt en de Kastanjeweg in Uden. De initiatiefnemer is nu voornemens op deze locatie een evenementenaccommodatie te realiseren die in ieder geval ruimte biedt aan een evenementenzaal met foyer, restaurant en andere ondersteunende functies gerelateerd aan de evenementenaccommodatie. Ook het plaatselijke verenigingsleven moet gebruik kunnen maken van deze accommodatie.

De ontwikkeling van een evenementenaccommodatie past niet binnen het vigerend bestemmingsplan, waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Op dit moment is nog geen uitgebreid stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp voorhanden, waardoor het nieuw op te stellen bestemmingsplan voldoende flexibiliteit moet bezitten om toekomstige plannen in te kunnen passen. Tevens dient het plan voldoende rechtszekerheid te bieden aan belanghebbenden. Het bestemmingsplan moet de hoofdlijn vastleggen.

Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel het bieden van een adequate juridisch-planologische regeling om de ontwikkeling van een evenementenaccommodatie mogelijk te maken.

1.2 Plangebied

Het plangebied bevindt zich op de hoek van de Markt en de Kastanjeweg. De Markt vormt het centrale plein in Uden en de meeste voorzieningen zijn gesitueerd aan de Markt of in de nabije omgeving hiervan. Ten westen van het plangebied bevindt zich Theater Markant en aan de overzijde van het plein staat het gemeentehuis van Uden. Aan de Kastanjeweg komen zowel woningen als voorzieningen voor. Het plangebied bevindt zich derhalve in een gemengde omgeving.



Ligging plangebied (Bron: maps.google.nl)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert deels het bestemmingsplan 'Centrum' en deels het bestemmingsplan 'Centrum, herziening schouwburg en omgeving'. Deze herziening is voorafgegaan aan de bouw van het Theater Markant. Ook de panden ten oosten hiervan, aan de Markt, zijn meegenomen in die herziening. Het deel van het plangebied dat valt binnen het bestemmingsplan 'Centrum' is voorzien van de bestemming 'Centrumvoorzieningen, klasse B', en 'Woondoeleinden' terwijl het deel van het plangebied dat valt onder het bestemmingsplan 'Centrum, herziening schouwburg en omgeving' is voorzien van de bestemming 'Kantoren en Horecabedrijven'. De ontwikkeling van de beoogde evenementenaccommodatie past niet binnen de vigerende bestemmingsregeling, waardoor een herziening noodzakelijk is.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de voorwaarden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden onder andere de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerende beleid inhoudt en met welke milieuaspecten rekening is gehouden. Het bestemmingsplan is zowel in analoge als in digitale vorm raadpleegbaar.

1.5 Leeswijzer

De toelichting, de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan zijn samengevoegd in één rapportage.

In hoofdstuk 2 van de toelichting wordt een beschrijving van het plan gegeven. Hoofdstuk 3 geeft de relevante beleidskaders weer en in hoofdstuk 4 worden de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten toegelicht. Hoofdstuk 5 en 6 beschrijven respectievelijk de haalbaarheid en de gebruikte bronnen.

2 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Het initiatief wordt beschreven, inclusief de inpassing in de directe omgeving. Tot slot wordt aangegeven hoe de vertaling naar het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

2.1 Beschrijving stedenbouwkundige structuur

2.1.1 Ruimtelijke opbouw

De kern Uden is ontstaan uit een tiendakkerdorp; een kleine kern rondom een kerk die centraal lag voor een reeks gehuchten in een aaneengesloten akkergebied. Zo lagen er kleine concentraties bebouwing onder andere nabij het driehoekige marktveld. De verschillende gehuchten zijn in de loop der tijd aan elkaar gegroeid.

Het plangebied bevindt zich op de hoek van de Markt (en in het verlengde daarvan de Prior van Milstraat) en de Kastanjeweg, een doorgaande weg door Uden. De Prior van Milstraat is onderdeel van de voormalige doorgaande route van Volkel naar het centrum van Uden. Aan deze weg zijn vanaf het begin van de 20^e eeuw ruime villa's gebouwd. Later is dit lint verder verdicht. Deze historische lijn is belangrijk geweest in de ontstaansgeschiedenis van de kern.

De Markt vormt van oorsprong het economisch centrum van Uden. De marktfunctie was vooral verbonden met de handel in agrarische producten, landbouwartikelen en vee. Verschillende historische linten kwamen uit op dit centrale plein. Het karakter van het gebied is na 1950 sterk veranderd. De schaal en het karakter van de bebouwing aan de Markt is gewijzigd en nieuwbouw heeft het gebied veranderd. Zo kreeg het Udense winkelcentrum steeds meer een regionale functie. Bij de herontwikkeling heeft de oorspronkelijke bebouwing, die per perceel verschillend was, deels plaats gemaakt voor bebouwing die de schaal van het individuele perceel overstijgt.

Het voormalige raadhuis staat centraal op de Markt en verdeelt de Markt visueel in twee afzonderlijke pleinruimtes, die ruimtelijk weinig relatie met elkaar vertonen. Het beeld van de oostelijke pleinruimte, waar het plangebied aan is gesitueerd, wordt bepaald door de grotere bouwmassa's van Theater Markant en het gemeentehuis. In tegenstelling tot de meeste bebouwing rond de Markt, dat grotendeels uit drie bouwlagen bestaat, bestaat het gemeentehuis uit vier bouwlagen met hoogteaccenten van vijf bouwlagen. Theater Markant wijkt zowel qua bouwmassa als qua architectuur af van de overige bebouwing van de Markt en bepaalt in grote mate het beeld van de oostelijke pleinruimte. Dit moderne gebouw is een opvallende element aan de Markt.

Aan de Markt komen verschillende functies voor, variërend van horeca, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen en woningen tot een theater. Kenmerkend voor de bebouwing is het verschil in voorkomen van de eerste laag (etalages; open en toegankelijk) ten opzichte van de verdiepingen (ramen: wat meer gesloten).



Panoramaview met bestaande gebouw op de hoek van de Markt en de Kastanjeweg (gezien vanaf de Prior van Milstraat)

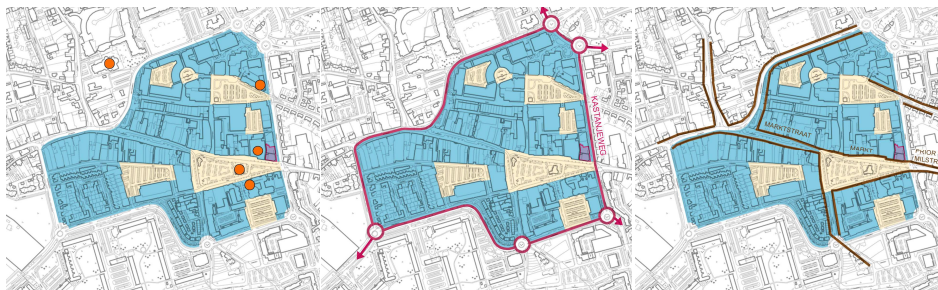


Panoramaview met zicht op Theater Markant en het bestaande gebouw op de hoek van de Markt en de Kastanjeweg (gezien vanaf de Markt))



Bestaande gebouw gezien vanaf de Kastanjeweg

De bebouwing aan de Kastanjeweg is gevarieerd. Ten noorden van het plangebied is bebouwing gesitueerd die bestaat uit twee bouwlagen met een kap. Op de hoek van de Kastanjeweg en het Mondriaanplein staat een woontoren met een bebouwingshoogte van zes bouwlagen. Aan de Kastanjeweg komen zowel woningen als voorzieningen voor.



Overzicht van ruimtelijke structuur (Centrum en omgeving)

Links: Markante punten
Midden: Ontsluitingsstructuur
Rechts: Historische lijnen



Links: Gemeentehuis Uden
Rechts: Zicht op Kastanjeweg

2.1.2 Ontsluiting

Het plangebied bevindt zich op de kruising van een belangrijke historische structuur, de Prior van Milstraat/Markt, en de belangrijkste ontsluiting van het centrum aan de oostzijde, de Kastanjeweg.

De Markt heeft inmiddels een verblijfsfunctie en is verkeersluw gemaakt (eenrichtings-parcours). Het plein staat ten dienste van de weekmarkt en heeft een parkeerfunctie voor het centrum. De Kastanjeweg daarentegen heeft een verkeersfunctie, type gebiedsontsluitingsweg, en is onderdeel van de hoofdontsluiting van de kern.

2.2 Het initiatief

Het plangebied bevindt zich op een strategische plek binnen Uden die vraagt om een integrale ruimtelijke afweging over wat de mogelijkheden zijn op die plek. Bij herontwikkeling van de planlocatie dient zich een kans aan om de aanwezigheid van de Markt te markeren vanaf de Kastanjeweg. Dit kan door de bebouwing rond de kop van de Markt zich te laten onderscheiden van de bebouwing langs de Kastanjeweg. Uitgangspunt is hierbij niet zozeer het benadrukken van de hoeken van de Kastanjeweg met de Markt, maar het versterken van de bebouwingscontinuïteit langs de Markt aan weerszijden van de Kastanjeweg. Niet alleen hoogte, maar ook andere stedenbouwkundige middelen staan ter beschikking om te zorgen dat de bebouwing aan de Markt zich onderscheidt van de bebouwing langs de Kastanjeweg.

Dit heeft geresulteerd in onderstaande randvoorwaarden en uitgangspunten die vertaald kunnen worden in het bestemmingsplan. Voor alle randvoorwaarden, ook architectonische, wordt verwezen naar het voor deze ontwikkeling opgestelde beeldkwaliteitsplan. Onderstaande randvoorwaarden richten zich op stedenbouwkundige aspecten, zoals rooilijnen, bouwmassa en oriëntatie.

- Het is wenselijk om de herkenbaarheid van de historische structuur van Marktstraat-Markt-Prior van Milstraat te versterken. Dit kan onder meer door de doorsnijdende werking van de Kastanjeweg te reduceren. Daarom ligt het voor de hand om de rooi-lijn aan de zijde van de Kastanjeweg recht te trekken. Om de historische structuur van Markt en Prior van Milstraat zoveel mogelijk als continuïteit beleefbaar te maken ligt het tevens voor de hand om de rooi-lijn van de nieuwe bebouwing naast Theater Markant zoveel mogelijk in lijn te houden met de bebouwing aan de noordzijde van de Prior van Milstraat.
- Om vanaf de Kastanjeweg de ligging van de Markt te markeren, mag de bebouwing hoger dan 3 bouwlagen zijn met een maximum van 4 bouwlagen en een minimum van 2 bouwlagen.
- Voor de evenementenaccommodatie wordt een gebouw voorgestaan dat rustig van compositie is. Dat wil zeggen dat het gebouw een duidelijke hoofdvorm heeft, bestaande uit een compositie van volumes met een rechthoekige grondslag, die niet wordt aangetast door ondergeschikte toevoegingen en bijzondere vormen.
- Extra hoogteaccenten (boven de 'basishoogte' van de accommodatie) op de hoek van de Markt en de Kastanjeweg zijn niet gewenst. Eventuele hogere volumes kunnen worden toegepast om de overgang met de aangrenzende bebouwing te accentueren en om bij te dragen aan verticaliteit in de gevelopbouw.
- De primaire oriëntatie van de bebouwing dient zich te richten op de Markt, temeer omdat de bebouwing in verschijning één geheel moet gaan vormen met Theater Markant, dat ook op de Markt gericht is. Het is zaak dat de evenementenaccommodatie zich ook naar de Kastanjeweg oriënteert. Hier moet geen sprake zijn van een saaie gesloten zijkant, maar van een gebouw dat toont wat er binnen aan activiteiten plaatsvindt.

- De parkeervraag wordt opgevangen op bestaande parkeerplaatsen in het centrum. Zie voor een uitgebreide beschrijving en onderbouwing van de parkeersituatie het door Goudappel Coffeng uitgevoerde verkeersonderzoek (paragraaf 4.8).

De evenementenaccommodatie zal bestaan uit een evenementenfunctie (bestaande uit een vlakke vloerzaal en een foyer, inclusief restaurant met keuken), expeditiefunctie, opslagfunctie, backstagefunctie en een kantoorfunctie. Het totale ruimtelijke programma vertaald zich in circa 3.000 m² bruto vloeroppervlakte. De evenementenaccommodatie wordt tegen het bestaande Theater Markant aan gebouwd. Het zal mogelijk zijn om de foyer van de evenementenaccommodatie te kunnen koppelen aan de foyer van Theater Markant, zodat beide gebouwen tegelijkertijd voor diverse activiteiten kunnen worden ingezet.

De evenementenaccommodatie zal een aanvulling worden op het bestaande Theater Markant. Zowel Theater Markant als de evenementenaccommodatie kunnen solitair opereren. Het gebouwencomplex in zijn geheel (evenementenaccommodatie met Theater Markant) is echter bij uitstek geschikt voor verschillende evenementen die tegelijkertijd in meerdere zalen plaatsvinden. Ook de foyers van het gebouwencomplex spelen hierin een rol als locatie waar onderdelen van evenementen zich kunnen afspelen. De nieuw te bouwen evenementenaccommodatie is inzetbaar voor voorstellingen van onder andere het Udense verenigingsleven en culturele instellingen, bedrijfsfeesten en congressen, uitvaarten, particuliere feesten, uitvoeringen en (sta)concerten.

2.3 Vertaling naar het bestemmingsplan

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is aangesloten bij de landelijke standaard zoals de Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008). Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in werking getreden. In de regels is, vooruitlopend op de inwerkingtreding, de terminologie al aangepast aan de Wabo. Alle bestemmingsplannen die na 1 oktober worden vastgesteld moeten namelijk worden aangepast op de 'nieuwe' terminologie. Dit geldt dus ook voor voorliggend bestemmingsplan

De randvoorwaarden, zoals genoemd in paragraaf 2.2, zijn zoveel mogelijk vertaald in het bestemmingsplan. Dit heeft geresulteerd in een bestemmingsregeling die alleen stuurt op hoofdlijnen. De hoofdmassa en de toegestane functies zijn vastgelegd, waardoor het ruimtelijk kader vast staat. De invulling binnen dit kader staat vrij en wordt later verder uitgewerkt.

