

Gemeente Uden

Bestemmingsplan Nistelrodeseweg 4

Toelichting, regels en analoge verbeelding

9 oktober 2014

Kenmerk 0856-15-T01
Projectnummer 0856-15

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Bestaande situatie	2
2.1.	Ligging en begrenzing plangebied	2
2.2.	Landschappelijke analyse	2
2.3.	Cultuurhistorie	3
3.	Beleid	4
3.1.	Rijksbeleid	4
3.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	4
3.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	5
3.1.3.	Waterbeleid	5
3.1.4.	Natuurbeleid	6
3.1.5.	Wet op de archeologische monumentenzorg	7
3.2.	Provinciaal en regionaal beleid	8
3.2.1.	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	8
3.2.2.	Verordening ruimte	9
3.2.3.	Waterbeheerplan en keurbeleid waterschap	10
3.3.	Gemeentelijk beleid	11
3.3.1.	Vigerend bestemmingsplan	11
3.3.2.	Interim Structuurvisie Uden 2009-2015	11
3.3.3.	Structuurplan Uden-Noord	12
3.3.4.	Masterplan Uden-Noord	13
3.3.5.	Landschapsbeleidsplan	15
3.3.6.	Beleidsnota uitwerking landschapsinvesteringsregeling (LIR) Uden	16
3.3.7.	Waterplan	16
3.3.8.	Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan	17
3.3.9.	Nota parkeernormen	17
4.	Onderzoek	19
4.1.	Geluid	19
4.2.	Bodemonderzoek	21
4.3.	Geurhinder	21
4.4.	Archeologie	22
4.5.	Luchtkwaliteit	22
4.6.	Externe veiligheid	23
4.7.	Water	26
4.7.1.	Inleiding	26
4.7.2.	Nieuwbouwplan	27
4.7.3.	Huidige situatie	27
4.7.4.	Beleidskader	28

4.7.5.	Uitwerking watersysteem	28
4.8.	Flora en fauna	29
4.9.	Bedrijvigheid	30
4.10.	Vormvrije mer-beoordeling	32
5.	Toekomstige situatie	33
5.1.	Inleiding	33
5.2.	Integratie stad-land	33
5.3.	Bouwplan	33
5.4.	Verkeer	35
5.5.	Beeldkwaliteit	36
6.	Planopzet	37
6.1.	Juridische planbeschrijving	37
6.1.1.	Bestemmingsplan	37
6.1.2.	Plansystematiek	37
7.	Uitvoerbaarheid	40
7.1.	Economische uitvoerbaarheid	40
7.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
7.3.	Wettelijke procedure	40

Bijlagen

- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Bestemmingsplan Nistelrodeseweg 4 te Uden
- Verkennend bodemonderzoek, lokatie Nistelrodeseweg 4 Uden, kadastraal sectie R, nr(s) 601

1. Inleiding

De eigenaar van het perceel Nistelrodeseweg 4 in Uden heeft het voornemen de bestaande bebouwing op het perceel te slopen en in plaats daarvan een woning en een multifunctionele ruimte voor cultuur en ontspanning te realiseren. De ruimte zal onder meer worden gebruikt voor het houden van cursussen en workshops. De ruimte kan ook worden gebruikt als uitvalsbasis voor fietsroutes en wandelingen in de Maashorst.

Het perceel heeft echter een woonbestemming. De multifunctionele ruimte is niet toegestaan op grond van het vigerende bestemmingsplan.

Deze ontwikkeling past binnen het provinciaal ruimtelijk ontwikkelingskader dat voor dit gebied geldt. In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant is Uden-Noord aangegeven als zoekgebied voor verstedelijking. In de Verordening ruimte 2014 Noord-Brabant heeft het plangebied de nadere aanduiding "Integratie stad-land". Voor dit gebied is onder voorwaarden een stedelijke ontwikkeling in samenhang met een evenredige groene en blauwe landschapsontwikkeling mogelijk.

Dit bestemmingsplan biedt de planologisch-juridische basis voor de realisatie van de woning en de multifunctionele ruimte.

