

Gemeente Uden

Bestemmingsplan Markt 20-22

Toelichting

7 april 2011

Kenmerk 0856-05-T01
Projectnummer 0856-05

Toelichting

Inhoudsopgave

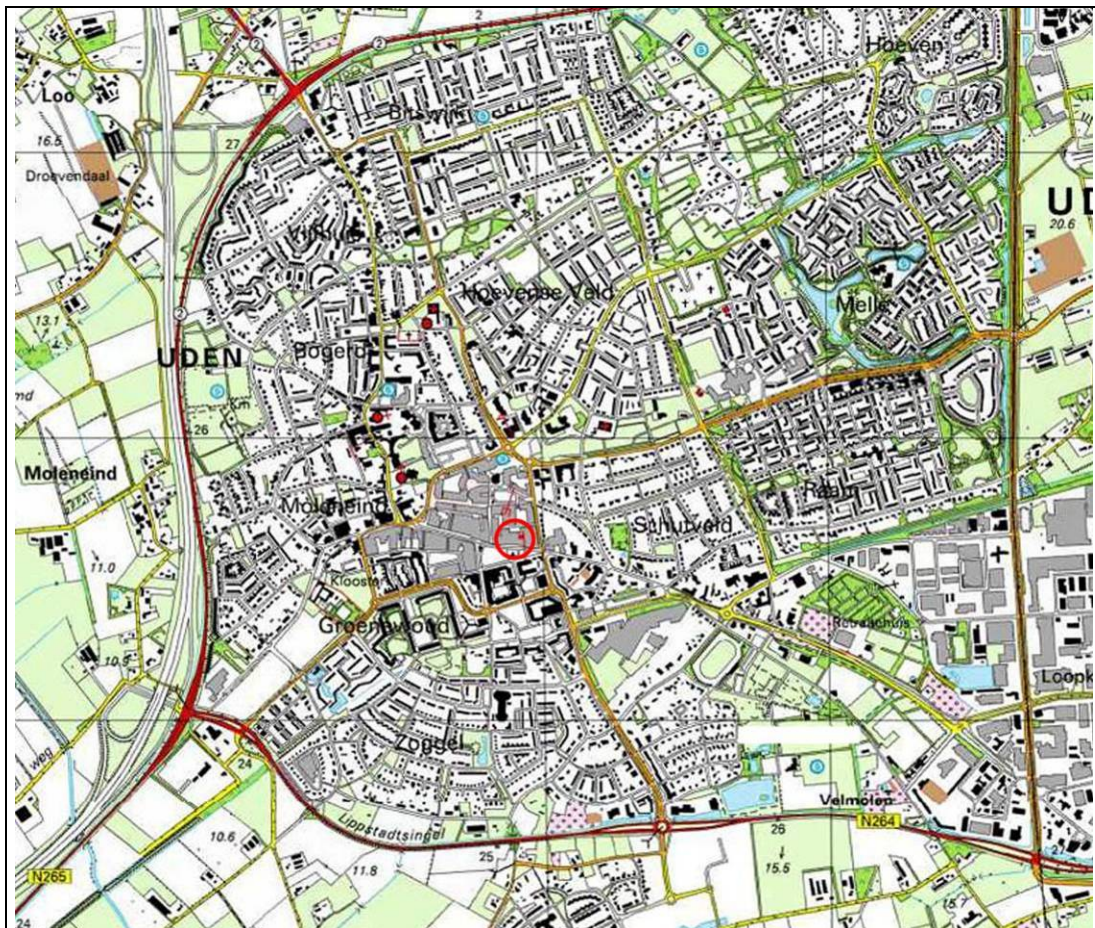
1.	Inleiding	1
2.	Bestaande situatie	2
2.1.	Ligging en begrenzing plangebied	2
2.2.	Huidige situatie	3
3.	Toekomstige situatie	5
3.1.	Bebouwing	5
3.2.	Verkeer	6
3.3.	Beeldkwaliteit	7
4.	Beleid	10
4.1.	Rijksbeleid	10
4.1.1.	Nota Ruimte	10
4.1.2.	Nationaal Waterplan	11
4.1.3.	Wet op de archeologische monumentenzorg	11
4.2.	Provinciaal en regionaal beleid	12
4.2.1.	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	12
4.2.2.	Verordening ruimte	13
4.2.3.	Waterbeheerplan waterschap	13
4.3.	Gemeentelijk beleid	14
4.3.1.	Vigerend bestemmingsplan	14
4.3.2.	StructuurvisiePlus Uden-Veghel 2001	15
4.3.3.	Nota parkeernormen	15
5.	Onderzoek	16
5.1.	Wegverkeerslawaaï	16
5.2.	Bodemonderzoek	17
5.3.	Bedrijvigheid	17
5.4.	Archeologie	19
5.5.	Luchtkwaliteit	19
5.6.	Externe veiligheid	20
5.7.	Water	21
5.8.	Flora en fauna	22
6.	Juridische planbeschrijving	23
6.1.	Algemeen	23
6.2.	Regels	23
7.	Uitvoerbaarheid	26
7.1.	Economische uitvoerbaarheid	26

1. Inleiding

Hotel Verhoeven aan de Markt 20-22 in Uden heeft het voornemen om ter plaatse de bestaande hotelaccommodatie uit te breiden. In verband hiermee is een bouwplan ontwikkeld. Aan de achterzijde aan de Neringstraat wordt ter plaatse van de bestaande bebouwing een nieuw gebouwdeel gerealiseerd. Aan de voorzijde wordt op het voorste gedeelte van het bestaande hotel een zolderverdieping gerealiseerd. Hierdoor kan de bestaande hotelaccommodatie met 35 kamers worden uitgebreid. In plaats van de grote zaal op de begane grond zal een kleinere zaal worden gerealiseerd; de danszaal op de eerste verdieping wordt hiervoor opgeofferd.

Het bouwplan past niet binnen de bebouwings- en gebruiksvoorschriften van het vigerende bestemmingsplan. Het onderhavige bestemmingsplan biedt de planologisch-juridische basis voor de realisatie van deze bouwplannen.

Afbeelding 1: Ligging planlocatie.



2. Bestaande situatie

2.1. Ligging en begrenzing plangebied

Uden was aanvankelijk een agrarische gemeenschap en had van oudsher een centrumfunctie binnen het Land van Herpen en later Land van Ravenstein. Een van de pijlers van het economisch leven in die tijd was de markt. Op de Biggenmarkt (de tegenwoordige Markt), destijds een groot grasveld, omgeven door boerderijen, kwam de weekmarkt tot bloei. Op de markt, die geheel in dienst stond van landbouw en veeteelt, verkochten de plaatselijke boeren hun vee, landbouw- en gebruiksartikelen. Het karakter van de markt is in de loop van de geschiedenis uiteraard veranderd. Er wordt echter nog steeds een warenmarkt op de Markt gehouden.