In het bestemmingsplan zijn de gronden voorzien van een ruime maatschappelijke bestemming, waarbinnen een evenementenaccommodatie met bijbehorende horecavoorzieningen in categorie 1 en 2 en bijbehorende detailhandels- en kantoorvoorzieningen mogelijk zijn.

Binnen de evenementenaccommodatie is zaalverhuur mogelijk, waaronder in ieder geval wordt verstaan het houden van besloten feesten, congressen, beurzen, concerten, carnavalsfeesten en dergelijke. Deze ruime bestemmingsomschrijving sluit aan bij het functionele karakter van de Markt en omgeving.

In het bestemmingsvlak is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen het gebouw kan worden gerealiseerd. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, zodat er flexibiliteit blijft bij de verdere uitwerking. De rooilijnen van de omliggende bebouwing dienen hierbij gerespecteerd te worden. Het bouwvlak is aangepast op de omliggende rooilijnen, waardoor ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen worden voorkomen. De bebouwing in het plangebied mag een maximale bouwhoogte hebben van 17,5 meter. Daarnaast is in het bestemmingsplan een algemene afwijkingsbevoegdheid opgenomen van 10% van de voorgeschreven maten. De exacte positie van deze accenten is niet vastgelegd, maar wel dat de oppervlakte niet meer mag zijn dan 40% van de oppervlakte van het bouwvlak. Hierbij dient natuurlijk te worden voldaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten, zoals opgenomen in het beeldkwaliteitplan.

Daarnaast is er de mogelijkheid opgenomen om ter plaatse van de Kastanjeweg het gebouw maximaal 2 meter te laten 'uitkragen', waarbij een vrije hoogte van 3,5 meter behouden moet blijven. Om dit mogelijk maken is de plangrens aan de zijde van de Kastanjeweg 2 meter ten oosten van de perceelsgrens gelegd. De betreffende gronden zijn voorzien van een bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied', waarbinnen overbouwingen zijn toegestaan.

Een deel van het plangebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Hiermee worden de mogelijk aanwezige archeologische waarden beschermd. Aan een omgevingsvergunning voor het bouwen of voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden kunnen voorwaarden gekoppeld worden, onder andere om archeologische begeleiding te waarborgen.

2.4 Duurzaamheid

De nieuwe evenementenaccommodatie zal op een milieuvriendelijke en duurzame wijze worden ontworpen. Hierbij wordt aandacht besteed aan materiaalgebruik, energieverbruik, toetsing van de geleverde prestatie, waterverbruik en de gezondheid van de gebruikers. Binnen de economische randvoorwaarden wordt gezocht naar een maximaal haalbaar resultaat op gebied van duurzaamheid. Hierbij zal de nadruk liggen op de onderwerpen energie, gezondheid, materiaalgebruik en prestatieborging.

- Energie: het duurzaam opwekken van warmte en koude en het terugdringen van het verbruik, mogelijk door de toepassing van de bodem als warmte-koudebron en -opslag.
- Gezondheid: het zoeken naar een optimaal binnenklimaat waarbij het comfort voor de gebruikers en de bezoekers als uitgangspunt wordt genomen.
- Materiaalgebruik: bij de keuze voor materialen zoeken naar materialen met een zo laag mogelijke belasting voor het milieu binnen de kaders van de functionele en esthetische eisen. Denk hierbij ook aan herkomst van materialen.

- Prestatieborging: plan toetsen in GPR waarbij een gemiddelde score van minimaal 7,0 behaald wordt en voor het onderwerp energie minimaal een 7,0 behaald wordt.

De komende tijd wordt duidelijk welke maatregelen en toepassingen op gebied van duurzaamheid op gebouwniveau zullen plaatsvinden. Vervolgens wordt dit in de toelichting van voorliggend bestemmingsplan concreter beschreven.

3 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.

3.1 Provinciaal beleid

Op 1 oktober 2010 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De Verordening Ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld.

In de SVRO heeft de provincie, zoals hiervoor reeds aangegeven, haar ruimtelijke en functionele beleid vastgelegd. Dynamiek en karakteristiek moeten goed op elkaar worden afgestemd. De belangrijkste opgave voor Noord-Brabant is om stad en land, het mozaïek van Brabant, op een duurzame manier te ontwikkelen. De concentratie van verstedelijking vindt plaats in het 'kralensnoer' van steden (met omliggende kernen) op de overgang van zand naar klei (van Bergen op Zoom tot aan Oss) en rond de steden op het zand (Eindhoven-Helmond, Tilburg en Uden-Veghel). Hier wordt de bovenlokale groei van de verstedelijking opgevangen.

Vanuit zorgvuldig ruimtegebruik wil de provincie dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied zo goed mogelijk worden benut. Door meer aandacht te besteden aan beheer en onderhoud van bestaand stedelijk gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten meer inspelen op het karakter en de (ruimtelijke) kwaliteit van de plek. Door uit te gaan van het verschil in omvang en karakter van de verschillende kernen blijft het contrast tussen stad en dorp behouden.

Uden ligt met Veghel in een stedelijk concentratiegebied. In regionaal overleg (Noord-oost Brabant) vindt de afstemming plaats tussen wonen, werken en voorzieningen.

Door de goede autobereikbaarheid en de ontsluiting met hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) zijn er potenties voor (bezoekers) intensieve stedelijke ontwikkelingen met een bovenlokaal verzorgingsgebied.

Qua voorzieningen streeft de provincie naar een robuuste, economisch levensvatbare voorzieningenstructuur. Ontwikkelingen op het gebied van voorzieningen kunnen de economische en toeristische aantrekkingskracht van het stedelijk concentratiegebied vergroten.

3.2 Gemeentelijk beleid

Op gemeentelijk niveau is de Interimstructuurvisie, de welstandsnota en het accommodatiebeleid relevant voor de beoogde ontwikkeling.

3.2.1 Interim Structuurvisie Uden 2009-2015

De Interim Structuurvisie 2009-2015 is vastgesteld in februari 2010 en vervangt de StructuurvisiePlus uit 2001. Het rapport bestaat uit twee delen: het visiedeel en het uitvoeringsprogramma. Het visiedeel is voor deze ontwikkeling het meest relevant. Belangrijke passages voor de ontwikkeling van het Centrum worden hierna aangehaald. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in drie relevante thema's.

Centrumvoorzieningen

Uden heeft een regionale functie. Dit blijkt ondermeer uit een krachtig centrumgebied met een sterk kernwinkelgebied met horeca en diverse recreatieve en culturele voorzieningen. Het centrum moet aantrekkelijk zijn ingericht, goed bereikbaar zijn en ruimte bieden voor voldoende parkeergelegenheid en evenementen. De gemeente Uden wil de kwaliteit van het centrum op een gebiedsgerichte en integrale wijze verbeteren. Dit betekent dat de gemeente Uden ernaar streeft om vanuit een sociale, culturele en commerciële invalshoek een kwaliteitsimpuls te geven aan het centrumgebied. Daarbij richt zij de aandacht niet alleen op de afronding van het kernwinkelgebied (het versterken van de commerciële functie, al dan niet in combinatie met de woonfunctie), maar probeert zij ook de infrastructuur, inclusief de parkeervoorzieningen als de (her)inrichting van de openbare ruimte te verbeteren. De kwaliteitsimpuls moet leiden tot het bieden van comfort, een mooiere aankleding van de ruimte, zorg voor het culturele erfgoed en een hoogwaardige beeldkwaliteit.

Horeca

In de visie wordt uitgegaan van de Markt als belangrijkste locatie voor de 'harde' horeca en de Kerkstraat/St. Janstraat en de Prior van Milstraat als gemengde horecagebieden met vooral 'zachte' horeca. In het winkelcentrum is verder een groot aanbod aan winkelgerelateerde horeca in de vorm van lunchrooms en dergelijke. Het totale aanbod vergroot de aantrekkelijkheid van Uden en vergroot daarmee tevens de verblijfsduur van (regionaal) publiek in en om het centrum.

Evenementen

De gemeente Uden ontwikkelt een evenementenbeleid om de organisatie intern en extern te versterken.

Door de verbeterde organisatie van Uden, worden betere evenementen opgezet waardoor de aantrekkingskracht van Uden wordt vergroot en er meer bezoekers naar Uden komen.

Momenteel heeft de gemeente Uden een centrumvisie in voorbereiding met als tijdshorizon 2025. De economische invalshoek staat daarbij centraal, waarbij het centrum als motor dient voor allerlei activiteiten die het maatschappelijk functioneren van Uden ondersteunen. De visie gaat uit van een impuls voor het centrum, waarbij bijvoorbeeld het winkelbezoek van circa 100.000 bezoekers per week stijgt naar circa 130.000. De visie wordt in 2011 vastgesteld.

3.2.2 Structuurvisie Centrum Oost

In en aan de oostelijke rand van het centrum van Uden dienen zich vele ontwikkelingsmogelijkheden aan. Voor verschillende locaties worden door diverse ontwikkelaars plannen gemaakt. Om meer inzicht te krijgen in de ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied en meer samenhang in het totaalbeeld van Centrum Oost te krijgen heeft de gemeente in 2004 een integrale structuurvisie voor Centrum Oost opgesteld. In de structuurvisie Centrum Oost worden op hoofdlijnen een aantal keuzes gemaakt die als uitgangspunt dienen voor de verdere uitwerking van de verschillende locaties. Een aantal uitgangspunten stroken met het realiseren van een evenementenaccommodatie aan en/of binnen de centrumring. In de uitgangspunten wordt aandacht gevraagd voor verkeerskundige aspecten, parkeren en bereikbaarheid. Hieronder staan de relevante uitgangspunten opgesomd.

Ruimtelijk:

- Stedelijke allure centrumring: centrumring begeleiden met stedelijke bebouwing; eenduidig wegprofiel.

Functioneel en programma:

- De centrumvoorzieningen dienen zoveel mogelijk geconcentreerd te worden binnen de centrumring.
- De centrumring dient goed oversteekbaar te zijn voor voetgangers en fietsers.
- De centrubereikbaarheid voor fietsers dient in zijn algemeenheid te worden verbeterd.
- Centrum Oost moet voorzien in de opvang van de eigen parkeerbehoefte.
- In Centrum Oost dienen oplossingen te worden gevonden voor aanvullende (lang)parkeercapaciteit.

Concreet staat over culturele voorzieningen het volgende beschreven:

'Bundeling van culturele functies en evenementen bij voorkeur rond de Nieuwe Markt

De omgeving van de Markthal (die inmiddels niet meer aanwezig is) is in de visie opgenomen als de ontwikkelingslocatie voor een cultuur- en evenementencluster. Dit is in vele varianten uit te werken.

Een belangrijk pluspunt van de locatie is de korte afstand tot het centrum en de koppeling met de horeca- en andere uitgaansvoorzieningen aan de Markt. Daarnaast biedt de ligging aan de Nieuwe Markt mogelijkheden voor een combinatie met Udense evenementen.' De wens voor een dergelijke voorziening is dus reeds in de structuurvisie voor Centrum Oost uitgesproken.

Gewijzigde inzichten hebben inmiddels geleid tot een locatie in combinatie met Theater Markant, op de hoek van de Markt en de Kastanjeweg.

3.2.3 Cultuurbeleid

De hoofddoelstelling van het cultuurbeleid van de gemeente Uden voor de komende jaren is het bevorderen van de cultuurparticipatie. De gemeente Uden wil dat de Udense bevolking gebruik kan maken van een breed en gevarieerd cultuuraanbod. Om dat aanbod te kunnen presenteren wil de gemeente kunnen beschikken over een culturele infrastructuur met eigentijdse voorzieningen. De gemeente Uden wil bijdragen aan de realisatie, de instandhouding en de exploitatie daarvan.

De gemeente Uden ziet kunst en cultuur als een belangrijk middel om volwaardig deel te kunnen nemen aan de samenleving en de sociale cohesie te versterken. Culturele activiteiten die de maatschappelijke betrokkenheid van burgers vergroot kunnen extra ondersteuning krijgen. Bijzondere aandacht in het cultuurbeleid gaat uit naar groepen die tot nu toe minder aan culturele activiteiten deelnemen, waaronder jeugd en jongeren. Cultuureducatie in het onderwijs vormt een speerpunt in het gemeentelijk beleid. Bij de uitvoering van het cultuurbeleid wordt samenwerking tussen culturele organisaties van groot belang geacht.

De gemeente Uden werkt momenteel aan een nieuw horeca- en evenementenbeleid. Uitgangspunt is dat de gemeente zoveel mogelijk activiteiten wil faciliteren die een bijdrage leveren aan de uitstraling van de gemeente. Het evenementenbeleid is erop gericht het centrum van Uden te profileren op het gebied van cultuur en uitgaan. Ook wordt positief meegedacht over evenementen ter promotie van het winkelcentrum en omliggende horeca. De gemeente Uden streeft er naar om jaarlijks minimaal vijf grote evenementen in het centrum van Uden te laten plaatsvinden. Hierbij wordt de Stichting Uden Promotie nadrukkelijk betrokken. De gemeente Uden beschikt over een evenementenfonds. Het ligt in de bedoeling het vergunningenbeleid te versoepelen, waarbij voor kleinschalige evenementen geen vergunning meer hoeft te worden aangevraagd.

Evenementenaccommodatie

In de genoemde ambitie en doelstellingen past de ontwikkeling en exploitatie van een evenementenaccommodatie, gelegen in het centrum van Uden. Het is de bedoeling dat deze evenementenaccommodatie in aanvulling op het bestaande culturele aanbod een bijdrage kan leveren aan de aantrekkingskracht van Uden op het gebied van cultuur en uitgaan. De evenementenaccommodatie wordt voor eigen rekening en risico van een private partij ontworpen, gerealiseerd en geëxploiteerd.

Theater Markant

Theater Markant is een relatief jonge theatervoorziening die in 1996 voor het publiek is opengegaan. Het gebouw is ontworpen door Herman Hertzberger. Vanaf 1996 is hard gewerkt aan het vinden van een goede balans tussen een bijzonder aanbod en publieksbereik.

Theater Markant is een volwaardige podiumaccommodatie, met een theaterzaal van 685 zitplaatsen, waarvan 417 zaalplaatsen en 193 balkonplaatsen.

Door realisatie van een evenementenaccommodatie naast het theater ontstaan belangrijke synergie voordelen in programmering, beheer en exploitatie en krijgt Uden een voorziening waarbinnen de cultuuroelstellingen op lokaal, maar ook regionaal niveau kunnen worden gerealiseerd.