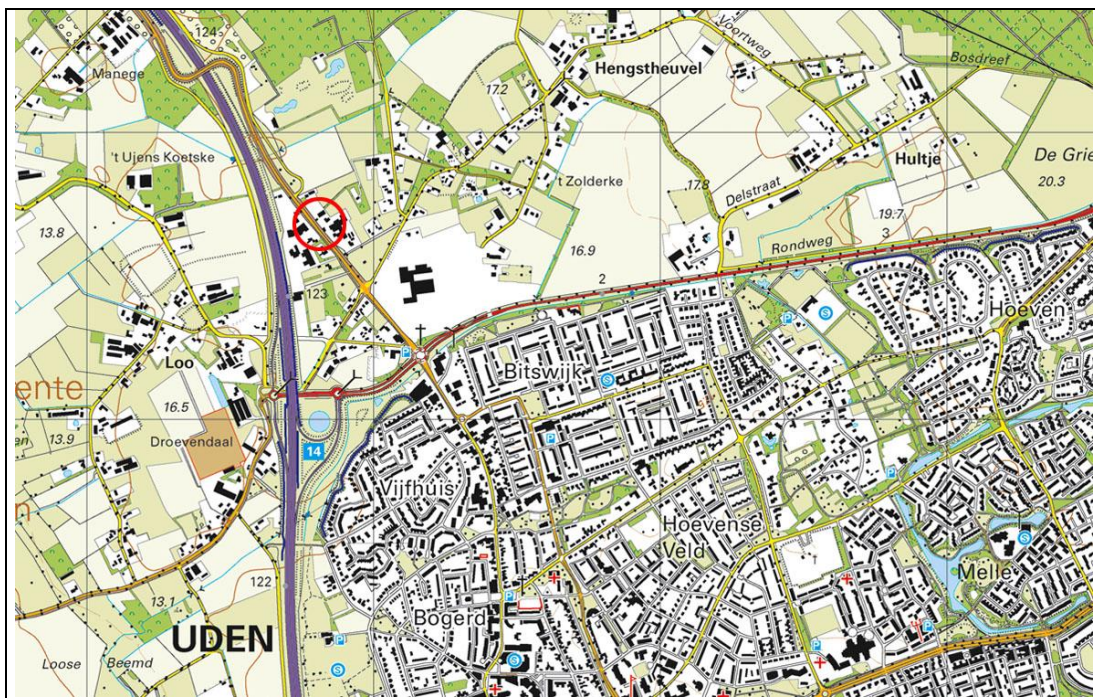
2. Bestaande situatie

2.1. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de noordkant van Uden aan de Nistelrodeseweg ten noorden van het ziekenhuis Bernhoven. Langs de Nistelrodeseweg ligt aan twee zijden een vrijliggend fietspad. De plangrens worden gevormd door perceelsgrenzen van het perceel Nistelrodeseweg 4.

Op het perceel dat een oppervlakte heeft van 2.998 m², was in het verleden een dierenpeciaalzaak gevestigd. Op het perceel zijn daardoor diverse bedrijfsruimten (circa 700 m²) en een bedrijfswoning aanwezig. Het perceel kenmerkt zich als een kale plek in de bestaande groenstructuur. De bestaande begroeiing is, op de drie bomen voor het bestaande woonhuis, qua omvang zeer beperkt en ongestructureerd over de locatie verdeeld.

Afbeelding 1: Plangebied Bestemmingsplan Nistelrodeseweg 4



2.2. Landschappelijke analyse

De omgeving van het plangebied kan van oudsher worden gekarakteriseerd als een coulissenlandschap en wordt gekenmerkt door een kleinschalige verkavelingsstructuur. Die verkavelingsstructuur staat in contrast met de grootschalige weginfrastructuur van de A50 en het nieuwe ziekenhuis. De restanten van het coulissenlandschap zijn aan de zijde van de Nistelrodeseweg ter hoogte van de planlocatie nauwelijks zichtbaar. Langs de Nistelrodeseweg is ter hoogte van het plangebied al decennia lintbebouwing aanwezig. Aan weerszijden van de weg is een concentratie van bedrijven gevestigd met een wisselend kwaliteitsbeeld, waardoor een rommelig beeld is ontstaan.

De Rondweg vormde altijd de afronding van de bebouwde kom van Uden. Door de komst van het ziekenhuis Bernhoven aan de oostkant van de Nistelrodeseweg en de toekomstige woningbouw rondom het ziekenhuis wordt de grens van de bebouwde kom in noordelijke richting opgeschoven.

Stedelijk landschap Uden

Uden is ontstaan uit een aantal buurtschappen en bebouwingsconcentraties. Linten met daar aan gekoppelde bebouwing gaven de eerste bebouwingscontouren aan. 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. De ruimtelijke uitstraling van de rand van Uden is verschillend. De noord- en de zuidzijde van de stad laten een ander beeld zien. Aan de zuidzijde is de bebouwingscontour plaatselijk wat scherper en daardoor harder, aan de noordzijde ligt een groene zone tussen de bebouwde rand en de rondweg waardoor een meer rafelige rand ontstaat.

Coulissenlandschap

De agrarische sector ligt aan de basis van de typologie coulissenlandschap. De individuele opbouw is zichtbaar in het landschap. De laatste jaren zijn veel bedrijven gestopt met hun agrarische bedrijfsvoering. Het gebied is verdicht met woningen en diverse vormen van bedrijvigheid die een wisselend kwaliteitsbeeld laten zien. De oorspronkelijke structuur van de buurtschappen is hierdoor niet meer zichtbaar en heeft plaats gemaakt voor een lintbebouwingsstructuur. Daarbij is de relatie tussen de weg en de bebouwing een steeds belangrijkere karakteristiek geworden. De oorspronkelijke schaal van het gebied is in de loop van de tijd steeds verder verkleind.

De bebouwing in het plangebied is zeer divers en bestaat onder andere uit bedrijfshallen, loodsen en (bedrijfs)woningen met bijgebouwen.

2.3. Cultuurhistorie

Binnen het plangebied is geen beeldbepalende bebouwing aanwezig. Het plangebied heeft geen aanduidingen op Cultuurhistorische waardenkaart (2010) van de Provincie Noord-Brabant.

3. Beleid

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland op de middel-lange termijn (2028) en heeft daarvoor drie doelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, alsook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie). Het Rijk kiest daarbij voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken.

Een van die nationale belangen is ruimte voor militaire terreinen en activiteiten. Dit aspect is van belang in verband met de ligging nabij de vliegbasis Volkel. Locaties voor militaire activiteiten ten behoeve van de krijgsmacht vormen een nationale verantwoordelijkheid (onder andere kazernes, oefen- en schietterreinen, laagvliegroutes, zend- en ontvangstinstallaties, radarstations en munitieopslagplaatsen evenals de daarbij behorende beperkingengebieden). De activiteiten op deze locaties hebben soms beperkende gevolgen voor andere ruimtelijke functies en zij dienen dan ook zorgvuldig te worden ingepast. Een nieuwe toetsingsmethode voor radarverstoring biedt in de toekomst meer ruimte voor windenergie en hoogbouw.

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en land-schapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in

brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is eind december 2011 met uitzondering van enkele onderdelen in werking getreden. Het Barro omvat regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen voor alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

Voor dit bestemmingsplan is uitsluitend het nationale ruimtelijke belang 'defensie' van belang in verband met de nabijheid Vliegbasis Volkel. In het Barro zijn ter bescherming van het nationale ruimtelijke belang 'defensie' regels opgenomen ter borging van de rijksbelangen die zijn opgenomen in het Tweede Structuurschema Militaire Terreinen (SMT-2). Ten aanzien van de vliegbasis gelden de volgende belangen:

1. Funnel;
2. Inner Horizontal Surface and Conical Surface (IHCS);
3. Instrument Landing System (ILS);
4. Radarverstoringsgebied;
5. Ke-zonering.