Uden is ontstaan uit een aantal buurtschappen en bebouwingsconcentraties. Linten met daar aan gekoppelde bebouwing gaven de eerste bebouwingscontouren aan. De Markt(street) was onderdeel van die linten. In de loop der tijd zijn tussen de linten planmatig opgezette woonwijken ontstaan. Tegenwoordig is Uden een compacte kern, strak ingekaderd door een ringwegenstructuur. Binnen de kern dragen ruime groene profielen bij aan een ontspannen ruimtelijk beeld. Dit beeld wordt verder versterkt door parken en aaneengesloten groengebieden, zodat een groen, dorps beeld ontstaat.

Het centrum van Uden heeft een meer verstedelijkt karakter en is met name in de laatste decennia van de 20e eeuw ingrijpend veranderd. Het Udens centrum vervult een regiofunctie en ligt midden in het hart van een regio met een bereik van ongeveer 400.000 mensen. Uiteraard heeft dat ook een impuls gegeven aan het winkel- en uitgaansaanbod.

Afbeelding 2: Bestaande en toekomstige situatie



Het plan omvat het perceel Markt 20-22. De serre die op grond staat die de horeca-ondernemer pacht van de gemeente Uden, is niet in het plan opgenomen.

2.2. Huidige situatie

Net als in veel andere Brabantse plaatsen is ook de Markt in Uden een driehoekig plein. Op dit plein staat het voormalige gemeentehuis. De noordwand van de Markt maakt van oudsher onderdeel uit van een oude bebouwingslint. Hierdoor heeft de bebouwing een individueel karakter. De bebouwing bestaat uit 3 à 4 bouwlagen en heeft in de omgeving van het bouwplan veelal een horecafunctie.

Afbeelding 3: Vooraanzicht bestaand.



Ook aan de Markt 20-22 is al decennia lang een horecabedrijf aanwezig. De ouders van de huidige horeca-ondernemer hebben het pand op de locatie in het midden van de jaren vijftig gekocht. In die periode werd het pand al gebruikt voor danslessen. Sindsdien hebben er ter plaatse diverse uitbreidingen en verbouwingen plaatsgevonden en heeft het pand diverse horecafuncties geherbergd, waaronder een discotheek die in het eind van de 90'er jaren van de vorige eeuw is gesloten. Tot eind 2008 was in het pand ook een (bedrijfs)woning aanwezig.

Op dit moment bestaat het bedrijf uit een hotel met 19 kamers, een brasserie, een bistro en een zaal waarin dansles wordt gegeven en die gebruikt wordt voor feesten en partijen. Het perceel is volledig bebouwd. Aan de zijde van de Markt bestaat het pand uit drie bouwlagen met daarvoor een serre op grond die wordt gepacht van de gemeente. Aan de achterzijde aan de Neringstraat-Oost bestaat het pand uit twee bouwlagen. Het tussenliggende gedeelte bestaat voor

een deel uit één bouwlaag gedeeltelijk met kap en voor een ander deel uit twee bouwlagen. De panden op de belendende percelen bestaan uit 2 of 3 lagen met kap.

De achterzijde van het pand is gesitueerd aan de Neringstraat-oost. De Neringstraat-oost heeft een belangrijke functie voor de bevoorrading van de horeca en de winkels aan de Markt en de Sacramentsweg. Achter theater Markant is een parkeerplein. Aan de noordzijde van de Neringstraat wordt het beeld gedomineerd door de achterkant van de winkels aan het Mondriaanplein. Hierboven bevinden zich appartementen, net als aan de achterkant van Markant. De woningen die zijn gebouwd tegen de achterkant van Markant bestaan uit 2, 3 en 4 bouwlagen.

3. Toekomstige situatie

3.1. Bebouwing

Voor het perceel Markt 20-22 is een bouwplan ontwikkeld om de bestaande hotelaccommodatie uit te breiden. De gewenste uitbreiding van het hotel voorziet in de realisatie van een tweetal toevoegingen. Aan de achterzijde wordt een nieuw gebouwdeel gerealiseerd. Aan de voorzijde wordt op het voorste gedeelte van het bestaande hotel een zolderverdieping gerealiseerd. Door de ontwikkeling wordt de bestaande hotelaccommodatie met 35 kamers uitgebreid. In plaats van de grote zaal op de begane grond zal een kleinere zaal worden gerealiseerd; de danszaal op de eerste verdieping wordt hiervoor opgeofferd.

Afbeelding 4: Vooraanzicht toekomst.



Het bestaande hotel bevindt zich aan de Markt, en bestaat uit drie bouwlagen. Hierop zal een kapconstructie worden gerealiseerd met een afgeknot schilddak. De zolderruimte die hier ontstaat, biedt ruimte aan een tweetal ruim opgezette hotelkamers. In de beeldvorming zal het pand hierdoor beter aansluiten bij de panden op de aangrenzende percelen. Het pand krijgt zodoende een aantrekkelijker uitstraling, hetgeen uiteraard zijn weerslag heeft op de beleving van de Markt.

Aan de zijde van de Neringstraat-oost zijn verschillende ontwikkelingsinitiatieven in gang gezet. Dit gebied krijgt hierdoor een positieve impuls. De laad- en losfunctie en de parkeerfunctie die dit gebied heeft, blijven behouden, maar zullen minder de boventoon voeren. De achterkantsituatie zal zodoende transformeren in een situatie met voorkanten. De realisatie van hotelkamers aan de Neringstraat-Oost levert ter plaatse een aanzienlijke bijdrage aan die transformatie. In de huidige situatie heeft het pand een achterkant die naar de straat is toegekeerd. Door

het bouwplan te realiseren verandert die achterkant in een voorkant. Doordat het hotel op de plek staat waar de noord-zuid-richting van de straat overgaat in een oost-west-richting is dit zichtelement van wezenlijk belang voor de ruimtelijke kwaliteit. Door de toevoeging van de kap op het gebouw wordt dit effect nog verder versterkt. Bovendien wordt het toezicht op het openbaar gebied vergroot, waardoor de ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en sociale veiligheid toenemen.

Door realisatie van een nieuw gebouwdeel aan de achterzijde komt een groot deel van de nu aanwezige zaalruimte te vervallen. In de nieuwbouw wordt een multifunctionele zaal opgenomen, die gebruikt kan worden voor danslessen, kleine conferenties, bedrijfspresentaties, cursussen, enzovoort.

Het nieuw geplande bouwdeel zal qua bebouwingshoogte met een extra bouwlaag en een kap toenemen tot in totaal drie bouwlagen met een kapverdieping. Aan de zijde van de Neringstraat begint de kap echter al op de tweede verdieping.

De bebouwing aan de zijde van de Neringstraat-oost wordt hoger dan op grond van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Deze grotere hoogte maakt het onder meer mogelijk om een patiotuin te maken. De patiotuin zorgt ervoor dat daglichtinval en ventilatie vanaf het eigen perceel naar de gebruiksruidten gerealiseerd kan worden. De toekomstige hotelbebouwing is lager dan het naastgelegen appartementengebouw, dat uit vier volledige bouwlagen bestaat. Ook het theater is aanzienlijk hoger.