3.2.4 Evenementenbeleid

De gemeente Uden heeft in 2009 een evenementenbeleid opgesteld. Kern van het beleid is dat er serieus moet worden omgegaan met evenementen. Het voor langere tijd binden van grootschalige evenementen aan de gemeente is van belang om de bezoekersstromen structureel naar Uden te laten blijven komen. Het publiek moet weten dat er met regelmaat evenementen worden georganiseerd in de stad. De bouw van een evenementenaccommodatie past binnen dit streven. Het evenementenbeleid richt zich sterk op evenementen in de openbare ruimte, maar richt zich ook op evenementen in gebouwen (inrichtingen) in het kader van de Wet milieubeheer en de Algemene plaatselijke verordening (APV).

Het evenementenbeleid gaat met name in op de organisatie, de procedure en de vergunningverlening. Dit is voor voorliggend bestemmingsplan niet relevant en wordt dan ook niet beschreven. Bij de uiteindelijke vergunningverlening komen deze zaken wel aan bod.

3.2.5 Definitieve veranderopgave Accommodatiebeleid Uden, Gebied Uden-centrum

Door de gemeente Uden is een definitieve veranderopgave Accommodatiebeleid Uden, Gebied Uden-centrum opgesteld. De belangrijkste bevindingen worden hierna weergegeven.

Op dit moment ontbreekt het aan een ontmoetingsplek voor alle bewoners van het gebied Uden-centrum. Eigen Herd fungeert voor de ouderen uit heel Uden als ontmoetingsplek: de bereikbaarheid van die locatie is alleen onder de maat en de locatie is niet voldoende centraal gelegen en ontsloten. Daarmee wordt het belang van onderlinge afstemming en clusteren van activiteiten en functies nog groter.

Theater Markant is in de inventarisatie aangegeven als een solitaire stedelijke accommodatie, niet betrokken bij de realisatie van een gebiedsgerichte multifunctionele accommodatie. De nieuwe evenementenaccommodatie kan echter een deel van deze behoefte opvangen in het centrum van Uden.

3.2.6 Horecabeleid

Voor het aspect horeca zijn de Horecastructuurvisie en het Horecabeleidsplan relevant. De belangrijkste zaken uit beide plannen zijn hieronder weergegeven.

Volgens de gemeenteraad moet in het toekomstig beleid van één horecaconcentratiegebied worden uitgegaan, namelijk de Markt. De noord- en westzijde van de Markt moeten een gesloten horecawand gaan vormen. Dit houdt in dat uitbreiding van bestaande zaken of toename van het aantal zaken hier mogelijk is. Concreet betekent dit dat er een horecawand gevormd moet worden van Café Roma tot en met de oostelijke wand van ABN Amro en van Lunchcafé 't Cafeeke tot en met discotheek Bongo Beach. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan vormt onderdeel van deze horecawand. Met betrekking tot terrassen geldt dat voor de locatie van nachtzaak de Markies, Theater Markant en discotheek Bongo Beach het niet mogelijk c.q. wenselijk is terrassen toe te staan, gezien de (nacht)functie van deze zaken. De gemeenteraad heeft in haar besluitvorming destijds aangegeven dat een verdere ontwikkeling van horeca (ook aan de zuidzijde) mogelijk moet zijn.

3.2.7 Kantorenbeleid

Uden richt zich op de A50 en wil aan beide entrees de vestiging van kantoren (en dienstverlening) mogelijk maken. De aandacht gaat vooral uit naar Uden Noord in combinatie met de vestiging van ziekenhuis Bernhoven en Hotel van der Valk. In een groene setting ontstaat hier in de overgang van de Maashorst naar het stedelijk gebied ruimte voor grotere regionale en lokale vestigingen.

In het centrumgebied en op verspreide locaties zijn er incidenteel nog mogelijkheden voor vestiging van kantoren en dienstverlening. Hierbij wordt echter vooral uitgegaan van publieksverzorgende dienstverlening in combinatie met openingstijden van het winkelcentrum. Gezien de aanwezige capaciteit is terughoudendheid gewenst.

In de evenementenaccommodatie is ruimte gereserveerd voor kantoren. Dit betreffen kantoren die behoren bij de functie evenementenaccommodatie. Zelfstandige kantoren zijn niet direct toegestaan.

3.2.8 Detailhandelsbeleid

In de evenementenaccommodatie is uitsluitend ondergeschikt detailhandel mogelijk. Hierbij kan worden gedacht aan een theatershop en dergelijke. Beleid met betrekking tot zelfstandige detailhandel is in dit geval niet relevant.

3.2.9 Welstandsnota Uden 2009

In 2009 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 welstandsvrije gebieden. Alleen die delen van Uden die ook cultuurhistorische waarde bezitten worden nog getoetst op welstand.

Een groot deel van het centrumgebied behoort daar, vanwege de grote inbreuk in de structuur en de magere kwaliteit van de huidige bebouwing, niet toe. Wel heeft de gemeente de ambitie uitgesproken om voor toekomstige ontwikkelingen op de meest representatieve plekken van Uden een beeldkwaliteitplan op te stellen. Dit geldt ook voor het centrum van Uden. Bij toekomstige ontwikkelingen in het centrum dient een beeldkwaliteitplan te worden opgesteld om op die manier de kwaliteit te kunnen verhogen. Het plangebied valt binnen dit zogenaamde 'Ambitiegebied beeldkwaliteit'.

Separaat aan voorliggend bestemmingsplan is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Het architectonisch deel van dit plan is op 29 september 2011 als onderdeel van de welstandsnota vastgesteld en is vanaf dat moment het formele toetsingskader.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

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

4.1 Marktbehoefte

In de raadsnotitie 'Marktverkenning evenementenaccommodatie' (21 september 2007), die als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan is toegevoegd, is aangegeven dat er door DHV een marktverkenning is uitgevoerd voor een nieuwe evenementenaccommodatie in het centrum van Uden (rapport 'De culturele knoop', 12 juni 2007). Uit dit onderzoek blijkt dat er ruimte is voor een evenementenaccommodatie als deze:

- een bovenlokale oriëntatie heeft;
- een aantrekkelijke en onderscheidende publieksprogrammering kent (geen zalencentrum);
- voldoende kritische massa heeft, maar niet te grootschalig is;
- gericht is op gemak en beleving.

Deze uitgangspunten vragen om een integrale afweging die de gemeentegrenzen overstijgt. De locatie naast Theater Markant, blijkt uiteindelijk de meest geschikte locatie te zijn voor een evenementenaccommodatie met een bovenlokale uitstraling. Door de omvang, de onderscheidende publieksprogrammering en het multifunctioneel gebruik kan de evenementenaccommodatie een meerwaarde zijn in het regionale aanbod van culturele en maatschappelijke voorzieningen.

Maar ook op lokaal niveau is er behoefte aan een evenementenaccommodatie. Er is in Uden geen representatieve accommodatie met een vlakke vloerzaal aanwezig die geschikt is voor allerlei feesten, partijen en evenementen voor een publiek van jong tot oud. Scholen, het Udense verenigingsleven en sociale culturele instellingen hebben hier wel behoefte aan. Maar dan wel met een draagbare huur en met een ruime basisuitrusting aan licht- en geluidsapparatuur.

Heven Group uit Uden wil voor de Udense gemeenschap een evenementenaccommodatie realiseren waarbij het mogelijk is om het verenigingsleven een performance plek te geven tegen draagbare huurlasten. In de huidige praktijk komt het vaak voor dat verenigingen vanuit financieel oogpunt uitwijken naar zalencentra buiten Uden. Dit is een ongewenste situatie. In een plaats als Uden horen sociaal culturele activiteiten in het stadscentrum plaats te vinden, daar waar mensen elkaar graag opzoeken en ontmoeten. Een accommodatie die bereikbaar is voor iedereen.

De evenementenaccommodatie zal met haar vlakke vloerzaal (capaciteit van maximaal 1.000 stapplaatsen en maximaal 700 zitplaatsen) een aanvulling en verbreding zijn op de hoogstaande culturele programmering van Theater Markant. Een evenementenaccommodatie met een vlakke vloerzaal biedt diverse mogelijkheden voor (pop)evenementen, beurzen, (bedrijfs)presentaties, feesten en partijen, carnaval en het verenigingsleven. Voor carnavalsvereniging De Knoerissen was de inmiddels gesloopte markthal een vaste feestlocatie. Nu wordt er bij een gebrek aan beter gefeest in het Tenniscentrum ver buiten het centrum aan de Hockeyweg in Uden. De opdeelbare vlakke vloer speelt ook in op het houden van kleinere voorstellingen. Door middel van een verrijdbare telescooptribune (capaciteit circa 300 zitplaatsen) behoudt de zaal zijn intimiteit.

De vraag voor een evenementenaccommodatie met een vlakke vloerzaal en diverse horecafaciliteiten met ook een restaurant komt dus enerzijds vanuit het verenigingsleven, maar ook vanuit de zakelijke markt (verhuringen). Met een actieve promotie bij evenementenbureaus en programmering van diverse artiesten gaat de zaal een belangrijke centrumvoorziening van Uden worden, bedoeld voor een breed publiek.

4.2 Bodem

4.2.1 Verkennend en aanvullend bodemonderzoek

Voor elke functiewijziging, al of niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. In voorliggend geval is door Geofox-Lexmond een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek heeft tot doel om de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vast te stellen en om na te gaan of er bodemverontreiniging aanwezig is. Daarnaast is het doel om te bepalen of eventuele verontreiniging een belemmering vormt voor de planontwikkeling. De rapportage (d.d. 28 oktober 2010) is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

Tijdens het vooronderzoek is geconcludeerd dat de locatie ligt binnen een gebied waar sprake is van een ernstige verontreiniging die is veroorzaakt door twee voormalige chemische wasserijen, waarvan er één (Diwasco) gelegen was op het noordelijke deel van de onderzoekslocatie.

Er zijn verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd op en nabij de onderzoekslocatie. Uit deze onderzoeken is gebleken dat de grond, maar met name het grondwater onder het centrum, sterk verontreinigd is met vluchtige chloorkoolwaterstoffen. Het betreft met name de stoffen tetrachlooretheen (PER) en, in mindere mate, trichlooretheen (TRI).

De VCOI-verontreiniging is als voldoende onderzocht aangemerkt door de provincie en er is een sanering gaande. Uit een tussentijdse evaluatie (2008) is gebleken dat afbraak van VCOI gestimuleerd is, maar dat plaatselijk duidelijk verschillen in concentraties VOCI aanwezig zijn, waaronder sterke verontreinigingen (onder andere ter plaatse van het plangebied). Momenteel wordt enkel nog een monitoring uitgevoerd.

Door de Provincie Noord-Brabant is aangegeven dat gewerkt wordt aan een gebiedsgerichte aanpak van de grondwaterproblematiek, waardoor eventuele ontwikkelingen niet onnodig worden belemmerd. Indien de werkzaamheden in het plangebied beperkt blijven tot de bovengrond zijn geen aanvullende saneringsmaatregelen nodig.

Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de bovengrond sterk is verontreinigd met kobalt en licht met koper, lood, zink, PAK en minerale olie. De ondergrond is licht verontreinigd met kobalt en lood. De sterk verhoogde gehalten VOCI's in de ondergrond en in het grondwater maken deel uit van de reeds bekende verontreiniging, zoals ook is aangetoond in het vooronderzoek. Een aanvullend onderzoek naar kobalt werd nodig geacht.

Op basis van dat aanvullend onderzoek is de verontreiniging in horizontale richting vastgesteld. De omvang is binnen de perceelsgrenzen voldoende vastgelegd, waarbij er vanuit wordt gegaan dat de verontreiniging met kobalt onder het gehele bebouwde deel van de locatie aanwezig is. De omvang van de sterke verontreiniging met kobalt is in verticale richting bepaald op 0,5 meter onder de verharding. De omvang van de grondverontreiniging is op basis van dit scenario bepaald op 510 m³. Er is derhalve sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Het betreft een zogenaamd 'historische' bodemverontreiniging en hiervoor dienen de risico's en spoedeisendheid van de sanering te worden afgeleid.

Kanttekening hierbij is dat ter plaatse van de bebouwing aan de Markt 34 en 36 niet geboord kon worden ten tijde van het aanvullend onderzoek. Uit het vooronderzoek blijkt dat de toplaag al eens is verwijderd, waardoor op dit moment niet met zekerheid te zeggen is of de kobalt-verontreiniging ook daar voorkomt. Daarom is vooralsnog uitgegaan van een 'worst-case'-scenario, waarbij er vanuit wordt gegaan dat de gronden onder de bebouwing aan de Markt 34-36 ook verontreinigd zijn met kobalt.

Geadviseerd wordt om, op basis van dit 'worstcasescenario', een risicobeoordeling (formele bepaling risico's en spoedeisendheid) uit te voeren. Daarna kan, voorafgaand aan de sloop van de panden aan de Markt 34 en 36, ter plaatse een toplaagonderzoek worden uitgevoerd om vast te stellen of ook onder die bebouwing een verontreiniging met kobalt voorkomt. Op basis van deze gegevens kunnen de werkzaamheden worden afgestemd op de feitelijke situatie.

Daarna dient, in verband met de aanwezige bodemverontreiniging, voorafgaand aan de werkzaamheden een melding gedaan te worden aan het bevoegd gezag (BUS-melding). Hierin wordt aangegeven welke maatregelen genomen worden. Op dit moment wordt er vanuit gegaan dat de graafwerkzaamheden onder begeleiding plaats kunnen vinden en dat de afgegraven grond wordt afgevoerd conform de eisen die de wet hieraan stelt. Uitsluitend ter plaatse van de nieuwe fundering- en vloerconstructie zullen graafwerkzaamheden worden uitgevoerd. Waar geen fundering komt blijft de grond op de huidige locatie gehandhaafd. Deze grond wordt afgedekt door een geschikte vloerconstructie.

Deze constructie is dusdanig, dat wordt voorkomen dat de aanwezige stoffen door de vloerconstructie dringen. Hierdoor zijn er geen gevaren voor de volksgezondheid. De omschreven werkwijze is op 6 januari 2011 besproken met de provincie Noord-Brabant.