Gelet op de afstand van het plangebied tot de vliegbasis in combinatie is uitsluitend het radarverstoringsgebied van belang. Radarsystemen dienen 'vrij zicht' te hebben om goed te kunnen functioneren. Objecten in de omgeving kunnen resulteren in een verstoring van het radarbeeld. Het radarverstoringsgebied van vliegbasis Volkel wordt gevormd door een cirkel met een straal van 27,8 kilometer gemeten vanaf de positie van de radar en een hoogte van meer dan 45 meter ten opzichte van de hoogte van maaiveld ter plaatse van de radar. Voor het gebied rondom de vliegbasis Volkel ligt het verstoringsgebied boven een hoogte van 65 meter boven NAP. In dit verstoringsgebied moeten objecten worden getoetst op eventuele verstoringseffecten. In het bestemmingsplan wordt bebouwing van ten hoogste 10 meter mogelijk gemaakt. Gezien de hoogte van de beoogde bebouwing zijn er ten aanzien van het radarverstoringsgebied geen belemmeringen.

3.1.3. Waterbeleid

Nationaal bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW 2003) is samen met provincies, waterschappen en gemeenten, het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. Daarbij is vastgelegd op welke wijze, met welke middelen en langs welk tijdpad zij gezamenlijk de wateropgave voor Nederland in de 21e eeuw willen aanpakken. Aanleiding voor het akkoord vormen de structurele veranderingen die zich voordoen in de aard en omvang van de nationale waterproblematiek. Klimaatveranderingen, zeespiegelstijging, bodemdaling en verstedelijking maken een nieuwe aanpak in het waterbeleid noodzakelijk. Kern van die aanpak is dat water

meer ruimte zal moeten krijgen voordat het die ruimte zelf neemt. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen van de dijken en het verminderen van wateroverlast door piekbuien door het hebben van "droge voeten". Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan duurzame ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen. In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. Het rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben op 25 juni 2008 het Nationaal Bestuursakkoord Water-Actueel ondertekend. Met de actualisatie van het NBW onderstrepen de betrokken partijen nogmaals het belang van samenwerking om het water duurzaam en klimaatbestendig te beheren.

Nationaal Waterplan (2009)

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.

Watertoets

In een bestemmingsplan dient volgens artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening een waterparagraaf te worden opgenomen. Het doel van deze 'watertoets' is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. De waterhuishouding bestaat uit de overheidszorg die zich richt op het op en in de bodem vrij aanwezige water, met het oog op de daarbij behorende belangen. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding. Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) worden ook de gevolgen van het plan voor de waterkwaliteit en verdroging onderzocht. De waterparagraaf is opgenomen in paragraaf 4.7.

3.1.4. Natuurbeleid

Ecologische hoofdstructuur

De term 'Ecologische Hoofd Structuur' (EHS) werd in 1990 geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan (NBP) van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. De EHS is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur (plant en dier) in feite voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen. De EHS kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur.

De EHS bestaat uit:

- Bestaande natuurgebieden, reservaten en natuurontwikkelingsgebieden en robuuste verbindingen.
- Landbouwgebieden met mogelijkheden voor agrarisch natuurbeheer (beheersgebieden).
- Grote wateren (zoals de kustzone van de Noordzee, het IJsselmeer en de Waddenzee).

De EHS moet in 2018 klaar zijn.

Kleinere natuurgebieden, kleine bosjes, sloten, rietkragen et cetera maken geen deel uit van de EHS, maar dragen uiteraard wel bij aan de natuurkwaliteit van stad en platteland. Het Rijk gaat ervan uit dat deze in voldoende mate door andere partijen (gemeente, waterschappen, grondeigenaren en dergelijke) worden beschermd.

In het Structuurschema Groene Ruimte van 1995 is deze EHS, bestaande uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones, ruimtelijk vastgelegd. In deze gebieden mogen in principe geen ruimtelijke ingrepen plaatsvinden. Vervolgens hebben de provincies in hun streekplannen meer concrete grenzen voor de EHS vastgelegd. De provincies bepalen zelf de contouren. De gemeenten wordt verzocht om de gebieden in het bestemmingsplan de juiste juridische bescherming te geven. Het plangebied ligt niet binnen de EHS.

Nota Natuur voor mensen, mensen voor natuur

In de "Nota Natuur voor mensen, mensen voor natuur" (Nota natuur, bos en landschap in de 21e eeuw, NBL-21, juli 2000) wordt het beleid voor de komende tien jaar geschetst. Deze nota draagt bij aan een meer samenhangend natuurbeleid en vervangt vier groene nota's (Natuurbeleidsplan, Nota Landschap, Bosbeleidsplan en Strategisch plan van aanpak biodiversiteit). Verder biedt de nota het kader voor behoud en duurzaam gebruik van biodiversiteit in onder meer landbouw, visserij, toerisme en water.

Flora- en faunawet

De "Flora- en faunawet" heeft als doel de bescherming van in het wild levende planten en dieren. In het plangebied komen planten en diersoorten voor die in het kader van de wet zijn beschermd. Aangegeven moet worden op welke wijze het voornemen hierop is afgestemd en of er ontheffingen nodig zijn voor uitvoering van het initiatief. Binnen het plangebied komen soorten voor waarvoor een ontheffing is vereist. Daarnaast komen soorten voor waarvoor alvorens een ontheffing kan worden verkregen moet worden aangetoond dat 'geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort'. In paragraaf 4.8 zijn de relevante onderzoeksresultaten met betrekking tot de Flora- en faunawet samengevat.