Het bouwplan past binnen de stedenbouwkundige beoordeling van de gemeente Uden. Een van de randvoorwaarden in deze beoordeling is dat de nieuwbouw aan de Neringstraat-oost van een volwaardige kap dient te worden voorzien. De bouwhoogte vormt geen belemmering voor de woningbouw aan de Sacramentsweg. Deze woningen worden via een galerij aan de zijde van de Neringstraat ontsloten. Aan deze zijde zijn ook de slaapkamers. Het woongedeelte met balkon van deze woningen bevindt zich aan de Sacramentsweg.

3.2. Verkeer

De nota Parkeernormen (zie paragraaf 4.3.3) maakt ten aanzien van de parkeernormering onderscheid tussen verschillende deelgebieden. Per deelgebied zijn parkeernormen opgesteld. De normen zijn in eerste instantie gebaseerd op de parkeerkencijfers uit de CROW publicatie 'parkeerkencijfers' waarna ze zijn toegespitst op de specifieke situatie van Uden en Veghel. Voor de berekening in afbeelding 5 zijn normen uit de tabel 'centrum' toegepast. Deze parkeerbehoefte is aangepast ten opzichte van de berekening die de gemeente Uden in januari 2009 op basis van een eerdere versie van het bouwplan heeft gemaakt.

De hotelaccommodatie wordt met 35 kamers uitgebreid. Bovendien worden in de nieuwbouw een multifunctionele zaal voor danslessen, kleine conferenties, bedrijfspresentaties, cursussen, enzovoort opgenomen en een patiotuin aangelegd. De patiotuin moet echter gezien worden als

alternatief voor het cafégedeelte aan de voorzijde of als uitloop van de congreszaal bij mooi weer. Derhalve is hiervoor ook de parkeernorm voor cafés op van toepassing verklaard. De parkeerbehoefte verandert nagenoeg niet. In de huidige situatie is deze 60 parkeerplaatsen, terwijl in de toekomstige situatie 59 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn.

Afbeelding 5: Parkeernormering.

bestaand				toekomst			
functie	aantal / oppervlakte	norm	aantal pp	functie	aantal / oppervlakte	norm	aantal pp
hotelkamer	19	0,5 pp/kamer	9,5	hotelkamer	54	0,5 pp/kamer	27,0
brasserie	140 m ²	9,0 pp/100 m ²	12,6	brasserie	140 m ²	9,0 pp/100 m ²	12,6
zaal	70 m ²	4,0 pp/100m ²	2,8	zaal	70 m ²	4,0 pp/100m ²	2,8
bistro	110 m ²	9,0 pp/100m ²	9,9	bistro	110 m ²	9,0 pp/100m ²	9,9
zaalruimte	630 m ²	4,0 pp/100m ²	25,2	multifunc. zaalruimte	71 m ²	4,0 pp/100m ²	2,9
				patiotuin	87 m ²	4,0 pp/100m ²	3,5
totaal			60,0				58,9
Het plan bevat de mogelijkheid om twee hotelkamers in de kaplaag aan de Markt in gebruik te nemen als bedrijfs-woning. Indien er vanuit gegaan wordt dat dit een (middel)dure woning is, geldt hiervoor een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats/woning. Dit betekent dat de parkeerbehoefte met 0,5 parkeerplaatsen (1,5 - 2*0,5) toeneemt. In dat geval bedraagt de parkeerbehoefte derhalve 59,4 parkeerplaatsen.							

In de directe omgeving is voldoende parkeergelegenheid beschikbaar, die overdag gebruikt wordt door winkelend publiek en mensen die werken in het centrum van Uden. Het hotel kent met name op werkdagen van maandag tot en met donderdag een hoge bezettingsgraad van 95%. Deze hotelgasten arriveren veelal pas na sluitingstijd van de winkels en zijn om 9.00 uur de volgende ochtend alweer vertrokken als de winkels hun deuren openen. In het weekend van vrijdag tot en met zondag (dus ook tijdens koopavond op vrijdag) is de bezettingsgraad substantieel lager. Het parkeren ten behoeven van kleinschalige congressen, bedrijfspresentaties, vergaderingen en cursussen gewoon in betaald gebied dient plaats te vinden. Hiervoor zullen geen ontheffingen en/of vergunningen worden afgegeven.

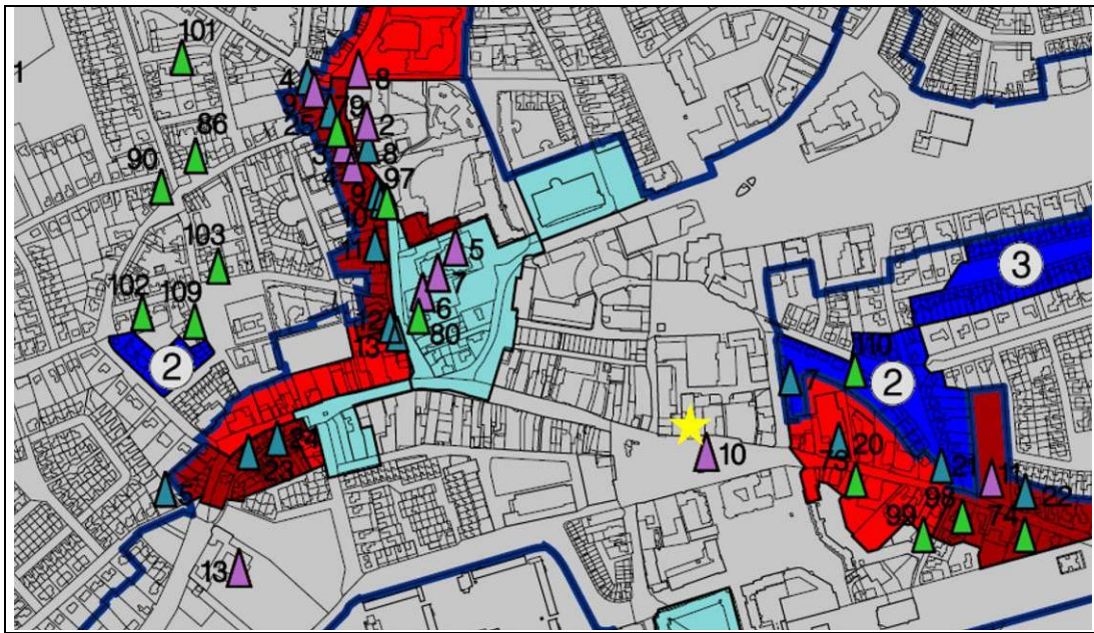
Derhalve zal er op geen enkel moment in de week een 'parkeertekort' ontstaan. Daarnaast is het zo dat het bouwvoornemen geen grotere parkeerbelasting met zich mee brengt dan het huidige gebruik van de locatie. Per saldo is zelfs sprake van een iets gunstigere situatie, aangezien de parkeerbehoefte met 1 parkeerplaats afneemt.