In het kader van de planologische procedure is in voldoende mate vastgesteld dat er geen belemmeringen te verwachten zijn. De haalbaarheid van het plan komt niet in het geding door de aangetroffen verontreiniging. Geadviseerd wordt wel om de risicobeoordeling uit te voeren voor vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

4.2.2 Risicobeoordeling

Zoals hiervoor al aangegeven is in de bodem een verontreiniging met gechloreerde koolwaterstoffen (VOCl) aangetroffen. Dit kan leiden tot uitdamping van deze stof(fen). De risico's hiervoor zijn in beeld gebracht door Geofox-Lexmond. De bijbehorende brieffrapportage (d.d. 9 juni 2011) is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

De aanleiding voor het laten uitvoeren van een risicobeoordeling wordt gevormd door de aanwezigheid van een geval van ernstige bodemverontreiniging en het voornemen de locatie opnieuw in te richten. Het doel van het onderzoek is het vaststellen of, met het oog op het toekomstige gebruik, sprake zal zijn van onaanvaardbare risico's.

Bij het uitvoeren van de risicobeoordeling zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De risicobeoordeling is uitgevoerd voor de grondverontreiniging met kobalt in de toplaag en een verontreiniging met VOCl in de ondergrond en grondwater.
- In de toekomstige situatie valt de locatie, net zoals nu, in de categorie 'ander groen, bebouwing, infrastructuur en industrie' (in onderhavig geval dus bebouwing).
- De invoergegevens zijn gebaseerd op eerder genoemde onderzoeksresultaten (bodemonderzoek én binnen-/buitenluchtmetingen).
- Er is gerekend met de hoogst gemeten gehalten (worst case).
- Met betrekking tot de blootstellingsroutes is gerekend met de 'defaultwaarden'; dat wil zeggen dat ook hier een worst case benadering is gevolgd (er zijn voor de berekening geen blootstellingsroutes uitgeschakeld, hoewel feitelijk een aantal blootstellingsroutes niet van toepassing zijn).

Hierna is een samenvatting gegeven van de belangrijkste aspecten van de uitgevoerde beoordeling.

Humane risico's

Op basis van de uitgevoerde standaardbeoordeling stap 2 (met maximumwaarden) volgt dat de MTR-waarde (Maximaal Toelaatbaar Risico-niveau) en TCL (Toxicologisch maximaal toelaatbare Concentratie in Lucht) niet worden overschreden voor kobalt, maar wel voor tetrachlooretheen 'per' (interventiewaarde overschrijding in de grond) en vinylchloride (interventiewaarde overschrijding in het grondwater).

Omdat er modelmatig risico's zijn, zijn binnenluchtmetingen uitgevoerd (zie bijlage 1 van de briefrapportage). Deze zijn uitgevoerd op twee plekken op de bronlocatie (voormalige wasserij), namelijk in de winkel van nr. 177 en 181. De meting is aangevuld met een referentiemeting in de brandgang achter nr. 179. Er is in pandig op twee manieren gemeten, met actieve meting (pompje) en met een passieve meting (badge). De resultaten zijn vergelijkbaar: bij beide metingen is uitdamping van tetrachlooretheen ('per') waargenomen (respectievelijk 166 en 180 $\mu\text{g}/\text{m}^3$) en bij de actieve meting is de concentratie trichlooretheen juist hoger dan de detectielimiet. De overige parameters (incl. vinylchloride) zijn niet boven de detectielimiet gemeten. Uitpandig (buitenluchtreferentie) is geen van de geanalyseerde parameters aangetoond boven de detectielimiet. De gegevens van de binnenluchtmetingen zijn dus niet beïnvloed door de buitenlucht ter plaatse.

De resultaten zijn lager dan de TCL-waarden zoals opgenomen in de Circulaire bodemsanering 2009. De toelaatbare concentratie in lucht (TCL-waarde) is gedefinieerd als de concentratie die door mensen een leven lang (24 uur per dag) geïnhaleerd kan worden, zonder te resulteren in een ongunstig gezondheidseffect. Op onderhavige locatie zullen niet permanent (dezelfde) mensen aanwezig zijn (geen woonfunctie) en de blootstellingsduur zal dus duidelijk minder zijn.

De gemeten waarden zijn ingevoerd in de uitgebreide beoordeling stap 3 en op basis van de berekeningen blijkt dat er geen humane risico's zijn.

Ecologische risico's

De verontreiniging met kobalt bevindt zich in de bovenste 0,5 meter van de bodem, maar deze is zowel in de huidige als de toekomstige situatie geheel verhard (betonvloer). Dit betekent dat er geen ecologische risico's hoeven te worden afgeleid. Er is op basis van de standaard beoordeling geen sprake van onaanvaardbare ecologische risico's.

Verspreidingsrisico's

Omdat er grondwatersanering heeft plaatsgevonden en er enkel nog een monitoring plaatsvindt, is voor de risicobeoordeling uitgangspunt dat er geen verspreidingsrisico's (meer) zijn.

Conclusie

Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging, maar de locatie hoeft niet met spoed gesaneerd te worden.

4.3 Geluid

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaaï, vliegtuiglawaai en/of spoorweglawaaï. In voorliggend geval wordt de bouw beoogd van een evenementenaccommodatie.

Dit is geen geluidgevoelige functie. In het bestemmingsplan wordt het oprichten van geluidsgevoelige functies conform de Wet geluidhinder uitgesloten, waardoor een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient de impact van de bestemmingsplanwijziging op de omgeving inzichtelijk gemaakt te worden. Er is sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van de realisatie van de evenementenaccommodatie. In een worstcasescenario, waarbij de accommodatie volledig bezet is en het autogebruik 90% is, is er sprake van een netto verkeersaantrekkende werking van 49 verkeersbewegingen per etmaal.

Hier komen nog enkele vrachtbewegingen per etmaal bij. Op basis van deze gegevens is op de hoofdverkeersstructuur rondom het centrum van Uden (waar het verkeer ten gevolge van de evenementenaccommodatie zal rijden) sprake van een mogelijke toename van verkeersbewegingen van minder dan 1%. Het effect van een eventuele toename is in de praktijk niet merkbaar en zal derhalve geen nadelige gevolgen hebben voor de geluidsbelasting op de gevels van bestaande woningen. De geluidsbeleving ter plaatse van en in de directe omgeving van de locatie is vergelijkbaar met de huidige geluidsbeleving. De conclusie luidt dan ook dat er geen sprake is van een toename van geluidhinder ten gevolge van de toename van het aantal verkeersbewegingen.

4.4 Luchtkwaliteit

Door Geofox-Lexmond is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. De rapportage (d.d. 10 januari 2011) is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

Binnen deze toetsing is gebruik gemaakt van de verwachte verkeersaantrekkende werking vermeld in het uitgevoerde verkeersonderzoek door Goudappel Coffeng (zie paragraaf 4.8). Op basis van dit verkeersonderzoek is in deze toetsing uitgegaan van een netto verkeersaantrekkende werking van 49 bewegingen per etmaal, als worst-case. Daarbij zijn door in het onderzoek maximaal 11 vrachtbewegingen netto per etmaal in de jaren 2010 en 2020 toegevoegd (worstcasebenadering). Dit op basis van de vuistregels vermeld in de CROW 256 'verkeersgeneratie woon- en werkgebieden'.

Met behulp van de NIBM-tool is ter hoogte van de planlocatie de bijdrage van het verkeer aan de heersende (achtergrond) concentratie van NO₂ en PM₁₀ berekend. De berekeningen zijn uitgevoerd voor de jaren 2010 en 2020. In de volgende tabel zijn de resultaten weergegeven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		60
Aandeel vrachtverkeer		18,3%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,23
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Conclusie

De luchtkwaliteit ter hoogte van planlocatie is getoetst aan de normen uit de Wet Luchtkwaliteit. Hierbij is rekening gehouden met de autonome groei van het verkeersbeeld en de ontwikkeling van het gebied. Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de lokale luchtkwaliteit. Immers, de bijdrage van de verkeersaantrekkende werking op de luchtkwaliteit is kleiner dan 3% van de wettelijke grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀.

De bijdrage van de verkeersaantrekkende werking op de luchtkwaliteit vormt op basis van de uitgevoerde toetsing geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.5 Externe veiligheid

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 (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Door de gemeente is een integraal veiligheidsbeleid opgesteld. Hierin worden verschillende veiligheidsthema's onderscheiden, waaronder risico's afkomstig van gevaarlijke stoffen. De gemeentelijke input is vertaald op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant.

Op basis van deze risicokaart kan worden geconcludeerd dat er in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen, transportroutes en/of buisleidingen aanwezig zijn die een belemmering kunnen vormen voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieu-belastende 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.

Om de gemeenten een handreiking te bieden voor een verantwoord inpassen van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de VNG de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave maart 2009) opgesteld. Binnen gemengde gebieden - in de brochure aangeduid als gebieden met functiemenging - heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op een korte afstand van elkaar zijn gelegen. Hier is in voorliggend bestemmingsplan sprake van omdat het initiatief zich bevindt in het centrum van Uden.

4.6.1 Gebied met functiemenging

In gebieden met functiemenging wordt, in tegenstelling tot in gebieden die uitgaan van functiescheiding, niet gewerkt met richtafstanden. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijk relevante milieucategorieën:

- categorie A: Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd;
- categorie B: Activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden moeten zijn van woningen en andere gevoelige functies;
- categorie C: De activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur noodzakelijk is.

In voorliggend geval wordt een evenementenaccommodatie gerealiseerd. Hierin krijgen in ieder geval de volgende functies een plek:

- 1 theater (categorie C);
- 2 bijbehorend restaurant (categorie B).

Daarnaast laat de bestemmingsomschrijving ook onder andere bijbehorende detailhandels- en kantoorvoorzieningen toe.

De aanwezige functies zijn toepasbaar op deze locatie mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- 1 het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid (zie hiervoor de A,B,C-lijst zoals opgenomen in de VNG brochure);

- 2 productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden allen in de dagperiode plaats;
- 3 de activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig;
- 4 activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

In voorliggend geval wordt voldaan aan deze regels, met uitzondering van regel 2, aangezien er tevens (in mindere mate) sprake is van laad- en loswerkzaamheden in de avond- en nachtperiode. In paragraaf 4.6.3. wordt hier nader aandacht aan besteed.

Bij de bouwkundige uitwerking van de plannen moet worden voldaan aan de wettelijke normen. De dichtstbijzijnde woning bevindt zich overigens aan de Kastanjeweg 175, maar omdat ook deze woning ligt in een gebied dat is aangemerkt als 'gebied met functiemenging' is een evenementenaccommodatie mogelijk mits deze bouwkundig is afgescheiden en mits een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd. Indien hiervan sprake is zijn er vanuit het aspect hinderlijke bedrijvigheid geen problemen te verwachten ten opzichte van de bebouwing in het centrum.

4.6.2 Gemengd gebied

De evenementenaccommodatie wordt gerealiseerd op de hoek van de Markt en de Kastanjeweg. Ten oosten van de Kastanjeweg zijn enkele woningen gesitueerd. Omdat daar geen sprake meer is van een 'centrumgebied' is de functielijst (A,B,C-lijst) niet van toepassing. Ten opzichte van deze woningen moeten de 'reguliere' richtafstanden in acht worden genomen. Voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Uden ook de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009. Hierin zijn voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is mede afhankelijk van het omgevingstype. 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.

Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied.

Gezien de aanwezige functiemenging of de ligging nabij drukke wegen kent het gemengd gebied al een hogere milieubelasting. Dat rechtvaardigt het verlagen van de richtafstanden met één stap.

Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat voor de woningen aan de Kastanjeweg het omgevingstype 'gemengd gebied' kan worden gehanteerd. Er is namelijk sprake van functiemenging aan de Kastanjeweg en de Kastanjeweg maakt tevens deel uit van de hoofdontsluiting van Uden.

Onderstaande tabel geeft de relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype weer.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Op basis van de VNG-brochure geldt voor een evenementenaccommodatie milieucategorie 2, met een bijbehorende richtafstand van 10 meter. De afstand van de evenementenaccommodatie tot de dichtstbijzijnde woning bedraagt minder dan 10 meter.

Vanuit het aspect hinderlijke bedrijvigheid zijn er derhalve, gebaseerd op deze beoordelingssystematiek, mogelijk belemmeringen aan de orde. Bij de bouwkundige uitwerking van de plannen moet worden voldaan aan de wettelijke normen. In de volgende paragraaf wordt alvast een doorkijk gegeven naar deze bouwkundige uitwerking.

4.6.3 Feitelijke situatie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient de impact van de bestemmingsplanwijziging op de omgeving inzichtelijk gemaakt te worden. De methodiek van de VNG-brochure is een vrij theoretische benadering. Hierna wordt concreter ingegaan op de feitelijke, toekomstige situatie.

In het plangebied wordt een evenementenaccommodatie beoogd. Zo'n voorziening kan hinder veroorzaken naar zijn omgeving. Hierbij is over het algemeen het aspect geluid maatgevend.

Geluid dat afkomstig van de evenementenaccommodatie zal met name afkomstig zijn van de volgende bronnen:

- binnengeluid;
- stemgeluid van bezoekers;
- installaties;
- laden en lossen.

In de volgende paragrafen is aangegeven hoe de hinder naar de omgeving zoveel mogelijk beperkt zal worden. Daarnaast zal in het kader van de vergunningverlening exact worden vastgelegd hoeveel geluid geproduceerd mag worden, zodanig dat voldaan wordt aan de wettelijke normen.

Binnengeluid

In de evenementenaccommodatie wordt geluid geproduceerd. Bepaalde ruimten in het gebouw kunnen een hoog binnengeluidsniveau veroorzaken. De productie zal het hoogst zijn tijdens grotere evenementen als concerten en carnaval. Het gebouw wordt zodanig geïsoleerd dat de geluidbelasting op omliggende woningen voldoet aan de wettelijke normen.

Speciale aandacht gaat uit naar de aansluiting van het gebouw op de dichtstbijzijnde woning aan de Kastanjeweg 175. De evenementenaccommodatie wordt niet tegen dit betreffende pand aan gebouwd. De draagconstructie (inclusief fundering) zal gescheiden worden uitgevoerd. Op die manier kan geluids- en trillingsoverdracht niet via de constructie plaatsvinden.