3.1.5. 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. Uit paragraaf 4.4 blijkt dat de archeologische verwachtingswaarde van het plangebied laag is.

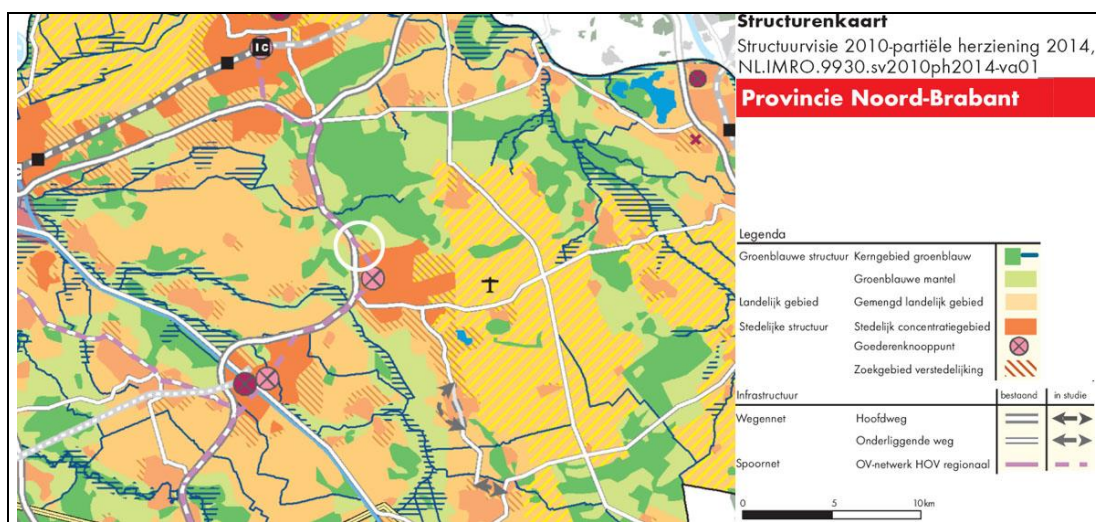
3.2. Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1. Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

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

Op de kaart van de structuurvisie is de bebouwde kom van 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 2: Fragment Structurenkaart Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.



Het plangebied zelf heeft de aanduidingen 'gemengd landelijk gebied' en 'zoekgebied verstedelijking'. De laatstgenoemde aanduiding geeft aan dat het transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen) afweegbaar is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien. Zolang binnen deze gebieden nog geen verstedelijking heeft plaatsgevonden, is daar feitelijk het perspectief van gemengd landelijk gebied aanwezig. 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. Vervangende nieuwbouw van een woning en een multifunctionele ruimte in een zoekgebied voor verstedelijking past binnen deze uitgangspunten.

3.2.2. Verordening ruimte

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergaderingen van 7 februari 2014 en 14 maart 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. De Verordening ruimte 2014 stelt eisen aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen en andere planologische maatregelen.

Op grond van artikel 3.2 (Landschapsinvesteringsregeling) dient financieel, juridisch en feitelijk verzekerd te zijn dat een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering plaatsvindt van aanwezige of potentiële kwaliteiten, wat betreft bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie en extensieve recreatieve mogelijkheden, die bovendien passen binnen de gemeentelijke ontwikkelingsvisie voor het gebied. De gemeente Uden heeft deze regeling in een beleidsnota uitgewerkt (zie paragraaf 3.3.6).

Voor de onderhavige ontwikkeling is daarnaast van belang dat het plangebied is aangewezen als 'integratie stad-land'. In artikel 9 is aangegeven dat in gebieden met die aanduiding onder voorwaarden een stedelijke ontwikkeling in samenhang met een evenredige groene en blauwe landschapsontwikkeling mogelijk is. Uit de toelichting op dit artikel blijkt dat met een groene landschapsontwikkeling bijvoorbeeld een robuuste duurzame groene geleding of een landschappelijke verbinding wordt bedoeld.

In de plantoelichting van een bestemmingsplan voor een gebied dat is aangeduid met 'integratie stad-land' dient onder meer aangetoond te worden dat er financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied van een van de kernen van de gemeente te situeren.

Stedelijke ontwikkeling wordt daarbij gedefinieerd als nieuw ruimtebeslag of uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. In dit geval is sprake van functiewijziging, als gevolg van vervangende nieuwbouw van een woning en de realisatie van een multifunctionele ruimte.

3.2.3. Waterbeheerplan en keurbeleid waterschap

Waterbeheerplan

Het huidige Waterbeheerplan beschrijft de hoofdlijnen voor het te voeren beleid van waterschap Aa en Maas voor de periode 2010-2015. Het plan is afgestemd op het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Waterplan. Het Waterbeheerplan is uitgewerkt in de beleidsnota "Uitwerking uitgangspunten watertoets"

Onderstaand zijn de uitgangspunten, afkomstig uit de nota "Uitwerking uitgangspunten watertoets" toegelicht:

- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater: het streefbeeld is het schone hemelwater af te koppelen/ niet aan te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone hemelwater in het ideale geval binnen het plangebied;
- voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde/ niet aangekoppelde schone hemelwater dient te worden omgegaan, geldt de volgende afwegingsstrategie: hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer;
- hydrologisch neutraal bouwen: bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De gemiddeld hoogste grondwaterstand mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij de optimale grondwaterstanden;
- water als kans: de belevingswaarde van bijvoorbeeld oppervlaktewater kan een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied;
- meervoudig ruimtegebruik: omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van vierkante meters als gevolg van de ruimtevrage van water beperkt worden;
- voorkomen van vervuiling: nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden;
- wateroverlastvrij bestemmen: de voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging 'hoog en droog genoeg' zijn en daarmee voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is, dient gezocht te worden naar compenserende of mitigerende maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren;
- waterschapsbelangen: er zijn 'waterschapsbelangen' met een ruimtelijke component. Indien deze belangen een rol spelen in het ruimtelijke plan dient hieraan in de toelichting, de regels en de verbeelding aandacht besteed te worden. Het betreft de volgende onderwerpen:
 - ruimteclaims voor waterberging;
 - ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel;
 - aanwezigheid en ligging watersysteem;
 - aanwezigheid en ligging waterkeringen;
 - aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims ten behoeve van de afvalwaterketen in beheer van het waterschap.