3.3. Beeldkwaliteit

De ambitie van de gemeente Uden is erop gericht om voor toekomstige ontwikkelingen op de meest representatieve plekken van Uden een beeldkwaliteitplan op te stellen. De meest representatieve plekken betreffen vooral de percelen grenzend aan de hoofdstructuren van Uden, Volkel en Odiliapeel. Ook het centrum van Uden is een gebied waar het ambitieniveau voor de toekomst hoog ligt. De huidige kwaliteit van de bebouwing in het centrum van Uden laat in sommige gevallen te wensen over. Bij toekomstige ontwikkelingen in het centrum dient een beeldkwaliteitplan gemaakt te worden, om op die manier de kwaliteit te verhogen.

De begrenzing van het centrumgebieden en doorgaande routes waarbinnen de gemeente Uden de ambitie heeft een beeldkwaliteitplan op te stellen is opgenomen op de welstandskaat als 'Ambitiegebied beeldkwaliteit' (aangegeven met blauwe lijn in afbeelding 9).

Afbeelding 6: Uitsnede welstandskaat (Hotel Verhoeven ter plaatse van gele ster).



Centrum Uden

Het centrumgebied van Uden bestaat uit een zone langs de volgende straten: Wilhelminastraat, Koopmansstraat, Voilierstraat, Burg. Buskensstraat, Aloysiusstraat, Odiliastraat, Kruisherensstraat, Sint-Janstraat en Brigittinessenstraat. Dit gebied valt grotendeels samen met het kernwinkelgebied van Uden. Ook het gebied ten oosten van de Kerkstraat en Kapelstraat, waar zich voornamelijk grootschalige gebouwen met een maatschappelijke functie bevinden, wordt tot het centrumgebied gerekend. Het beleid van de gemeente Uden is gericht op het verbeteren van de uitstraling van de publieke ruimte in dit gebied. Beeldkwaliteitplannen vormen een belangrijk instrument om de aantrekkingskracht van het centrum te vergroten. In het centrumgebied komen zowel detailhandelsvoorzieningen, maatschappelijke voorzieningen als woningen voor. Door- gaande routes en entreegebieden Enkele historische wegen vervullen tegenwoordig nog een belangrijke verkeerskundige functie. Oorspronkelijk werden deze routes begeleid door een gemengde bebouwing van woningen, voorzieningen en cafés. Restanten daarvan zijn nog her en der zichtbaar. In de twintigste eeuw is langs deze doorgaande routes meer grootschalige bebouwing gerealiseerd. Vanwege het intensieve gebruik van de doorgaande routes is een representatieve uitstraling gewenst.

De gemeente Uden heeft in het najaar van 2010 een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarin kaders zijn geformuleerd voor de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing in het plangebied. Het beeldkwaliteitplan gaat in op zaken als sfeer en kleur- en materiaalgebruik. Uiteindelijk is het een hulpmiddel om tot een passende architectuur van de bebouwing te komen. Het beeldkwaliteitplan zal door de welstandscommissie worden gebruikt als toetsingkader bij de beoordeling van bouwplannen.

4. Beleid

4.1. Rijksbeleid

4.1.1. Nota Ruimte

Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling". De Nota Ruimte geeft de hoofdlijnen aan van het nationaal ruimtelijke beleid voor de komende decennia. Uitgegaan wordt van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen het rijk en de decentrale overheden. Hiermee keert het beleid terug naar de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijk rijksbeleid en verschuift het accent van 'ordering' naar 'ontwikkeling'.

De Nota Ruimte is een integrale nota en brengt zo veel mogelijk rijksbeleid voor ruimtelijke onderwerpen onder in één nota en vervangt hiermee diverse Planologische Kernbeslissingen en ruimtelijk relevante rijksnota's. De hierin vervatte ruimtelijke strategie wordt wat betreft verkeer en vervoer uitgewerkt in de separate PKB Nota Mobiliteit. De economische, ecologische en sociaal-culturele aspecten worden nader uitgewerkt in respectievelijk de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven en het Actieplan Bedrijventerreinen, de Agenda Vitaal Platteland en het daarbij behorende Meerjarenprogramma Groene Ruimte en het actieprogramma voor ruimte en cultuur.

In het nationaal ruimtelijk beleid richt het kabinet zich op:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden
- borging van de veiligheid

In de Nota Ruimte wordt meer verantwoordelijkheid gegeven aan de decentrale overheden. Voor geheel Nederland is een basiskwaliteit geformuleerd waaraan voldaan moet worden. Een verdere verfijning wordt overgelaten aan de decentrale bestuurslagen. De gebieden en netwerken die het kabinet van nationaal belang acht zijn bestemd als Ruimtelijke Hoofdstructuur. In deze gebieden wil het Rijk een nadrukkelijke rol vervullen.

Als uitwerking van de nadruk op de versterking van de internationale concurrentiepositie, het vestigingsklimaat en de ruimtelijk-economische dynamiek van Nederland, zijn thans in de Nota Ruimte expliciet de economische kerngebieden benoemd. Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan sluit aan op de A50 die een belangrijke verbindingssas vormt tussen het economisch belangrijke stedelijke netwerk Brabantstad en het KAN-gebied. Voor Uden betekent dit dat er ingespeeld dient te worden op kansen en dat de regionale positie zo goed mogelijk benut dient te worden. Uiteraard past de uitbreiding van de hotelaccommodatie binnen die doelstelling.

4.1.2. Nationaal Waterplan

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan pleit daarom voor meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu, gericht op de verschillende belangen zoals veiligheid, landbouw, natuur, drinkwatervoorziening, transport, recreatie en visserij, daarbij ruimte schepend voor gebiedsgericht maatwerk.

In het Nationaal Waterplan is een eerste uitwerking gegeven aan het Deltaprogramma dat wordt opgesteld naar aanleiding van het advies van de Deltacommissie in 2008. Dit programma is gericht op duurzame veiligheid en zoetwatervoorziening.

In het Nationaal Waterplan is aangegeven dat de watertoets een belangrijk instrument is om de vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder bij ruimtelijke planprocessen te borgen. De resultaten van de watertoets zijn opgenomen in de (water)paragraaf 5.7.

4.1.3. Wet op de archeologische monumentenzorg

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

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening. In paragraaf 5.4 is daarom ingegaan op de eventuele consequenties ten aanzien van archeologie van het bouwplan.

4.2. Provinciaal en regionaal beleid

4.2.1. Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening vastgesteld. Op de kaart van de ontwerp structuurvisie¹ is Uden aangeduid als 'Stedelijk concentratiegebied'. Het stedelijk concentratiegebied met de bijhorende zoekgebieden voor verstedelijking vangt de groei van de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte op. Uden-Veghel met omliggende kernen liggen 'los' van het overige stedelijke concentratiegebied. Het zijn voormalige dorpen die de laatste decennia sterk zijn gegroeid waardoor het suburbane en industriële karakter is toegenomen.