Stemgeluid van publiek

In de evenementenaccommodatie zullen uiteenlopende evenementen worden georganiseerd, variërend van een concert, tot een informatiebeurs, tot een bedrijfspresentatie. Dit betekent dat er sprake is van een gemengd publiek. Bij het komen en gaan van bezoekers zal sprake zijn van stemgeluid in de openbare ruimte. Dergelijke functies passen echter goed in een centrumomgeving en zeker door het van nature aanwezige publiek in het centrum zal dit niet tot extra overlast leiden. Het achtergrondniveau is in deze gebieden namelijk al relatief hoog. Daarnaast wordt de evenementenaccommodatie met name overdag en 's avonds gebruikt en in beperkte mate voor activiteiten die doorlopen tot in de nachtelijke uren.

Tijdens grotere evenementen of evenementen die uitloop hebben in de nachtelijke uren wordt extra beveiliging ingezet om alles in goede banen te leiden en overlast zoveel mogelijk te beperken.

Installaties

Bij de verdere uitwerking van het plan wordt specifiek aandacht besteed aan de situering van technische installaties, zoals luchtbehandelingsunits, airco's, ventilatoren en dergelijke. Deze dienen zodanig gesitueerd te worden, dat zij zo min mogelijk overlast voor de omgeving veroorzaken.

Daarnaast wordt uiteraard aandacht besteed aan de keuzes met betrekking tot het type installatie dat wordt gebruikt. Er wordt gekozen voor typen installaties, die een zo beperkt mogelijke hinder veroorzaken (en financieel rendabel zijn).

Laden en lossen

De manier waarop wordt omgegaan met het laden en lossen is weergegeven in paragraaf 4.8 van deze bestemmingsplantoelichting. Een onderdeel van de evenementenaccommodatie betreft het laden en lossen. Hiervoor zijn diverse varianten onderzocht (zie paragraaf 4.5.8). Na afweging van de diverse varianten gaat de voorkeur vooralsnog uit naar een inpandige expeditieruimte die bereikbaar is vanaf de Kastanjeweg. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het laden en lossen via een ingang aan de Kastanjeweg niet de meest gunstige oplossing, onder andere door de situering van woningen aan de Kastanjeweg.

Echter, door het treffen van bepaalde maatregelen kan de overlast tot een minimum worden beperkt, waardoor er sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Allereerst wordt de hoeveelheid vrachtverkeer zoveel mogelijk beperkt. Er is geen sprake van een regulier gebruik van de laad- en losruimte, maar de ruimte wordt beperkt gebruikt. Daarnaast zal het laden en lossen inpandig plaatsvinden, op zo'n manier dat de negatieve effecten naar buiten (onder andere geluid, stank ten gevolge van uitlaatgassen) tot een minimum worden beperkt.

4.6.4 Onderzoek geluiduitstraling evenementenaccommodatie

Voor de nieuwe evenementenaccommodatie is door Scena Akoestisch Adviseurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluiduitstraling naar de omgeving. De rapportage (d.d. 7 juni 2011) is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. De volgende situaties zijn berekend en beoordeeld:

Concertsituatie

De beoordeelde concertsituatie voldoet op alle beoordelingspunten aan de grenswaarden voor het $L_{A,r,LT}$ en het $L_{A,max}$ uit het Activiteitenbesluit. In deze situatie zijn de bouwkundige geluidafstralende delen en de geluiduitstraling van de installaties van de evenementenaccommodatie beoordeeld, inclusief de bijdrage van Theater Markant. Vanwege mogelijke herkenbaarheid van muziekgeluid is in deze situatie de muziekstrafcorrectie toegepast.

Met betrekking tot het $L_{A,r,LT}$ is deze situatie maatgevend op de woningen aan de Markt en de achterzijde van de appartementen aan de Kastanjeweg.

Situatie transportactiviteiten

De beoordeelde situatie, waarin de geluiduitstraling van de evenementenaccommodatie is opgenomen met transportactiviteiten naar de nieuwe expeditieruimte, voldoet niet aan de grenswaarden gesteld in tabel 2.17a van artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit. De gemeente Uden heeft aangegeven op basis van artikel 2.20 van het Activiteitenbesluit voor deze activiteit door middel van maatwerkvoorschriften hogere grenswaarden toe te staan. Voor een goede afweging bij het toepassen van maatwerkvoorschriften, kunnen de volgende argumenten als ondersteuning dienen:

- Het op een andere plek realiseren van de expeditieruimte is redelijkerwijs niet mogelijk/gewenst. Dit wordt veroorzaakt door het volgende:

- Deze locatie is het beste voor de interne logistiek van de evenementenaccommodatie en Theater Markant. Op deze wijze kunnen de logistieke stromen en bezoekersstromen op heldere wijze worden gescheiden.
- Stedenbouwkundige aspecten: de evenementenaccommodatie zal de 'poort' naar de Markt en het centrum vormen, waarbij de evenementenaccommodatie een esthetische relatie krijgt met Theater Markant.
- Ook op andere plaatsen bij de gekozen locatie liggen woningen in de omgeving.
- De woningen aan de Kastanjeweg zijn voorzien van verhoogde geluidisolatie tegen het verkeerslawaaï. Bij bepaling van de te verwachten binnenniveaus in de woningen, kunnen de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ($L_{A,T}$) en de maximale geluidniveaus ($L_{A,max}$) worden gewaarborgd.
- In het onderzoek van Scena Akoestisch Adviseurs is een onderzoek opgenomen naar mogelijke slaapverstoring. Hierbij is getoetst aan 3 parameters die gebruikt worden voor het beoordelen van slaapverstoring. In alle gevallen blijkt dat wordt voldaan aan drempelwaarden uit diverse onderzoeken.
- Het manoeuvreren van de voertuigen gebeurt op beheerste wijze en met lage snelheid. Door een geïnstrueerde medewerker van de evenementenaccommodatie wordt hierop toegezien. Ook wordt de chauffeur door middel van borden op de buitenzijde van de deur van de expeditieruimte en in de expeditieruimte gewezen op zijn verantwoordelijkheid.
- De Kastanjeweg is een relatief drukke weg waarop in de nachtperiode eveneens vrachtwagens rijden (50 km/uur). Het passeren van deze vrachtwagens levert equivalente en maximale geluidniveaus op de gevels en binnen de woningen op, die vergelijkbaar of hoger zijn dan de geluidniveaus veroorzaakt door het manoeuvreren van de voertuigen ter plaatse van de expeditieruimte.

Afsluitend

In het rapport is de geluiduitstraling ten gevolge van de evenementenaccommodatie, Theater Markant en de bijbehorende activiteiten beoordeeld. Uit de resultaten en de beoordeling daarvan op basis van wetgeving, aangevuld met een onderzoek naar slaapverstoring, blijkt dat de woon- en leefkwaliteit blijft gewaarborgd na realisatie van de evenementenaccommodatie en gecombineerd met de activiteiten van Theater Markant.

4.6.5 Conclusie

De bouw van de evenementenaccommodatie op de voorgestelde wijze is vanuit milieuhygiënisch oogpunt haalbaar.

4.7 Kabels en leidingen

In het plangebied en in de omgeving van het plangebied komen geen planologisch relevante kabels en leidingen voor die een belemmering kunnen vormen voor de beoogde ontwikkeling. Ten behoeve van de ontwikkeling zullen wel enkele leidingen verlegd moeten worden. Dit zal op zo'n manier gebeuren dat de evenementenaccommodatie niet wordt belemmerd in zijn bedrijfsvoering.

4.8 Verkeer en parkeren

Door Goudappel Coffeng is een verkeersonderzoek uitgevoerd ten behoeve van de bouw van een evenementenaccommodatie in het plangebied. In de rapportage wordt tevens aandacht besteed aan het parkeervraagstuk. De rapportage (d.d. 25 maart 2011) is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

4.8.1 Parkeren

Het beleid van de gemeente Uden stelt dat iedere ontwikkeling in principe op eigen terrein de parkeervraag van de ontwikkeling dient te verzorgen. Het ontwerp van de evenementenaccommodatie voorziet niet in parkeergelegenheid op eigen terrein. Uitgangspunt voor de evenementenaccommodatie is dat bezoekers op openbare parkeerplaatsen in het centrum van Uden kunnen parkeren.

In dit geval is sprake van een maatschappelijke voorziening, waardoor een uitzondering gemaakt kan worden op het beleid. De evenementenaccommodatie krijgt een belangrijke maatschappelijke functie. Het wordt een plek waar mensen elkaar opzoeken en ontmoeten. In de accommodatie wordt een laagdrempelig programma aangeboden voor allerlei doelgroepen en wordt bijvoorbeeld ook zaalruimte beschikbaar gesteld voor het Udense verenigingsleven. De gemeente Uden beschouwt het als haar verantwoordelijkheid om het parkeren ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen te faciliteren.

In de analyse van Goudappel Coffeng geldt dan ook als uitgangspunt dat bezoekers van de evenementenaccommodatie op openbare gelegenheden kunnen parkeren. Dit heeft een meerwaarde ten opzichte van een parkeergelegenheid op eigen terrein realiseren. De meerwaarde is dat de parkeerdruk verspreid wordt, de verkeersbewegingen meer verdeeld worden (wat weer positievere effecten heeft op verkeersveiligheid en doorstroming, zeker omdat een evenement vaak piekmomenten kent) en daarnaast omdat bezoekers van de evenementenaccommodatie zo ook automatisch te voet het centrum van Uden bezoeken.

Voor het berekenen van de toekomstige vraag zijn de parkeernormen van de gemeente Uden toegepast (Parkeernormennota 2006). De parkeervraag van de evenementenaccommodatie is het hoogst op vrijdagavond (koopavond). In het parkeeronderzoek is de vrijdagavond als maatgevend moment genomen, omdat dan andere functies (zoals winkels, woningen en het Theater Markant) in het centrum ook een hoge parkeervraag kennen. Er is dan sprake van een worstcasescenario.

De toename van de parkeerbehoefte ten opzichte van de huidige situatie op de drukste momenten bedraagt 102 parkeerplaatsen.

Op basis van het maximale parkeeraanbod zijn de effecten van de parkeervraag van de evenementenaccommodatie bepaald. Er is bepaald hoeveel parkeerplaatsen met het huidige beschikbare parkeeraanbod voor de uitbreiding nog vrij zijn na aftrek van de parkeervraag. Ook hierbij is uitgegaan van een worstcasescenario.

De conclusie luidt dat de parkeervraag van de evenementenaccommodatie kan worden opgevangen binnen het parkeeraanbod in het centrum van Uden, zelfs tijdens worst-case piekmomenten voor het gehele centrum. Daarbij blijft de bezettingsgraad van het parkeeraanbod (meerder parkeerterreinen) onder de 90%, zodat het mogelijk blijft een parkeerplaats te vinden (nog 120 vrije parkeerplaatsen) en foutparkeren voorkomen wordt.

Overigens is de daadwerkelijke parkeervraag uiteraard erg afhankelijk van het soort evenement en het vervoermiddel wat daarbij gebruikt wordt. In de praktijk zal er in beperkte mate sprake zijn van een worstcasescenario.

De gemeente Uden houdt zich actief bezig met de afstemming van de jaaragenda's van de verschillende evenementen. Ook de activiteiten van de evenementenaccommodatie worden hierbij betrokken, om parkeerproblemen in de toekomst te voorkomen. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van een parkeerverwijssysteem om de parkeerders zo goed mogelijk te verdelen over de verschillende parkeerterreinen in het centrum.

4.8.2 Invalidenparkeren

De parkeerplaatsen voor invaliden moeten zo dicht mogelijk bij de ingang van het gebouw liggen. De afstand tot de ingang moet minder dan 50 meter zijn volgens de Uden-se parkeernormen (2006). De gemeente Uden gaat in haar parkeernormen uit van per openbaar terrein van 50 parkeerplaatsen 1 invalidenparkeerplaats (dit is reeds gerealiseerd). De parkeertoename als gevolg van de evenementenaccommodatie is 102 parkeerplaatsen.

Dit betekent dat er volgens richtlijn 2 algemene invalidenparkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden voor de evenementenaccommodatie. Deze invalidenparkeerplaatsen moeten binnen 50 meter van de ingang gerealiseerd worden, huidige invalidenparkeerplaatsen op de bestaande parkeerterreinen vallen daarmee buiten beschouwing. De 2 parkeerplaatsen dienen op de Prior van Milstraat, Markt of Kastanjeweg gerealiseerd te worden. De invalidenparkeerplaatsen worden in samenspraak met de gemeente gerealiseerd.

Een alternatief voor invalide bezoekers van de evenementenaccommodatie die de beschikking van een begeleider (partner) hebben, is dat de mogelijkheid gecreëerd wordt dat zij voor de ingang kunnen worden afgezet. Een dergelijke mogelijkheid is ook reeds overeengekomen tussen het Theater Markant en de gemeente Uden.

4.8.3 Fietsvoorzieningen

Op basis van de CROW-uitgave 'Leidraad Fietsparkeren' uit 2001, zijn fietsparkeernormen opgenomen waarin staat aangegeven hoeveel stallingplaatsen nodig zijn bij welke voorziening en waarop speciaal moet worden gelet.

Gezien het feit dat er geen sterke OV-concurrentie is in de nabijheid van de evenementenaccommodatie, dient een norm van 25 fietsparkeerplaatsen per 100 bezoekers gehanteerd te worden (net zoals bij het parkeren wordt hier ook de theaternorm gehanteerd). Dit betekent dat 250 fietsparkeerplaatsen benodigd zijn (hiervoor gelden de 1.000 bezoekers omdat er dan sprake is van een hoog fietsgebruik).

Volgens het Udense beleid voor fietsparkeren (zie parkeerbeleid, opgesteld door BRO in 2004) moet bij het een ontwikkeling ook de fietsvoorzieningen op eigen terrein worden gerealiseerd.

Een parkeerkelder of inpandige fietsenstallingen (zeker betaald) vereist echter een extra inspanning van de fietsende bezoeker ten opzichte van op maaiveld stallen, en zal daarmee niet aantrekkelijk zijn.

De huidige situatie kent overigens geen fietsparkeergelegenheid op eigen terrein. In de huidige situatie is het mogelijk gratis de fiets weg te zetten nabij de ingang. De fietsvoorzieningen voor de evenementenlocatie kunnen daarom ook, net zoals de huidige functies, in de openbare ruimte aanwezig zijn.