Deze beleidsuitgangspunten zijn integraal overgenomen in het waterplan dat de gemeente Uden samen met onder andere het Waterschap heeft opgesteld. In de waterparagraaf (paragraaf 4.7 wordt nader op dit aspect ingegaan.

Keurbeleid

Binnen de keur wordt onderscheid gemaakt tussen vergunningsplichtige- en de meldingsplichtige handelingen die binnen de algemene regels van het waterschap vallen. Voor onder andere grondwateronttrekkingen, het aanbrengen van duikers in schouwsloten en het vervangen en verwijderen van dammen (met duikers) in leggerwatergangen bestaan algemene regels.

Het verhard oppervlak zal door de planontwikkeling afnemen. Indien voor de aanleg van de kelders onder de woning en die onder de multifunctionele ruimte een tijdelijke verlaging van de grondwaterstand nodig is, zal bij de provincie Brabant een vergunningsaanvraag voor bronbemaling tijdens de bouw worden aangevraagd. Voor de lozing van het opgepompte grondwater op het riool zal de vereiste Waterwetvergunning worden aangevraagd. De kelders worden waterdicht uitgevoerd. Er is derhalve geen permanente onderbemaling nodig.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Vigerend bestemmingsplan

Op 15 februari 2007 heeft de gemeenteraad van het Bestemmingplan Buitengebied 2006 vastgesteld. De gronden hebben de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke, cultuurhistorische en/of aardkundige waarden -Alca-" (artikel 7). Deze zijn kort gezegd bestemd voor een agrarische bedrijfsuitoefening met behoud van bepaalde aardkundige, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Op deelplankaart 'Plankaart 2, blad 1' heeft het perceel de detailbestemming "Woningen" (artikel 18); de gronden zijn bestemd voor woondoeleinden en aan-huis-verbonden beroepsactiviteiten.

3.3.2. Interim Structuurvisie Uden 2009-2015

De Interim Structuurvisie Uden 2009-2015 (ISVU) is vastgesteld in februari 2010 en vervangt de StructuurvisiePlus uit 2001. Het rapport bestaat uit een visiedeel en een uitvoeringsprogramma.

Door de komst van de A50 zijn de noordelijke en zuidelijke entree van Uden belangrijk geworden. De ontwikkeling van de entrees is een speerpunt, waarbij de realisering van het regionale ziekenhuis aan de noordzijde een belangrijke basis vormt. Het gemeentebestuur streeft er daarbij naar om op een groene manier de stedelijke functies, met het nieuwe ziekenhuis als basis, in Uden-Noord samen te brengen. Door de aanpak wordt een overgang verzorgd naar de natuur- en landschap eenheid van de Maashorst. Het gebied Uden-Noord is onderverdeeld in 3 deelgebieden. Deelgebied 1 met het ziekenhuis heeft wellness als thema. Bij het ziekenhuis is op de korte en middellange termijn nog circa 23.000 m² bvo beschikbaar. Gezien de regionale functie van het ziekenhuis zullen de functies zowel regionaal als lokaal gericht zijn. Ten aanzien van deelgebied 2 staat in de ISVU aangegeven dat het gebied westelijk van de Nistelrodeseweg nog nader wordt uitgewerkt. Er wordt uitgegaan van een zone langs de noordelijke rondweg als onderdeel van de entree van Uden, een middengebied en het noordelijke deel dat aansluit bij deelgebied 3. Deelgebied 3 aan de Nistelrodeseweg, waartoe Nistelrodeseweg 4 behoort, wordt gekenmerkt door vooral individuele bestaande woonbebouwing.

3.3.3. Structuurplan Uden-Noord

Het structuurplan legt de ontwikkelingsrichting voor Uden-Noord vast door een ruimtelijk beeld te geven en is een richtsnoer voor het bestuurlijk handelen. Het structuurplan is in die zin een ontwikkelingsplan waarin de gemeente haar toekomstig ruimtelijk beleid indicatief vastlegt. Het structuurplan heeft in de zomer van 2007 een proces van inspraak en vooroverleg doorlopen en is op 13 september 2007 vastgesteld door de gemeenteraad.

Afbeelding 3: Structuurplan



Het Structuurplan bevat onder meer de analyse van de aanwezige waarden in en rondom het plangebied Uden-Noord, als resultaat van bestudering van verschillende kaarten, ondergronden, luchtfoto's, beleidsnota's aan de ene kant en actief veldonderzoek aan de andere kant.

Het gebied wordt gekenmerkt door een landschappelijke driedeling bestaande uit het stedelijke landschap Uden, het coulissenlandschap als overgangszone tussen stad en natuur, en het natuurgebied de Maashorst is daarbij als uitgangspunt gehanteerd.