Afbeelding 7: Fragment kaart (Ontwerp) Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.



Naar huidige inzichten – met het perspectief tot 2025 en een doorkijk naar 2040 - is in het stedelijk concentratiegebied (inclusief de zoekgebieden voor verstedelijking) voldoende ruimte om in de verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken en voorzieningen) te voorzien. Hier is ruimte voor een grote verscheidenheid aan woon- en werkmilieus, of een menging daarvan, in uiteenlopende dichtheden.

Om de voorzieningen in de steden op peil te (kunnen) houden is draagvlak nodig. Daarom kiest de provincie er voor om (boven)regionale en bezoekersintensieve voorzieningen te concentre-

ren op goed ontsloten plekken. In verband hiermee is Uden als stedelijk knooppunt aangewezen. Dit zijn knooppunten die door hun goede autobereikbaarheid en de ontsluiting met hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) potenties voor (bezoekers)intensieve stedelijke ontwikkelingen.

De uitbreiding van de hotelfaciliteiten draagt bij aan het op peil houden van het voorzieningenniveau van Uden.

4.2.2. Verordening ruimte

Provinciale Staten hebben op 23 april 2010 de Verordening ruimte, fase 1, vastgesteld. De Verordening ruimte, fase 1, is op 1 juni 2010 in werking getreden. Deze verordening bevat regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen.

Voor de onderhavige ontwikkeling is van belang dat het centrum van Uden tot het 'stedelijk gebied' behoort. In artikel 2.1.3. is aangegeven dat stedelijke ontwikkeling dient plaats te vinden in het 'stedelijk gebied'. De verbouwing van Hotel Verhoeven past hier uiteraard binnen.

Gedeputeerde Staten hebben vervolgens op 1 juni 2010 de ontwerp-Verordening ruimte, fase 2, vastgesteld. Dit ontwerp doorloopt de inspraakprocedure. De inspraaktermijn is inmiddels gesloten. Gedeputeerde Staten gaan de ingediende reacties beoordelen en beantwoorden. Het ontwerp omvat een aantal wijzigingen en aanvulling op de Verordening ruimte, fase 1. In artikel 2.1.3 zijn in de ontwerp-Verordening ruimte, fase 2 geen veranderingen aangebracht.

4.2.3. Waterbeheerplan waterschap

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

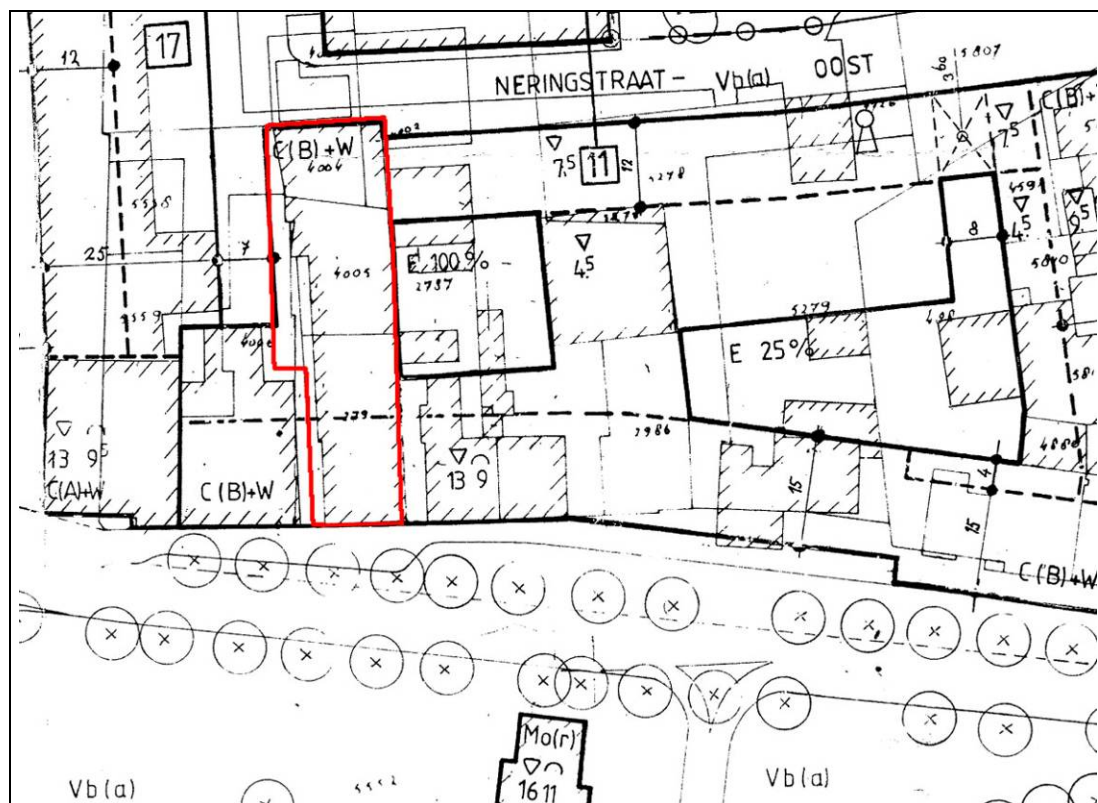
Deze beleidsuitgangspunten zijn:

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

¹ Op het moment van het redigeren van deze versie van het bestemmingsplan, was de kaart van de vastgestelde structuurvisie nog niet beschikbaar.

Deze beleidsuitgangspunten zijn integraal overgenomen in het waterplan dat de gemeente Uden samen met onder andere het Waterschap heeft opgesteld. In de waterparagraaf (paragraaf 5.7 wordt nader op dit aspect ingegaan.

Afbeelding 8: Fragment bestemmingsplankaart.



4.3. Gemeentelijk beleid

4.3.1. Vigerend bestemmingsplan

In het bestemmingsplan "Centrum" heeft het perceel Markt 20-22 de bestemming "Centrumvoorzieningen, klasse B, en Woondoeleinden". Gronden met deze bestemming zijn in de eerste bouwlaag (begane grond) bestemd voor onder meer horecabedrijven, waaronder ook een hotel valt. De verandering van de functie dansschool in hotel is hierin toegestaan. De bovengelegen bouwlagen zijn bestemd voor woningen. Het bestemmingsplan biedt een vrijstellingsmogelijkheid om alleen in de tweede bouwlaag dezelfde functie toe te staan als in de eerste bouwlaag. Het realiseren van de vierde bouwlaag (in kapvorm) aan de zijde van de Markt is grotendeels in overeenstemming met de bouwvoorschriften maar het gebruik als hotel is dus in strijd met het bestemmingsplan. De nieuw te realiseren derde en vierde bouwlaag aan de zijde van de Neringstraat-oost zijn zowel in strijd met de bebouwings- als gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan.