Hiermee kan ook de synergie tussen het centrum van Uden en de evenementenaccommodatie versterkt worden voor de fietsende bezoeker.

In het Udense fietsparkeerbeleid (onderdeel parkeerbeleid) wordt daarnaast gesteld dat in ieder geval de gemeente zelf deze normen moet hanteren en anderen moet aanzetten zich ook aan deze normen te conformeren. Hiermee mag ervan uitgegaan worden dat voor de huidige functies reeds fietsenstallingen gerealiseerd zijn, en dat deze in de toekomstige situatie voor de evenementenaccommodatie gebruikt kunnen worden. Het aantal fietsparkeerplaatsen is in de praktijk dan ook lager, omdat aangenomen mag worden dat er voor de discotheek ook reeds fietsvoorzieningen aanwezig zijn. Het aantal fietsparkeerplaatsen dat extra gerealiseerd moet worden is 40.

Dit kan deels in de openbare ruimte worden opgevangen (in de punt van de Markt) en grotendeels in de aanwezige stallingsvoorziening langs de Markt (de 'nietjes'). Vanuit het gebruik van de openbare ruimte is het niet wenselijk om voor de piekmomenten gebouwde fietsvoorzieningen te realiseren, omdat deze dan de meeste tijd leeg staan. Het fietsparkeren zal opgelost worden met gebruikmaking van het straatmeubilair.

4.8.4 Verkeersbewegingen

Het aantal verkeersbewegingen neemt toe in een worstcasescenario met ongeveer 49 verkeersbewegingen waarbij de accommodatie volledig bezet is en het autogebruik 90% is. Op de hoofdverkeersstructuur rondom het centrum van Uden (waar het verkeer voor/van evenementenaccommodatie zal rijden) is sprake van een mogelijke toename van verkeersbewegingen van minder dan 1%. Het effect van een eventuele toename is daarmee in de praktijk niet merkbaar en zal derhalve geen nadelige gevolgen hebben voor verkeersveiligheid, geluid, lucht en leefbaarheid.

Uiteraard zal een evenement zijn piekmomenten kennen voor en na afloop van een evenement.

Wanneer de zaal volledig benut is, en al het verkeer tegelijkertijd in het uur voor de voorstelling aankomt/vertrekt (in de praktijk spreidt het verkeer zich meer) zullen er 190 (379/2) verkeersbewegingen per uur gegenereerd worden. Deze zullen vrijwel altijd buiten reguliere spitsperiodes plaatsvinden. Een belangrijke vraag is natuurlijk of de infrastructuur van Uden bestand is tegen een dergelijk piekmoment.

Uit tellingen van de gemeente Uden, uitgevoerd op 10 november, tijdens het parkeeronderzoek is geconstateerd dat het aantal verkeersbewegingen tijdens het drukste uur van de telling (19:00 u-20:00 u) circa 1.200 is.

Volgens de EVV module van het CROW is de maximale capaciteit van een 50 km/h weg per uur 2.000 mvt. Wanneer op de door de gemeente Uden getelde intensiteit een toename van 190 verkeersbewegingen plaatsvindt, komt de totale intensiteit op het drukste uur van de koopavond op circa 1.400 mvt/uur.

Deze intensiteit is minder dan de maximale capaciteit. Derhalve kan geconcludeerd worden dat de hoofdverkeersstructuur van Uden bestand is tegen een piekmoment (worst-case scenario) van de evenementenaccommodatie.

Er is zelfs het kleine positieve effect te noemen dat het piekmoment van verkeer na afloop van evenementen meestal op een wenselijker tijdstip (vanuit leefbaarheid) dan de huidige discotheek.

4.8.5 Laden en lossen

De evenementenaccommodatie moet ook bevoorraad kunnen worden, daarom is een expeditielocatie nodig. Om het gebruik van een laad- en loslocatie te stimuleren, het laden- en lossen vanuit arbo-oogpunt zo gemakkelijk mogelijk te maken en geen overlast van goederen over de openbare weg te veroorzaken, is gezocht naar een locatie voor expeditieverkeer zo dicht mogelijk bij de evenementenlocatie. Hiervoor worden de volgende locaties beschouwd:

- 1 Inpandige expeditieruimte; een expeditieruimte die zich in het gebouw van de evenementenaccommodatie bevindt.
- 2 Kastanjeweg; een laad- en losstrook aan de Kastanjeweg. Gezien het smalle profiel van de Kastanjeweg zal dit een vak parallel aan de rijbaan moeten worden.
- 3 Markt; laden en lossen op de Markt voor de evenementenaccommodatie.
- 4 Neringstraat Oost; laden en lossen aan de Neringstraat Oost, mogelijk via de expeditieruimte van Theater Markant.

Op de volgende aspecten zijn de verschillende locaties kwalitatief beschouwd:

- Bereikbaarheid; hoe gemakkelijk het vrachtverkeer op de locatie kan komen, risico's tot gebruik van een andere locatie.
- Verkeersveiligheid; de verkeersveiligheidssituatie en bijhorende risico's.
- Stedenbouwkundige inpassing; wat is het effect van een laad- en loslocatie op de openbare ruimte.
- Milieu (geluid en lucht); het kwalitatieve milieueffect voor de locatie.
- Overige.

De afweging voor de keuze van laad- en loslocatie kan op basis van verschillende argumenten gekozen worden.

Een belangrijk risico van de locaties op openbaar terrein is dat er (ondanks dat daar op gewezen wordt) door de vrachtwagens op de laad- en loslocatie geparkeerd gaat worden. Om dit probleem te voorkomen is een inpandige laaden losruimte het meest geschikt.

Vanuit bereikbaarheid is een locatie aan de Kastanjeweg (zowel in- als uitpandig) een goede optie omdat hierbij zoveel mogelijk de hoofdverkeersstructuur gevolgd wordt en dicht bij de evenementenlocatie geladen en gelost kan worden.

In de stedenbouwkundige inpassing heeft een inpandige expeditieruimte een zeer positief effect, omdat er geen openbare ruimte gebruikt wordt. De locatie aan de Markt is vanuit stedenbouwkundige inpassing niet wenselijk.

Gevoelsmatig zal voor omwonenden de overlast van een inpandige expeditieruimte minder zijn dan de overige varianten. Met name het geluid van het in- en uitladen van vrachtwagens is een overlast die bij een inpandige expeditieruimte wordt weggehaald van de openbare ruimte.

Een aandachtspunt is de verkeersveiligheidssituatie rondom de laad- en loslocatie, ongeacht welke locatie. Deze situatie bevat risico's, met name de welbekende 'dode hoek' van vrachtwagens. Bij het manoeuvreren voor vrachtwagens is het daarom aan te bevelen verkeersregelaars te gebruiken die de weg tijdelijk afsluiten.

In het rapport van Goudappel Coffeng zijn de verschillende mogelijkheden van de expeditielocatie onderzocht en omschreven. Er is gekozen voor optie 1: een inpandige expeditieruimte aan de Kastanjeweg die zich in het gebouw van de evenementenaccommodatie bevindt.

Vanuit bereikbaarheid is dit een goede locatie, aangezien deze zich bevindt aan de hoofdverkeersstructuur. Er is wel aandacht nodig voor het op een goede en veilige manier achterwaarts indraaien van vrachtwagens. Ook stedenbouwkundig gezien is een inpandige expeditieruimte het meest gewenst, omdat er geen openbare ruimte benut wordt voor laden en lossen. Nadeel is wel dat deze oplossing niet strookt met de inrichting van de Kastanjeweg (het toekomstig profiel is voorzien van een middenberm met bomen), omdat dan een gedeelte van de beoogde middenbermruimte noodzakelijk is als manoeuvreer ruimte. De overlast ten gevolge van een inpandige expeditieruimte is minder dan wanneer het laden en lossen in de openbare ruimte plaatsvindt. Tenslotte is een inpandige expeditieruimte voor de interne organisatie van het gebouw het meest ideaal, aangezien de ruimte zich op relatief korte afstand van de verschillende functies in het gebouw bevindt.

4.8.6 Aanbevelingen

Wel zijn nog enkele aanbevelingen geformuleerd.

- Het is belangrijk dat zowel bezoekers als werknemers gewezen worden op de diverse parkeergelegenheden die binnen acceptabele loopafstanden zijn, om een hoge bezettingsgraad op één terrein te voorkomen.

- Met mobiliteitsmanagement kan de parkeervraag en de verkeersbewegingen van de evenementenaccommodatie terug worden gedrongen en kan de restcapaciteit van het centrum van Uden gewaarborgd blijven.
Aanbeveling is daarom ook mobiliteitsmanagement toe te passen voor zowel werknemers als bezoekers van de evenementenaccommodatie.
- Om te zorgen dat bezoekers gemakkelijker naar de verschillende parkeerterreinen geloodst worden en de hoofdverkeersstructuur (gebiedsontsluitingswegen) van Uden benut wordt, is het aan te bevelen een goede bewegwijzering te realiseren. Dit betekent aansluiten op het bestaande parkeerverwijssysteem. Hierin zijn alle parkeergelegenheden voor de evenementenaccommodatie reeds opgenomen.
- Bij het laden en lossen van vrachtwagens is het aan te bevelen verkeersregelaars te gebruiken die de weg tijdelijk afsluiten. Op deze manier worden verkeersveiligheidsrisico's voorkomen. Dit wordt door de gemeente Uden geëist.

4.9 Water

Door Geofox-Lexmond is een waterparagraaf opgesteld voor de ontwikkeling van de evenementenaccommodatie. De waterparagraaf (d.d. 24 mei 2011) is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Hierna worden de belangrijkste resultaten weergegeven.

Als gevolg van de ontwikkeling blijft het verhard oppervlak binnen het plangebied gelijk aan de huidige situatie; zowel in de huidige als in de toekomstige situatie is het gehele plangebied verhard.

Het waterschap Aa en Maas heeft echter recent nieuw beleid vastgesteld ten aanzien van de omgang met hemelwater voor nieuwbouwprojecten:

- Uitgangspunt is dat nieuwbouw hydrologisch neutraal dient te worden gerealiseerd; hiervoor dient een bui $T=10 + 10\%$ binnen het plangebied te worden geborgen (de grootte van de vereiste berging blijkt uit de HNO-tool).
- Indien hydrologisch neutraal ontwikkelen niet mogelijk blijkt, is de minimale eis van het waterschap dat 15 mm hemelwater per m^2 verharding wordt geborgen.

Op basis van bovenstaand beleid dient de nieuwe bebouwing hydrologisch neutraal te worden gerealiseerd, overeenkomend met $64 m^3$ aan waterberging binnen het plangebied. Indien hydrologisch neutraal ontwikkelen redelijkerwijs niet mogelijk is, dient 15 mm hemelwater per m^2 bestaande (en te behouden) verharding geborgen te worden, overeenkomend met $18 m^3$.

De voorkeur van gemeente en waterschap gaat uit naar berging in een vegetatiedak en in kratten onder het maaiveld vanwaar water kan infiltreren. Uit de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek (zie paragraaf 4.2) is echter af te leiden dat een infiltratievoorziening in het plangebied niet is toegestaan, terwijl een ondergrondse voorziening bovendien leidt tot onevenredig hoge kosten.

Uitgangspunt is dat een nieuwbouwproject hydrologisch neutraal dient te worden gerealiseerd. Hierbij wordt de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren' gevolgd. Het vasthouden van hemelwater door middel van infiltratie in de bodem is op deze ontwikkellocatie niet toegestaan op basis van de Wet bodembescherming in verband met de aanwezige bodemverontreiniging. In de bestaande situatie is de gehele ontwikkelingslocatie verhard, dan wel bebouwd. Bij de herontwikkeling (de bouw van de evenementenaccommodatie) zal deze situatie gelijk blijven en is er geen sprake van verslechtering.

Op basis van de bovengenoemde trits is nagegaan of hemelwater op locatie geborgen kan worden, waarbij het hemelwater vertraagd geloosd wordt op het bestaande rioolstelsel. Hiertoe bestaan een aantal mogelijkheden.

Allereerst is er aan de voorzijde van het plan, bij de Markt, een mogelijkheid om kratten in te graven waarin hemelwater gebufferd kan worden. De capaciteit is beperkt (10 tot 13 m³) en de technische uitvoerbaarheid is lastig.

Verontreinigde grond dient ter plaatse afgevoerd te worden en kabels en leidingen moeten verlegd worden. Daarmee is het een zeer kostbare oplossing voor een zeer beperkte capaciteit.

Een andere mogelijkheid is het bergen van hemelwater op het dak van de evenementenaccommodatie. Hiervoor is een beperkte dakoppervlakte beschikbaar, aangezien de overige dakdelen zorgen voor daglichttoetreding of functioneel ingevuld worden met installaties. Het is mogelijk om op dit dak een mos-sedumdak te realiseren om hemelwater te bufferen. De capaciteit van een dergelijk dak is echter te klein ten opzichte van de berekende bergingseis. De constructie van de zaal zal hierdoor verzwaaard moeten worden. Er is nu een vrije overspanning van 16 m¹, waardoor de constructieve aanpassingen direct navenant worden. Daarnaast is het dak niet zichtbaar vanaf een andere locatie in Uden, waardoor ook het groene karakter geen toegevoegde waarde oplevert. Ook voor deze optie geldt dat de kosten niet in relatie staan tot de behalen buffercapaciteit.

Als gevolg hiervan is door zowel opdrachtgever, het waterschap als gemeente Uden geconcludeerd dat de mogelijke oplossingsrichtingen voor het bergen van hemelwater op de ontwikkellocatie niet reëel zijn.

Daarom is bij deze herontwikkeling ervoor gekozen het hemelwater rechtstreeks op het rioolstelsel te lozen. Waterschap en gemeente hebben hiermee ingestemd en verplichten de opdrachtgever om hemelwater en afvalwater tot aan de erfgrans van het plangebied gescheiden aan te bieden aan het gemengde rioolstelsel. Wanneer het gemengde rioolstelsel in de toekomst wordt vervangen door een gescheiden stelsel, kan hier eenvoudig op worden aangesloten.