Op basis van de beleidskaders zijn de mogelijkheden en onmogelijkheden voor de ontwikkeling van Uden-Noord beschreven. Een belangrijke opgave voor de ontwikkeling van Uden-Noord is het tot stand brengen van een integratie tussen stad en land. Het ruimtelijk plan voorziet hierin door te kiezen voor een geleidelijke overgang van stedelijkheid. Uiteindelijk resulteert dit in een

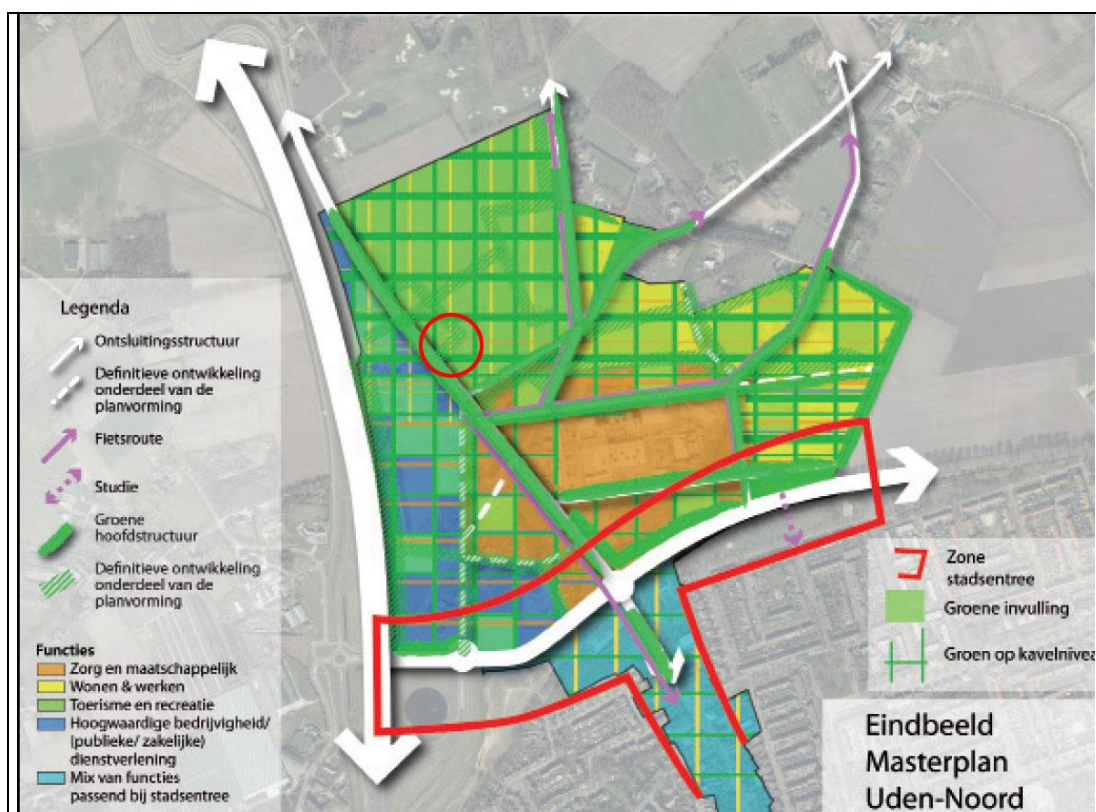
aantal inhoudelijke aspecten en indicatieve beleidsuitgangspunten, die vertaald zijn op de bij het Structuurplan behorende plankaart.

Op die plankaart van het structuurplan zijn vier hoofdcategorieën van aanduidingen aangegeven:

- ontsluiting;
- landelijk gemengd gebied;
- dienstverlening;
- bos.

Die hoofdgroepen zijn vervolgens weer onderverdeeld in subcategorieën. Voor het gebied waarin Nistelrodeseweg 4 is gesitueerd, is de aanduiding 'Landelijk gemengd gebied, transformeren naar groen, recreatie en wonen in een groene setting' aangegeven.

Afbeelding 4: Masterplan Uden-Noord.



3.3.4. Masterplan Uden-Noord

Het Masterplan Uden-Noord, dat op 26 juni 2012 door de gemeenteraad van Uden is vastgesteld, is in feite een gebiedsvisie en heeft betrekking op het gebied Uden-Noord, globaal gelegen tussen A50, Rondweg, Erphoevenweg en de Maashorst. De gebiedsvisie biedt in essentie

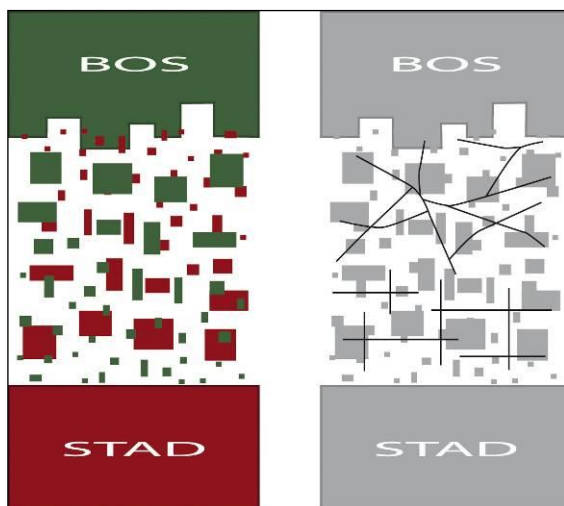
een kader met programmatische en ruimtelijke uitgangspunten dat richtinggevend is voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in dit gebied.

Het gebied is daarvoor onderverdeeld in deelgebieden. Nistelrodeseweg 4 behoort tot deelgebied III, het gebied tussen de Nistelrodeseweg, de Lagerbosweg en de Slabroekseweg. Dit deelgebied ligt direct tegen de Maashorst aan.

Deelgebied III is aangewezen als 'zone voor toerisme en recreatie'. Deze zone aan de noordkant van het plangebied heeft nu een groen en kleinschalig karakter. Aan de randen van het gebied bevinden zich woningen, waarbij met name aan de Nistelrodeseweg enkele bedrijfsfuncties aanwezig zijn. De kansen voor de ontwikkeling van toerisme en recreatie moeten vooral worden gezocht in de nabijheid van de Maashorst. Deze zone ligt in de schil rond de Maashorst en de ontwikkeling kan samengaan met de bestaande woningen in het gebied. Een goede inpassing van functies in het zeer groene karakter van dit gebied is cruciaal.