4.3.2. StructuurvisiePlus Uden-Veghel 2001

In 2001 is in samenwerking met de gemeente Veghel, als pilot in overleg met de provincie, een nieuw integraal ruimtelijk plan opgesteld dat een toekomstvisie neerlegde voor de gehele gemeente. Het centrum van Uden maakt deel uit van het stedelijk gebied.

4.3.3. Nota parkeernormen

De nota Parkeernormen² heeft als doel het in onderling overleg vaststellen van gemeentelijke parkeernormen voor nieuwe ruimtelijke plannen en projecten in Veghel en Uden om in de toekomst in een parkeerbehoefte te kunnen voorzien en waar mogelijk de bereikbaarheid en leefbaarheid van Veghel en Uden te waarborgen.

De nota is bedoeld als normenkader van de gemeente Uden en de gemeente Veghel. De nota moet worden gebruikt als kader richting externe partijen (projectontwikkelaars, adviesbureaus, woningbouwverenigingen, makelaars, enzovoort). De nota is van toepassing op toekomstige ruimtelijke plannen en bouw- en verbouwprojecten in Uden en Veghel en niet voor bestaande parkeersituaties. Op grond van de nota is in paragraaf 3.2 een berekening van de parkeerbehoefte opgenomen.

² Goudappel Coffeng, Parkeernormen, Eindrapport, gemeenten Uden en Veghel, Deventer, 24 oktober 2006

5. Onderzoek

5.1. Wegverkeerslawaaï

Horeca is geen geluidgevoelige functie in de zin van de Wet geluidhinder. Hiervoor is derhalve geen akoestisch onderzoek in verband met wegverkeerslawaaï noodzakelijk. Omdat een bedrijfswoning wel een geluidsgevoelige functie is, is op grond van artikel 77 van de Wet geluidhinder akoestisch onderzoek noodzakelijk indien deze in een geluidszone valt. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden;

De Markt en de Neringstraat-Oost maken onderdeel uit van een 30 km/uur-gebied. Op grond van de Wet geluidhinder is voor deze wegen geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

De breedte van de geluidszone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk). In het stedelijk gebied geldt hiervoor een zone van 200 meter aan weerszijden van de weg. De Kastanjeweg behoort in de zin van de Wet geluidhinder tot het stedelijk gebied. De bouwlocatie ligt op 125 meter afstand van de Koopmansstraat.

Derhalve dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. In deze berekening dient te worden gemeten vanuit de as van de weg.

In de Wet geluidhinder is vastgelegd dat de geluidbelasting op de gevel niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, danwel een door burgemeester en wethouders vast te stellen hogere grenswaarde.

Uit verkeersgegevens van de gemeente Uden blijkt dat de verkeersintensiteit voor de Kastanjeweg in 2020 9.416 mvt/etmaal bedraagt. Uden hanteert daarbij de volgende intensiteiten: Daguurintensiteit 6,56%, avonduurintensiteit 4,05% en nachtuurintensiteit 0,64%. De verdeling van voertuigcategorieën is in afbeelding 9 aangegeven. In afbeelding 10 zijn de daarop gebaseerde intensiteiten per uur voor de dag-, avond- en nachtsituatie weergegeven.

Afbeelding 9: Percentages voertuigcategorieën per periode voor de Kastanjeweg.

Verkeersgegevens	Dagperiode (%)	Avondperiode (%)	Nachtperiode (%)
Lichte motorvoertuigen	95,58	98,21	96,37
Middelzware motorvoertuigen	2,72	1,29	2,76
Zware motorvoertuigen	1,70	0,49	0,87

Afbeelding 10: Intensiteiten gemotoriseerd verkeer per uur.

Verkeersgegevens	Dag	Avond	Nacht
Lichte motorvoertuigen	590,4	374,5	58,1
Middelzware motorvoertuigen	16,8	4,9	1,7
Zware motorvoertuigen	10,5	1,9	0,5

Op basis van de berekening met Standaardrekenmethode-I³ (zie bijlage 1) blijkt dat de gevelbelasting als gevolg van de Kastanjeweg op de bovenste verdieping waar de bedrijfswoning zal worden gerealiseerd(hoogte van 11 meter) 46,8 dB (zonder aftrek) bedraagt⁴. Voor de toetsing van de grenswaarden mag -in verband met het stiller worden van het verkeer- een aftrek van 5 dB worden toegepast op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder J^o artikel 3.6 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006. Dit betekent dat de gevelbelasting 41,8 dB bedraagt en dat de voorkeursgrenswaarde derhalve niet wordt overschreden.

5.2. Bodemonderzoek

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een bouwvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om bouwvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740.

Op dit moment is de bestaande bebouwing nog in gebruik. Om verkennend bodemonderzoek uit te voeren dienen boringen door de bestaande vloeren te worden gezet. Behalve dat dit veel overlast oplevert voor het huidige gebruik, is dit ook veel kostbaarder dan het doen van onderzoek nadat de noodzakelijke sloopwerkzaamheden hebben plaatsgevonden. Daarom is in overleg met medewerkers van de gemeente Uden afgesproken dat in het kader van de bouwwerkzaamheden na de sloop van de huidige bebouwing bodemonderzoek zal worden uitgevoerd. Op grond van de resultaten hiervan wordt bepaald in hoeverre de grond geschikt is voor het beoogde gebruik en of er nog maatregelen noodzakelijk zijn.

5.3. Bedrijvigheid

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygië-

³ SRM-I is de eenvoudigste rekenmethodiek die bedoeld is voor vrijeveldsituaties. Deze rekenmethodiek resulteert in het algemeen in hogere geluidsbelasting dan SRM-II waarbij rekening gehouden kan worden met afschermdende werking en ander omgevingsfactoren. Omdat de geluidsbelasting in dit geval onder de voorkeursgrenswaarde ligt, volstaat de berekening met SRM-I.

⁴ Bij de berekening is uitgegaan van dicht asfalt beton (DAB). De verharding van de Kastanjeweg bestaat uit grof asfalt. De geluidsbelasting van grof asfalt is ongeveer 1 dB hoger dan van DAB. De geluidsbelasting ligt derhalve nog steeds zeer ruim onder de voorkeursgrenswaarde.

nische aspecten van die bedrijven. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven.

Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is enerzijds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen (en andere gevoelige functies) te voorkomen, en anderzijds aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

De bedrijven in de VNG-brochure zijn opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de gewenste afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Een hotel (SBI-code 5510) valt onder categorie 1 van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Voor de bouw van een hotel ten opzichte van bestaande woningen geldt een aan te houden richtafstand (milieuzonering) van 10 meter. Al deze bedrijfsactiviteiten zijn door hun aard toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woningen in een rustige woonwijk. Op de verdieping van de panden aan weerszijden van het plangebied zijn op een kortere afstand dan 10 meter bedrijfswoningen aanwezig. De dichtstbijzijnde woningen aan de Sacramentsweg staan op meer dan 10 meter afstand van de westgevel van de nieuwbouw van het hotel. Aan de achterzijde van het hotel, aan de Neringstraat-Oost vindt, net als bij de overige winkels en horecagelegenheden die hier zijn gevestigd, de bevoorrading plaats. Voor Hotel Verhoeven gaat hierbij om gemiddeld 5 à 6 leveringen per dag. Het merendeel (ongeveer 80%) daarvan wordt geleverd met bestelwagens. Gemiddeld 1x per dag vindt een levering plaats met een vrachtwagen.