4.10 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Door Croonen Adviseurs is een quickscan naar de aanwezige flora en fauna verricht. De rapportage (d.d. 9 augustus 2010) is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Hierna worden kort de conclusies weergegeven.

4.10.1 Beschermde natuurgebieden

Er zijn geen natuurgebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebieden) in de directe omgeving van het plangebied aanwezig.

In de nabijheid (100 meter) van het plangebied liggen enkele gebieden die deel uitmaken van de EHS. Indien alle werkzaamheden in het plangebied hydrologisch neutraal worden uitgevoerd blijft de waterhuishouding onveranderd.

In dat geval zal er naar alle waarschijnlijkheid geen sprake zijn van een significant negatief effect op de nabijgelegen EHS.

4.10.2 Beschermde soorten

Op basis van de beschikbare literatuurgegevens en het veldbezoek is het mogelijk dat het terrein een potentiële habitat biedt voor enkele licht beschermde soorten (tabel 1-soorten).

De ruimtelijke ingreep zou daarom mogelijk kunnen leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van enkele soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet.

Dit heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten, omdat er voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling. Een ontheffing Flora- en faunawet is derhalve niet noodzakelijk. De zorgplicht blijft wel gelden.

De aanwezigheid van gebouwbewonende vleermuizen kan niet zonder meer worden uitgesloten. Om te bepalen of er een compleet vervolgonderzoek dient plaats te vinden, wordt voorgesteld eerst een eenmalig veldbezoek uit te voeren met meetapparatuur. Wanneer vleermuizen worden aangetroffen, blijkt dat vervolgonderzoek noodzakelijk is. In dat geval zal dit veldbezoek als eerste bezoek van het eventuele volledige vleermuisonderzoek meegeteld worden. Wanneer tijdens dit veldbezoek de aanwezigheid van vleermuizen uitgesloten kan worden, zijn er geen belemmeringen ten aanzien van de Flora- en faunawet.

Er zijn geen beschermde grondgebonden zoogdieren, amfibieën, reptielen, vogels, vlinders, libellen, vissen, planten of beschermde soorten van andere soortgroepen aangetroffen binnen het plangebied. Deze worden hier ook niet verwacht. Voor deze soortgroepen zijn er geen belemmeringen ten aanzien van de Flora- en faunawet.

4.10.3 Aanbevelingen

Uit literatuurstudie is naar voren gekomen dat in het verleden de rugstreeppad in de omgeving is waargenomen.

Ter voorkoming van het in gebruik nemen van het plangebied door de rugstreeppad tijdens de bouw wordt daarom aanbevolen om:

- tijdig zandige omstandigheden weg te nemen of de bouw af te ronden voor eind augustus (vanaf eind augustus gaan rugstreeppadden op zoek naar vergraafbare grond om de winter door te brengen);
- als de bouw langere tijd wordt stilgelegd in braakliggende toestand, of tijdens de bouw zelf, paddenschermen te plaatsen;
- natte plekken af te dekken of te dempen.

4.10.4 Eenmalig veldbezoek vleermuizen

De quickscan flora en fauna concludeert dat de aanwezigheid van gebouwbewonende vleermuizen niet zonder meer kan worden uitgesloten.

Om te bepalen of er een compleet vervolgonderzoek dient plaats te vinden, is een eenmalig veldbezoek voorgesteld, waarbij wordt gekeken naar de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen.

Het veldbezoek heeft op 29 april 2011 plaatsgevonden. Naast vleermuizen is hierbij tevens gekeken naar huismussen en gierzwaluwen, aangezien deze streng beschermd zijn. De conclusie van het veldbezoek luidt als volgt:

In principe bevat de locatie ruimten die geschikt zijn voor streng beschermde vleermuizen; open stootvoegen en overstekende dakpanranden tegen de gevel. Er is om deze reden gericht gezocht naar sporen die duiden op het voorkomen van vleermuizen, waaronder keutels en afgebeten insectenvleugels. Ook is gericht gezocht naar (sporen van) nesten van de streng beschermde huismus en gierzwaluw. Zowel vleermuizen als broedvogels zijn niet aangetroffen. De planlocatie is in de avond sterk verlicht, gezien de grote hoeveelheid aanwezige licht punten. Vleermuizen houden niet van verlichte locaties als verblijfplaats.

Er kan gezien de resultaten van het veldonderzoek in alle redelijkheid gesteld worden dat er geen vleermuisverblijfplaatsen te verwachten zijn binnen het plangebied. Ook broedende huismussen en gierzwaluwen zijn niet op de locatie te verwachten.

4.11 Archeologie

Door Synthebra is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. De rapportage (1 maart 2011) is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

Het doel van het archeologisch bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Aangezien het westelijke en zuidelijke deel van het plangebied in 1994 door middel van een archeologische begeleiding is onderzocht zijn daar naar verwachting geen archeologische resten meer aanwezig. Het oostelijke deel van het plangebied is niet onderzocht. Hiervoor geldt een lage verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum, een middelhoge verwachting voor nederzettingsresten uit het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen en een hoge verwachting voor nederzettingsresten vanaf de late middeleeuwen.

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt er voor een deel van het plangebied vervolgonderzoek geadviseerd in de vorm van een archeologische begeleiding (AB) van de graafwerkzaamheden, onder het protocol Opgraving. De sloop van aanwezige fundamenteën dient vanaf het maaiveld eveneens archeologisch begeleid te worden. De rest van het plangebied is reeds opgegraven en behoeft niet nader onderzocht te worden.

Voor het deel van het plangebied waar vervolgonderzoek voor wordt geadviseerd is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Aan een omgevingsvergunning voor het bouwen of het uitvoeren van werken of werkzaamheden kunnen voorwaarden worden verbonden, onder andere om archeologische begeleiding te waarborgen.

De gemeente Uden heeft het archeologisch bureauonderzoek laten toetsen door Monumentenhuis Brabant. Het Monumentenhuis Brabant heeft in januari 2011 advies uitgebracht.

Met het door het onderzoeksbureau gegeven selectieadvies, vervolgonderzoek in de vorm van een archeologische begeleiding van de graafwerkzaamheden te doen uitvoeren binnen het omschreven plangebied waarbinnen planontwikkeling is voorzien, kan worden ingestemd. De archeologische begeleiding dient te worden uitgevoerd door een daartoe toegelaten archeologisch bedrijf. Leden van de heemkundekring Uden zouden echter aan dit onderzoek onder vooraf te stellen voorwaarden moeten kunnen deelnemen. Monumentenhuis Brabant adviseert, de mogelijkheden hiertoe na te gaan en deze optie met de daaraan verbonden voorwaarden op te nemen in het PvE. Naar aanleiding van de beoordeling en het advies van Monumentenhuis Brabant is de rapportage aangepast.

5 Haalbaarheid

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

5.1 Financieel

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemers, kan het opstellen van een exploitatieplan achterwege blijven.

In de bodem van het plangebied is een verontreiniging met gechloreerde koolwaterstoffen (VOC) aangetroffen. Dit kan leiden tot uitdamping van deze stof(fen). De risico's hiervoor zijn in beeld gebracht door Geofox-Lexmond. De conclusie van de risicobeoordeling (zie paragraaf 4.2.2) luidt dat er geen humane risico's zijn.

5.2 Maatschappelijk

5.2.1 Vooroverleg en inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Evenementenaccommodatie Uden' heeft van 10 maart 2011 t/m 20 april 2011 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is voor iedereen de mogelijkheid geboden een inspraakreactie in te dienen. Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan in vooroverleg toegezonden aan betrokken instanties.

Er is één inspraakreactie en er zijn twee vooroverlegreacties binnengekomen. De vooroverleg- en inspraakreacties zijn hierna samengevat en beantwoord.

Alle reacties zijn ontvankelijk. De ingediende inspraak- en vooroverlegreacties zijn hierna samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de reacties, die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. De inspraak- en vooroverlegreacties zijn in hun geheel beoordeeld. Bij de beoordeling is zoveel mogelijk rekening gehouden met de volledige inhoud van de ingezonden reacties.

5.2.2 Vooroverleg

Algemeen

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Evenementenaccommodatie' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar:

- Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving;
- Ministerie van Infrastructuur en Milieu, VROM-Inspectie Regio Zuid;
- Waterschap Aa en Maas.

De genoemde instanties hebben schriftelijk een reactie gegeven. De binnengekomen vooroverlegreacties zijn hierna samengevat weergegeven en beantwoord.

Vooroverlegreacties

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, heeft op 3 mei 2011 haar reactie betreffende het voorontwerpbestemmingsplan 'Evenementenaccommodatie, Uden' gegeven.

Reactie

De Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving heeft zich beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijke beleid relevant zijn. Het voorontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Beantwoording

n.v.t.

Ministerie van Infrastructuur en Milieu, VROM-Inspectie Regio Zuid

De VROM-Inspectie Regio Zuid heeft op 19 april 2011 haar reactie betreffende het voorontwerpbestemmingsplan 'Evenementenaccommodatie, Uden' gegeven.

Reactie

De VROM-Inspectie coördineert de rijksreacties over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies richting gemeenten. Onderhavig voorontwerpbestemmingsplan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB).

Beantwoording

n.v.t.

Waterschap Aa en Maas

Waterschap Aa en Maas heeft op 4 april 2011 (ontvangen op 6 april 2011) haar reactie betreffende het voorontwerpbestemmingsplan 'Evenementenaccommodatie, Uden' gegeven.

Reactie

De waterparagraaf bij het plan voldoet aan het principe Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen uit het hemelwaterbeleid van het waterschap. Het waterschap zou echter wel graag zien dat er meer duidelijkheid komt over de technische invulling en de waterhuishoudkundige situatie in het algemeen, voordat het plan in procedure wordt gebracht.

Beantwoording/aanpassing

Naar aanleiding van deze reactie heeft overleg plaatsgevonden tussen het waterschap, gemeente en provincie. Dit heeft geleid tot aanpassing van de waterparagraaf. Door zowel opdrachtgever, het waterschap als gemeente Uden is geconcludeerd dat de mogelijke oplossingsrichtingen voor het bergen van hemelwater op de ontwikkellocatie niet reëel zijn.

Daarom is bij deze herontwikkeling ervoor gekozen het hemelwater rechtstreeks op het rioolstelsel te lozen. Waterschap en gemeente hebben hiermee ingestemd en verplichten de opdrachtgever om hemelwater en afvalwater tot aan de erfgrans van het plangebied gescheiden aan te bieden aan het gemengde rioolstelsel. Wanneer het gemengde rioolstelsel in de toekomst wordt vervangen door een gescheiden stelsel, kan hier eenvoudig op worden aangesloten.

5.2.3 Inspraak**Algemeen**

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Evenementenaccommodatie, Uden' heeft conform het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 10 maart 2011 t/m 20 april 2011 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Binnen de termijn van ter inzage legging is 1 schriftelijke inspraakreactie ontvangen:

- Banning Advocaten, Postbus 1714, 5200 BT 's-Hertogenbosch, namens Bongo Beach Uden (huurder Markt 34);

De binnengekomen inspraakreactie is hierna samengevat weergegeven en beantwoord.

Inspraakreactie**Banning Advocaten, namens Bongo Beach Uden**

Inspreker heeft op 19 april 2011 (ontvangen op 20 april 2011) haar reactie betreffende het voorontwerpbestemmingsplan 'Evenementenaccommodatie, Uden' gegeven. De inspraakreactie is echter, nadat er overleg heeft plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en de inspreker, per brief d.d. 14 juni 2011 ingetrokken. Volledigheidshalve wordt de inspraakreactie hierna wel samengevat en beantwoord.

Reactie

- 1 Opgemerkt wordt dat niet is aangetoond dat er voldoende behoefte bestaat aan een evenementenaccommodatie met een vloeroppervlakte van 3.278 m². In de nabije omgeving is al een vergelijkbare functie (Theater Markant) gelegen met een vergelijkbare oppervlakte en aantal zitplaatsen. En dit theater kampt al jaren met tegenvallende bezoekersaantallen. Zonder de culturele behoefte aan te tonen, zal er geen sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening.
- 2 Het plan voldoet niet aan de vereiste parkeernormen. In de Structuurvisie Centrum Oost is aangegeven dat het gebied moet voorzien in de opvang van de eigen parkeerbehoefte.
Echter, in strijd met de Structuurvisie wordt vervolgens gesteld dat het parkeren op eigen terrein in een groot centrum echter niet gemakkelijk realiseerbaar of ongewenst is vanwege ruimtelijke mogelijkheden.
- 3 Zelfs indien er vanuit zou moeten worden gegaan dat bezoekers van de evenementenaccommodatie op openbare gelegenheden kunnen parkeren, dan nog is er sprake van strijdigheid met de parkeernormen. Voor een evenementenaccommodatie van dit formaat bestaat er binnen 100 meter van de accommodatie een extra parkeervraag van 102 parkeerplaatsen, welke niet beschikbaar zijn binnen deze 100 meter. Het verkeersonderzoek gaat ook uit van grotere afstanden, omdat in het onderzoek ook parkeergelegenheden op een afstand van 400 meter zijn betrokken. Volgens inspreker mag echter slechts binnen een straal van 100 meter worden gezocht naar parkeergelegenheden, die mogen worden meegerekend.
- 4 Inspreker geeft aan dat de huurovereenkomst van het bestaande pand aan de Markt 34 niet is beëindigd en nog doorloopt tot in ieder geval 1 februari 2016. De initiatiefnemer van het plan heeft verschillende malen geprobeerd deze huurrelatie te beëindigen via gerechtelijke procedures, maar deze zijn steeds afgewezen. De meest recente afwijzing betreft het vonnis van de kantonrechter van 24 maart 2011. Na februari 2016 kan de huidige huurder van Markt 34 nog verweer voeren tegen de beëindiging van de huurovereenkomst. Voor het doorlopen van 3 rechterlijke instanties moet ook weer rekening worden gehouden met een aantal jaar. Naar verwachting zal de huurovereenkomst dus niet eerder dan 2020 of 2021 kunnen worden beëindigd. Het is dan ook niet realistisch dat het plan binnen de planperiode van 10 jaar kan worden verwezenlijkt.

Beantwoording

- 1 In de ambitie en doelstellingen, zoals verwoord in het cultuurbeleid van de gemeente Uden, past de ontwikkeling en exploitatie van een evenementenaccommodatie, gelegen in het centrum van Uden.
De locatie naast Theater Markant is een uitstekende locatie voor een evenementenaccommodatie met een bovenlokale uitstraling.