Een belangrijke opgave voor de ontwikkeling van Uden-Noord is het tot stand brengen van een integratie tussen stad en land. Beleidsmatig wordt gestreefd naar een geleidelijke overgang van de stedelijke kern van Uden naar het landschap van de Maashorst. Daarbij is in deze overgangszone gezocht is naar een evenwicht tussen 'rood' en 'groen'. De grootschalige verstedelijking van de kern van Uden loopt via het gebied Uden-Noord over in de landelijke karakteristiek van de kleinschalige bebouwingsconcentratie Hengstheuvel en daarna in het natuurgebied van de Maashorst. In het kader van de planvorming voor Uden-Noord I is een concept voor het principe integratie stad land verder uitgewerkt. Het beleid is vervolgens ook weer vertaald in dit masterplan. Uitgangspunt voor dit principe was een geleidelijke overgang tussen het boslandschap de Maashorst via het coulissenlandschap naar het stedelijk landschap (de bebouwde kom van Uden). De overgang van de drie landschapstypen kan schematisch in beeld worden gebracht (afbeelding 5). Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de landschapstypen (rood en groen) en de ontsluitingsstructuur.

Afbeelding 5: Overgang landschapstypen en verkavelingsstructuren.



In noord-zuid richting is er een overgang van het bosrijke gebied de Maashorst aan de noordzijde naar de bebouwde kom van Uden aan de zuidzijde. Beide landschapstypen (rood en groen) lopen in elkaar over door een schaalverkleining vanaf de groene Maashorst richting Uden en de (rode) bebouwing vanuit Uden richting de Maashorst. Hierbij vindt een versterking plaats van het landschap met beboste percelen. In noordelijke richting neemt de hoeveelheid groen verder toe.

Niet alleen de landschappelijke en stedelijke verdichting worden met elkaar vervlochten, maar ook de verkavelingsstructuur, die aan de zuidzijde wordt gekenmerkt door een orthogonale structuur en aan de noordzijde door een organische structuur.

Beide kenmerken worden in het plangebied samengebracht en vloeien in elkaar over. De landschappelijke kenmerken van het coulissenlandschap worden hierdoor versterkt. In afbeelding 5 zijn deze kenmerken als concept in beeld gebracht. Relatief grootschaligere elementen gelegen aan de rondweg zoals Hotel Van der Valk maar ook het ziekenhuis ten oosten van de Nistelrodeseweg opgenomen in het gebied. Bij toekomstige ontwikkelingen zal de schaal van de bebouwing die verder van de Rondweg en de A50 is gesitueerd afnemen in aansluiting op de kleinschaligere bebouwing richting de Maashorst in aansluiting op de bestaande bebouwingsstructuur van Hengstheuveld. De bosstructuur neemt vanuit het noorden in dichtheid af richting Uden. Eerst zijn er nog grotere beplantingseenheden zoals bosjes en bospercelen aan de noordzijde met een grillige vorm die richting het zuiden een formelere vorm krijgen.

Het principe stad-landintegratie levert zodoende een casco op voor de (stedelijke) ontwikkeling in het gebied. Voor een deel wordt hierbij de ontsluitingsstructuur in het gebied gevolgd. Zo ontstaat in het gebied een groene hoofdstructuur met kamers. Deze kamers krijgen eveneens een groene invulling. Ook hier geldt dat bestaande elementen zo veel mogelijk worden opgenomen en dat er optimaal wordt aangesloten bij de bestaande groenstructuur. Door de integratie van stad en land is ook op perceelniveau behoefte aan een groene invulling. Zo ontstaat een groen casco dat het landschap van de Maashorst en het groen in en om Uden met elkaar verbindt. Hoewel het gehele gebied in Uden-Noord een groen karakter krijgt, nemen de intensiteit en beleving ervan toe naarmate de Maashorst dichterbij komt. Het karakter van deze groene hoofdstructuur sluit zo veel mogelijk aan bij het aanwezige coulissenlandschap in de directe omgeving. Op perceelsniveau wordt gestreefd naar de versterking van het groen op kavelniveau.

Door de nieuwe kavelgrensbepanting wordt een bijdrage geleverd aan het herstel en de versterking van het coulissenlandschap in Uden-Noord. In paragraaf 5.2 is uitgebreid verwoord hoe invulling is gegeven aan het principe integratie stad-land. Bij het geven van cursussen en workshops in de multifunctionele ruimte kan gebruik gemaakt worden van de nabijheid en aanwezigheid van de Maashorst. Dit gebruik sluit aan bij de hoofdfunctie toerisme en recreatie in dit deel van het gebied Uden-Noord. In die zin passen de inrichting van het perceel en de functionele invulling daarvan bij de beoogde hoofdfunctie in het Masterplan Uden-Noord voor deze locatie.

3.3.5. Landschapsbeleidsplan

Teneinde in de toekomst aan te kunnen sturen op een structurele aanpak van behoud, ontwikkeling en beheer van natuur en landschap, alsmede het opstellen van beleid voor de landschappelijke inpassing van ruimtelijke ontwikkelingen, heeft de gemeente Uden een Landschapsbeleidsplan vastgesteld. Bovendien heeft dit plan als bouwsteen gediend voor de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied.

Voor het onderhavige plangebied streeft het Landschapsbeleidsplan naar omvorming van het landschap naar een meer besloten landschap, mede in aansluiting op de geplande natuurontwikkeling in het gebied van de wijstgronden. Het is daarbij tevens de bedoeling het landbouwkundige gebruik in de directe omgeving van de wijstgronden te extensiveren. Het gebied ten noorden van Uden is voorts van betekenis als recreatief uitloopegebied van het stedelijke gebied.

3.3.6. Beleidsnota uitwerking landschapsinvesteringsregeling (LIR) Uden

Op 16 mei 2013 heeft de raad de Beleidsnota uitwerking landschapsinvesteringsregeling (LIR) Uden vastgesteld. In de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant zijn regels vastgelegd die de belangen van de provincie bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten beschermen. Met deze regels moet bij de opstelling van ruimtelijke plannen door alle gemeenten rekening worden gehouden.