De toekomstige activiteiten hebben geen onaanvaardbare invloed op het woon- en leefklimaat van omwonenden. Het gebruik van hotelkamers ter plaatse is toelaatbaar in de nabijheid van woningen. Bovendien is het inherent aan het wonen in het centrum dat er enige hinder kan optreden van andere functies in de omgeving. Alhoewel de discotheekfunctie ter plaatse in het eind van de 90'er jaren van de vorige eeuw is beëindigd, zou deze functie ter plaatse opnieuw kunnen worden opgericht. Voor discotheeken (SBI-code 563) geldt op grond van de brochure een richtafstand van 30 meter tot de dichtstbijzijnde woning, omdat deze vallen onder categorie 2 van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Door dit bestemmingsplan wordt de toegelaten categorie teruggebracht. Uit dit oogpunt verbetert de situatie voor bewoners in de directe omgeving van Hotel Verhoeven.

Hotelkamers worden in principe niet opgevat als milieugevoelige functies. Voor de vraag of een object op grond van de Wet milieubeheer moet worden beschermd tegen nadelige gevolgen voor het milieu is niet de planologische status van dat object maar het feitelijk gebruik dat van dat object wordt gemaakt, doorslaggevend. In hotelkamers verblijven met een zekere regelmaat, gedurende kortere tijd personen. Gelet hierop komt op grond van de Wet milieubeheer aan een hotel een zekere mate van bescherming tegen hinder toe. In de directe omgeving van het hotel zijn echter geen ernstig milieubelastende functies aanwezig.

De bedrijfswoning in het hotel wordt sinds anderhalf jaar niet meer gebruikt. Doordat in dit bestemmingsplan opnieuw een bedrijfswoning mogelijk wordt gemaakt, wordt die situatie in planologisch opzicht geconsolideerd. De bedrijfswoning levert derhalve geen (extra) beperkingen op voor de bedrijfsactiviteiten in de panden in de directe omgeving van Hotel Verhoeven.

5.4. Archeologie

In de afgelopen jaren is het perceel aan de Markt 20-22 diverse keren verbouwd en uitgebreid. Zodoende is de locatie in de huidige situatie volledig bebouwd. Door al die bouwwerkzaamheden is de grond zodanig geroerd dat er geen noodzaak is om een verkennend archeologisch onderzoek uit te voeren voordat nieuwe bouwactiviteiten plaatsvinden.

5.5. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. De 3%-grens komt overeen met de bouw van 1.500 woningen of 100.000 m² b.v.o. kantoren.

Horeca wordt niet genoemd in het Besluit NIBM. De realisatie van 35 hotelkamers in plaats van een discotheek zal echter bijvoorbeeld ten opzichte de bouw van 1.500 woningen, slechts een zeer marginale bijdrage leveren aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarom is met de NIBM-tool mei 2010 (bron: www.infomil.nl) een berekening gemaakt. Daarvoor is een inschatting gedaan voor de verkeersaantrekkende werking ten opzichte van de huidige situatie. Uit de berekening van de parkeerbehoefte blijkt deze in de huidige en de toekomstige situatie gelijk is en 60 parkeerplaatsen bedraagt (zie paragraaf 3.2). Dit betekent dat alleen een toename van de frequentie waarmee de parkeerplaatsen worden gebruikt een verslechtering van de luchtkwaliteit tot gevolg zou kunnen hebben. Dat deze frequentie toeneemt ligt niet voor de hand. Het hotel kent met name op werkdagen de hoogste bezettingsgraad. Gasten arriveren na sluitingstijd van de winkels en vertrekken vaak 's morgens vroeg. Zelfs wanneer er van uitgegaan wordt dat de 60 parkeerplaatsen per dag 6x extra worden gebruikt (dat wil zeggen 12 extra autobewegingen per parkeerplaats = 720 autobewegingen), blijkt uit de berekening met de NIBM-

tool mei 2010 (zie afbeelding 11) dat de extra bijdrage van het verkeer 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit in de omgeving. Op grond van deze redenering kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Afbeelding 11: Berekening NIBM-tool.

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)			720
Aandeel vrachtverkeer			3,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³		0,93
	PM ₁₀ in µg/m ³		0,20
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			

5.6. Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Gebaseerd op het BEVI moet het hotel worden beoordeeld als een gevoelige bestemming.

Het BEVI heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Het doel wordt in het BEVI vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- **Plaatsgebonden risico (PR):**
Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

- Groepsrisico (GR):
Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevoorn voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

Door de afwezigheid van risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen in de directe omgeving (bron: risicokaart Brabant) van het bouwplan, voldoet de ontwikkeling aan de eis voor het plaatsgebonden risico (artikel 5 van het BEVI).

Aan de hand van de provinciale risicokaart kan worden geconcludeerd dat er geen route gevaarlijke stoffen nabij het plangebied aanwezig is. Uit het oogpunt van externe veiligheid is er geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

5.7. Water

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van Waterschap Aa en Maas. Het waterschap heeft in 2007 een beleidsnota uitgangspunten watertoets opgesteld. Hierin staan de volgende punten centraal:

- wateroverlast-vrij bestemmen;
- hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- voorkomen van vervuiling;
- gescheiden houden van schoon en vuil water;
- doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer';
- meervoudig ruimtegebruik;
- water als kans.

In de huidige situatie is het perceel volledig bebouwd. Ter plaatse neemt het bebouwingsoppervlak door de bouwplannen derhalve niet toe. Derhalve kan de locatie hydrologisch neutraal ontwikkeld worden.

Gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen is hergebruik voornog geen optie. Gelet op het bebouwingspercentage geldt dat eveneens voor infiltratie en buffering. Het hotel zal net als in de bestaande situatie worden aangesloten op het aanwezige rioleringsstelsel.

Geadviseerd wordt het regenwater en vuile water gescheiden aan te bieden (ofwel op perceel-niveau scheiden) zodat in de toekomst wellicht bij verandering/vervanging stelsel het regenwater en vuilwater eenvoudig gescheiden kan blijven. Bij de bouw geen gebruik gemaakt wordt van uitlogende bouwmaterialen.

5.8. Flora en fauna

Nieuwe plannen of projecten in en in de nabijheid van Speciale Beschermingszones moeten worden getoetst aan de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn. Het plangebied ligt niet in de nabijheid van Speciale Beschermingszones. Het perceel ligt midden in de bebouwde kom in het centrum van Uden. De locatie is in de huidige situatie volledig bebouwd. Gelet hierop zijn geen (significante) negatieve effecten te verwachten op eventueel aanwezige natuurwaarden. Bovendien zullen er op het perceel geen functies en/of activiteiten plaatsvinden die ten opzichte van de huidige gebruik, een negatieve invloed hebben op de natuurwaarden ter plaatse. Derhalve kan een onderzoek naar de aanwezigheid van beschermenswaardige flora en fauna achterwege blijven.