Door de omvang, de onderscheidende publieksprogrammering en het multifunctioneel gebruik kan de evenementenaccommodatie een meerwaarde zijn in het regionale aanbod van culturele en maatschappelijke voorzieningen. Maar ook op lokaal niveau is er behoefte aan een evenementenaccommodatie. Er is in Uden geen representatieve accommodatie met een vlakke vloerzaal aanwezig die geschikt is voor allerlei feesten, partijen en evenementen voor een publiek van jong tot oud. Scholen, het Udense verenigingsleven en sociale culturele instellingen hebben hier wel behoefte aan.

Het is de bedoeling dat deze evenementenaccommodatie in aanvulling op het bestaande culturele aanbod een bijdrage kan leveren aan de aantrekkingskracht van Uden op het gebied van cultuur en uitgaan. De evenementenaccommodatie zal met haar vlakke vloerzaal een aanvulling op en verbreding van de hoogstaande culturele programmering van Theater Markant zijn.

Door realisatie van een evenementenaccommodatie naast het theater ontstaan belangrijke synergie voordelen in programmering, beheer en exploitatie en krijgt Uden een voorziening waarbinnen de cultuuroelstellingen op lokaal, maar ook regionaal niveau kunnen worden gerealiseerd.

In het coalitieprogramma 2010-2014 heeft het college van burgemeester en wethouders de ambitie voor een evenementenaccommodatie opgenomen. In het programma is aangegeven dat de coalitie streeft naar een actief cultureel klimaat. Veel is al aanwezig, maar een gezamenlijke visie en activiteitenprogramma ontbreken. Samen met Oss en Veghel wil de gemeente Uden hieraan gaan werken. Naast het Museum voor Religieuze Kunst (MRK), Theater Markant en de ontwikkeling van professionele (jeugd)cultuur, wil de coalitie dwarsverbanden leggen naar andere sectoren. Het realiseren van een evenementenaccommodatie in Uden versterkt het culturele aanbod, het uitgaansleven en het horecaconcentratiegebied (cultuurplein).

Door DHV is in 2007 in opdracht van de gemeente Uden een onderzoek gedaan naar de behoefte aan een evenementenaccommodatie in het centrum van Uden. (rapport 'De culturele knoop', 12 juni 2007). Uit dit onderzoek blijkt dat er ruimte is voor een evenementenaccommodatie.

De evenementenaccommodatie wordt voor eigen rekening en risico van een private partij ontworpen, gerealiseerd en geëxploiteerd. Indien er markttechnisch mogelijkheden zijn voor de ontwikkeling van een evenementenaccommodatie kan een initiatiefnemer in dit 'gat in de markt' springen. Volgend op het onderzoek van DHV heeft de gemeente Uden in 2007 een marktverkenning gedaan om te bezien of er marktpartijen gevonden konden worden. In de raadsnotitie 'Marktverkenning evenementenaccommodatie (21 september 2007)', die opgesteld is ten behoeve van de thema-avond van de raad op 4 oktober 2007, is aangegeven dat er drie partijen waren (Raadhuis/PR Bouw, Van Herpt en Heven Group). Vervolgens heeft de gemeente Uden een Programma van Eisen voor de evenementenaccommodatie opgesteld en is een aanbestedingsprocedure in gang gezet. Hierbij heeft de Heven Groep zich als kandidaat gemeld.

Uit het voorstaande blijkt dat er in Uden markttechnisch mogelijkheden zijn voor een evenementenaccommodatie.

- 2 Het beleid van de gemeente Uden stelt dat iedere ontwikkeling in principe op eigen terrein de parkeervraag van de ontwikkeling dient te verzorgen. In de Structuurvisie Centrum Oost is aangegeven dat nieuwe functionele ontwikkelingen dienen te voorzien in hun eigen parkeerbehoefte. Zowel de bouwverordening van de gemeente als de gemeentelijke parkeernormennota bieden echter de mogelijkheid om een ontheffing te verlenen, indien het voorgeschreven aantal benodigde parkeerplaatsen niet op eigen terrein kan worden gerealiseerd.

Het ontwerp van de evenementenaccommodatie voorziet niet in parkeergelegenheid op eigen terrein. Uitgangspunt voor de evenementenaccommodatie is dat bezoekers op openbare parkeerplaatsen in het centrum van Uden kunnen parkeren. In dit geval is sprake van een maatschappelijke voorziening, waardoor een uitzondering gemaakt kan worden op het beleid. De evenementenaccommodatie krijgt een belangrijke maatschappelijke functie. Het wordt een plek waar mensen elkaar opzoeken en ontmoeten. In de accommodatie wordt een laagdrempelig programma aangeboden voor allerlei doelgroepen en wordt bijvoorbeeld ook zaalruimte beschikbaar gesteld voor het Udense verenigingsleven.

De gemeente Uden beschouwt het als haar verantwoordelijkheid om het parkeren ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen te faciliteren. In de analyse van Goudappel Coffeng (bron: Verkeersonderzoek Evenementenaccommodatie Uden, 25 maart 2011) geldt dan ook als uitgangspunt dat bezoekers van de evenementenaccommodatie op openbare gelegenheden kunnen parkeren. Dit heeft een meerwaarde ten opzichte van een parkeergelegenheid op eigen terrein realiseren. De meerwaarde is dat de parkeerdruk verspreid wordt, de verkeersbewegingen meer verdeeld worden (wat weer positievere effecten heeft op verkeersveiligheid en doorstroming, zeker omdat een evenement vaak piekmomenten kent) en daarnaast omdat bezoekers van de evenementenaccommodatie zo ook automatisch te voet het centrum van Uden bezoeken. Voor het berekenen van de toekomstige vraag zijn de parkeernormen van de gemeente Uden toegepast (Parkeernormennota 2006). De parkeervraag van de evenementenaccommodatie is het hoogst op vrijdagavond (koopavond).

In het parkeeronderzoek is de vrijdagavond als maatgevend moment genomen, omdat dan andere functies (zoals winkels, woningen en het Theater Markant) in het centrum ook een hoge parkeervraag kennen. Er is dan sprake van een worstcase-scenario. De toename van de parkeerbehoefte ten opzichte van de huidige situatie op de drukste momenten bedraagt 102 parkeerplaatsen. Deze behoefte kan binnen 400 meter van de evenementenaccommodatie worden opgevangen. Er hoeven geen extra parkeerplaatsen aangelegd te worden. Voor de andere functies in het centrum van Uden, zoals winkels en horeca, blijven voldoende parkeerplaatsen beschikbaar.

- 3 De benodigde 102 parkeerplaatsen zijn niet beschikbaar binnen 100 meter van de evenementenaccommodatie.

Goudappel-Coffeng heeft een verkeersonderzoek gedaan dat specifiek is toegesneden op de onderhavige situatie (Verkeersonderzoek Evenementenaccommodatie Uden, 25 maart 2011).

In het verkeersonderzoek is geconcludeerd dat een loopafstand van 400 meter tussen de evenementenaccommodatie en parkeervoorzieningen in dit geval acceptabel is.

De 400 meter staat gelijk aan circa 5 minuten lopen, en wordt op basis van onderzoek (CROW kennisplatform voor o.a. verkeer en infrastructuur) beschouwd als een acceptabele tijd en afstand voor bezoekers.

Het CROW gaat er op basis van diverse onderzoeken vanuit dat acceptabele loopafstanden gekoppeld zijn aan bezoekduur. De acceptabele loopafstand zal dus verschillen per evenement, maar aangenomen mag worden dat de afstand die bezoekers bereid zijn te lopen tussen accommodatie en parkeerplaats over het algemeen 400 meter is (soms zelfs meer). Binnen deze verkenning is niet gekeken naar het motief van de parkeerders (werknemers, bezoekers of winkeliers). Omdat voor theaters en evenementenaccommodaties de verblijfsduur vaak (met lopen, tijdsbestek voor en na de voorstelling) meer dan twee uur is, is een loopafstand van ca. 400 meter acceptabel. De beschikbare parkeervoorzieningen zijn duidelijk te vinden, aangezien alle parkeerterreinen in het centrum van Uden zijn opgenomen in het onlangs gerealiseerde parkeerverwijssysteem van de gemeente Uden.

Het onderzoek van Goudappel-Coffeng stelt de CROW-normen uit 2008 ter zijde. Echter, de CROW-normen zijn nooit gesteld als norm, maar als een richtlijn.

Het CROW geeft duidelijk aan dat de publicatie is bedoeld als hulpmiddel voor ontwerpers (van parkeervoorzieningen), maar dat gemeentes kunnen kiezen hier van af te wijken. Wat acceptabel is kan dus worden vastgesteld door de gemeente zelf.

- 4 Het is vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat privaatrechtelijke belemmeringen slechts een blokkade kunnen vormen voor planologische ontwikkelingen, indien evident is dat de uitvoering van de plannen daardoor zal worden geblokkeerd. Ten aanzien van de verhouding tussen de realisering van een bestemmingsplan enerzijds en privaatrechtelijke belemmeringen anderzijds heeft de Afdeling in een uitspraak van 18 augustus 2010¹ overwogen (in r.o 2.4) dat slechts indien privaatrechtelijke verhoudingen van een dusdanig evident belemmerende aard zijn dat in verband daarmee de realisering van het bestemmingsplan binnen de planperiode niet aannemelijk is, hieraan betekenis kan toekomen.

Net als onder de WRO is de planperiode onder de Wro tien jaar (artikel 3.1, tweede lid).

Het voorgaande betekent dat wat er verder ook zijn van de argumenten van inspreker - hierop wordt in het navolgende nog nader teruggekomen - ook in zijn eigen visie van dergelijke evidente belemmeringen geen sprake is. Inspreker geeft immers aan dat de aanvang van realisatie van de evenementenhal pas medio 2016 mogelijk is. Dit zal ruim binnen de planperiode zijn.

¹ Zaaknummer 200905991/1/R3 (Midden-Delfland)

Dus staan vermeende privaatrechtelijke belemmeringen de verwezenlijking van het plan hoe dan ook niet in de weg. Initiatiefnemer heeft daarbij aangegeven dat het - anders dan inspreker lijkt te willen betogen onder nummer 13 van zijn inspraakreactie - niet zo is dat eerst na februari 2016 met de in de ogen van inspreker noodzakelijke procedures zou kunnen worden gestart. Dit kan al ruim daarvoor, zodat reeds in 2016 een definitief rechterlijk oordeel voorhanden zal zijn.

Los van het voorgaande is hetgeen door inspreker wordt gesteld inhoudelijk ook niet juist. De initiatiefnemer heeft de huurovereenkomst voor het pand Markt 36 opgezegd tegen 1 maart 2010 op grond van dringend eigen gebruik (ten behoeve van de evenementenaccommodatie).

Eén van de belangrijkste redenen waarom in de daarop volgende procedure de huurovereenkomst door de (kanton)rechter niet is beëindigd was, zo is uit informatie van inspreker gebleken, gelegen in het feit dat er - op het moment van de uitspraak - nog geen duidelijkheid bestond over het planologisch kader en, in verband daarmee, over het precieze bouwplan. Initiatiefnemer heeft aangegeven tegen het vonnis van de kantonrechter in hoger beroep te gaan. Er bestaat in hoger beroep de reële kans dat het gerechtshof de vorderingen van initiatiefnemer wel zal toewijzen, indien het onderhavige bestemmingplan wordt vastgesteld (en er dus een omgevingsvergunning kan worden aangevraagd voor een concreet bouwplan).

Ten aanzien van het pand Markt 34 geldt blijkens informatie van de initiatiefnemer ook nog het volgende.

Deze huurovereenkomst (met Heineken) loopt weliswaar in beginsel door tot begin 2015 (en dus niet tot 2016 zoals inspreker aangeeft) maar hier bestaan blijkens informatie van initiatiefnemer mogelijkheden om de overeenkomst tussentijds te ontbinden, zodra het onderhavige bestemmingsplan onherroepelijk is vastgesteld.

De conclusie is derhalve dat niet is komen vast te staan dat er privaatrechtelijke belemmeringen bestaan die de realisatie van het bestemmingsplan binnen de planperiode in de weg staan.

Beantwoording/aanpassing

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

5.2.4 Ter inzage legging

Na vooroverleg en inspraak heeft het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Evenementenaccommodatie, Uden' in de periode van 14 juni tot en met 27 juli 2011 voor een ieder ter inzage gelegen. In de genoemde periode zijn 4 zienswijzen ingediend.

De resultaten uit de ter inzage legging zijn in de 'Nota zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Evenementenaccommodatie, Uden' samengevat. Deze notitie is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5.2.5 Vaststelling bestemmingsplan

De gemeenteraad van de gemeente Uden heeft het bestemmingsplan 'Evenementenaccommodatie, Uden' in haar vergadering van 29 september 2011 ongewijzigd vastgesteld.

6 Bronnen

6.1 Boeken en rapporten

- Interimstructuurvisie, Provincie Noord-Brabant (2010)
- Ontwerp structuurvisie, Provincie Noord-Brabant (2010)
- Verordening Ruimte Fase 1, Provincie Noord-Brabant (2010)
- Concept Verordening Ruimte Fase 2, Provincie Noord-Brabant (2010)
- Interim Structuurvisie Uden 2009-2015, gemeente Uden (2010)
- Structuurvisie Centrum Oost, gemeente Uden (2004)
- Horecastructuurvisie, gemeente Uden (2002)
- Horecabeleidsplan, gemeente Uden (2005)
- Welstandsnota Uden 2009, gemeente Uden (2009)
- Definitieve veranderopgave Accommodatiebeleid Uden, Gebied Uden-centrum, gemeente Uden (2010)
- Raadsnotitie Marktverkenning evenementenaccommodatie, gemeente Uden (2007)

6.2 Websites

- Microsoft Corporation (2010). *Bing Maps*. Geraadpleegd in september 2010, www.bing.com
- Google Corporation (2010). *Google Maps*. Geraadpleegd in september 2010, <http://maps.google.nl/maps>
- Website gemeente Uden, geraadpleegd in september 2010, www.uden.nl
- Provinciale risicokaart, geraadpleegd in september 2010, www.risicokaart.nl