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Algemeen

Op 1 juli 2008 zijn de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (en het Besluit ruimtelijke ordening) in werking getreden. Daarnaast heeft het ministerie VROM het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP-2008) gepresenteerd. Deze standaard geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de opzet van bestemmingsplannen. Op een groot aantal punten wijkt deze standaard af van de tot nu toe gebruikelijke vormgeving van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van deze standaard is overigens ook rekening gehouden met het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2008 (IMRO-2008) en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2008 (PRBP-2008). De bestemmingen in het voorliggende bestemmingsplan passen binnen die standaard.

Tenslotte is de redactie van de regels aangepast naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) op 1 oktober 2010.

Het digitale bestemmingsplan "Markt 20-22" is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0856.Markt2022.va101) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaartblad (genummerd 0856-05-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

Het bestemmingsplan kent een gedetailleerde plansystematiek en heeft zodoende een rechtstreekse bouwtitel.

6.2. Regels

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels
4. Overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1). Vanwege de afstemming met het Bor zijn onder meer een aantal begrippen anders gedefinieerd dan tot nog

toe gebruikelijk was. In artikel 2 worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeenten moet worden.

Bestemmingsregels

In de regels is één gedetailleerde bestemmingen opgenomen: Horeca (artikel 3). Bij het opstellen van een regeling in het plangebied is aangesloten bij de Horecavisie van de gemeente Uden. Dit heeft tot gevolg dat een onderscheid is gemaakt in verschillende horecatypen. De indeling komt voort uit de effecten die de horeca heeft op de directe omgeving (door onder andere openingstijden en geluidsniveau). De volgende soorten bedrijven worden onderscheiden:

- Horecabedrijven, categorie 1
Dit zijn de horecabedrijven die spijzen, maaltijden en logies verstrekken, maar die niet tot tijdens de nachtelijke uren geopend (mogen) zijn. Gedacht kan worden aan winkelondersteunende horeca, cafetaria's en restaurants. Deze bedrijven worden ook wel geschaard onder het begrip 'zachte horeca'.
- Horecabedrijven, categorie 2
Bedrijven binnen deze categorie zijn met name de drankverstrekkers, zoals cafés en bars, die niet beschikken over een nachtvergunning op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening.
- Horecabedrijven, categorie 3
Categorie 3-bedrijven zijn de horecabedrijven die beschikken over een ontheffing om langer dan de reguliere sluitingstijden geopend te mogen blijven en die zich richten op het verstrekken van dranken en waarbij muziek voor grote aantallen bezoekers (met name in het weekend) een wezenlijk onderdeel kan vormen. Als voorbeeld van dergelijke bedrijven kunnen discotheken worden genoemd. Binnen deze categorie vallen ook de shoarmazaken en snackbars die 's nachts geopend mogen zijn.

Binnen het bestemmingsvlak zijn uitsluitend horecabedrijven uit de categorieën 1 en 2 toegestaan. Daarnaast maakt het bestemmingsplan het mogelijk om één bedrijfswoning in het pand te vestigen. Ook is het gebruik als vergader- en cursusaccommodatie toegestaan. Hierbij dient gedacht te worden aan kleinschalige congressen, bedrijfspresentaties, vergaderingen en cursussen. Daarnaast mag maximaal 160 m² b.v.o. worden gebruikt voor het geven van danslessen. Om in de toekomst enigszins flexibel te kunnen inspelen op toekomstige ontwikkelingen, is deze oppervlaktemaat groter dan de in het bouwplan opgenomen oppervlakten voor zaalruimte.

Erfscheidingen mogen een maximale hoogte van 2 meter hebben. Ter plaatse van de patio zal de bestaande muur met een hoogte van ongeveer 4,5 meter worden gehandhaafd. In verband hiermee is een uitzonderingsregel in de regels opgenomen.

Algemene regels

In het hoofdstuk Algemene regels zijn verschillende algemene regels opgenomen. Het betreft onder meer algemene bouwregels, waarin de uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening opgenomen en regels over ondergronds bouwen zijn opgenomen. Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun

bestemming te gebruiken. De algemene gebruiksregels omvatten daarom alleen een verbod om gronden en bouwwerken voor seksuele dienstverlening te gebruiken.

De algemene afwijkingsregels hebben betrekking op afwijkingen ten aanzien van de grens of richting van wegen, paden en waterlopen, de ligging van bestemmings- en bebouwingsgrenzen en aanduidingen die noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijken de werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen niet meer dan 5 meter bedragen, voor afwijkingen van regels ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages en voor nutsvoorzieningen.

Tenslotte bevat het plan overgangsregels en is een slotregel opgenomen.

7. Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid komt volledig voor de rekening van Hotel Verhoeven. Voor het gemeentebestuur zijn er geen kosten aan de ontwikkeling verbonden. Het gemeentebestuur zal een anterieure exploitatie-overeenkomst met initiatiefnemer afsluiten, waarin deze zich onder meer garant stelt voor eventuele planschade als gevolg van de ontwikkeling van de locatie.

Uit een toetsing op hoofdlijnen is gebleken dat het plan economisch uitvoerbaar is met een sluitende exploitatie.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal in het kader van de inspraak zes weken ter visie worden gelegd. De reacties, die in het kader van de inspraak zijn gegeven zullen te zijner tijd in deze paragraaf worden samengevat en beantwoord.

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro is het plan verzonden aan de volgende instanties:

- Provincie Noord-Brabant
- VROM-inspectie
- Waterschap Aa en Maas
- Brandweer Brabant-Noord

De resultaten van het vooroverleg worden eveneens in deze paragraaf samengevat en beantwoord.

Bijlage

Akoestisch onderzoek

SRMI in het RMV Geluidhinder 2006

Verkeersgegevens:	Dag:	Avond:	Nacht:
Personenwagens per uur	590.4	374.5	58.1
Snelheid personenwagens	50	50	50
Lichte vrachtwagens per uur	16.8	4.9	1.7
Zware vrachtwagens per uur	10.5	1.9	0.5
Snelheid zwaar verkeer	50	50	50
Wegdektype	DAB 11/16 (referentie)		

Omgevingskenmerken:	
Hoogte weg	0
Horizontale afstand tot midden van weg	125
Hoogte van waarnemer	11
Zichthoek (127 graden = volledig)	30
Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)	0
Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig)	0
Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde	0
Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)	0
Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)	0
Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)	0
Afstand tot drempel (0=geen drempel)	0

Resultaten:	
Berekende geluidniveau in Letm	46.370
Berekende geluidniveau in Lden	46.758
Berekende geluidniveau in Lnight	36.022