In artikel 2.2. van de Verordening Ruimte wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Deze zogenaamde landschapsinvesteringsregeling (LIR) is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend.

Omdat niet alle ontwikkelingen een even grote negatieve invloed hebben op de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied, worden drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden. Valt een ontwikkeling onder categorie 1 dan hoeft er geen kwaliteitsverbetering plaats te vinden, bij categorie 2 moet de landschappelijke inpassing op eigen terrein plaats vinden, terwijl voor categorie 3 naast de basisinspanning meestal aanvullende investeringen nodig zullen zijn.

Het vergroten van de inhoud van een burgerwoning boven 750 m³ (sloop-bonusregeling) valt in categorie 3. Voor dergelijke situaties dient minimaal 20% van de meerwaarde van de gronden (en niet de gebouwen) te worden gecompenseerd. In dit geval wordt aan dit criterium voldaan doordat het totale bebouwingsareaal met 120 m² wordt verminderd. De waardevermindering hiervan is groter dan 20% van de waardevermeerdering van het perceel als gevolg van de bouwmogelijkheid van een woning met een grotere inhoud.

3.3.7. Waterplan

In het Waterplan Uden zijn door de waterpartners einddoelen geformuleerd en uitgewerkt in vijf geografische streefbeelden. Deze zijn zowel gebiedsspecifiek als functiegericht. Het gebied Uden-Noord behoort tot de ruimtelijke hoofdstructuur "Maashorst". Het gebied heeft een zeer gevarieerde waterhuishouding door de aanwezigheid van twee breuken en de hiertussen gesitueerde schol van Uden. Het streefbeeld is dan ook "natuurlijk en gevarieerd". De (doel)functies voor het watersysteem en de waterketen zijn:

- natuur en wijstgronden (infiltratie en kwel);
- landbouw (extensief en duurzaam);
- recreatie.

Dit vertaalt zich voor het plangebied van Uden-Noord in de concrete opgave om:

- de infiltratie te bevorderen;
- de ontwatering te verminderen;
- de uitspoeling van nutriënten/bestrijdingsmiddelen te minimaliseren;
- de kwel in de wijstgronden te bevorderen.

Tot slot dient de beleving en recreatie bevorderd te worden.

In het waterplan hebben de gemeente en het waterschap afgesproken dat de waterkansenkaart van waterschap Aa en Maas leidend is bij alle watergerelateerde ontwikkelingen. Op de waterkansenkaart is het plangebied van Uden-Noord aangewezen als infiltratiegebied. In paragraaf 4.7 wordt in de waterparagraaf ingegaan op de vraag hoe hiermee in het plangebied wordt omgegaan.

3.3.8. Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan

Op 11 december 2003 heeft de gemeenteraad het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP) vastgesteld. Het GVVP geeft een integrale visie op het verkeers- en vervoersbeleid in Uden, voor de zowel de korte als langere termijn (2010-2015).

Doordat ten tijde van de totstandkoming van het GVVP de A50 nog niet was gerealiseerd gaat het plan niet in op de aansluiting op die A50. Het GVVP gaat evenmin in op individuele kleinschalige ontwikkelingen, zoals aan de Nistelrodeseweg 4.

3.3.9. Nota parkeernormen

De nota Parkeernormen¹ 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.

De parkeernota 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.

¹ Goudappel Coffeng, Parkeernormen, Eindrapport, gemeenten Uden en Veghel, Deventer, 24 oktober 2006

Er is geen exacte omschrijving opgenomen voor deze activiteit in de parkeernorm. De beschrijving die daar het dichtst bij ligt, zijn (commerciële) dienstverlening (3,0 parkeerplaatsen/ 100 m² bvo) en cultuurcentrum (2,0 parkeerplaatsen/ 100 m² bvo).

4. Onderzoek

4.1. Geluid

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden;

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 Nistelrodeseweg behoort in de zin van de Wet geluidhinder tot het stedelijk gebied. De bouwlocatie ligt op 20 meter afstand van de Nistelrodeseweg.

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. In artikel 83, lid 5 van de Wet geluidhinder is bepaald dat voor in het stedelijk gebied te bouwen woningen die nog niet zijn geprojecteerd en die dienen ter vervanging van bestaande woningen of andere geluidgevoelige gebouwen, voor de te verwachten geluidsbelasting vanwege een aanwezige weg een waarde van ten hoogste 68 dB kan worden vastgesteld (Nistelrodeseweg). Voor de Rijksweg A50 is de maximale ontheffingswaarde 63 dB (vervangende nieuwbouw binnen de zone van een autosnelweg binnen de bebouwde kom).

Uit verkeersgegevens van de gemeente Uden blijkt dat de verkeersintensiteit voor de Nistelrodeseweg ter plaatse van het bouwplan in 2023 7.150 mvt/etmaal bedraagt. Uden hanteert daarbij de volgende intensiteiten: Daguurintensiteit 6,18%, avonduurintensiteit 4,62% en nachtuurintensiteit 0,92%. De verdeling van voertuigcategorieën is in afbeelding 6 aangegeven. In afbeelding 7 zijn de daarop gebaseerde intensiteiten per uur voor de dag-, avond- en nachtsituatie weergegeven.

Afbeelding 6: Percentages voertuigcategorieën per periode voor de Nistelrodeseweg.

Verkeersgegevens	Dagperiode (%)	Avondperiode (%)	Nachtperiode (%)
Lichte motorvoertuigen	94,71	97,69	95,46
Middelzware motorvoertuigen	3,02	1,52	3,01
Zware motorvoertuigen	2,26	0,8	1,53

Afbeelding 7: Intensiteiten gemotoriseerd verkeer per uur.

Verkeersgegevens	Dag	Avond	Nacht
Lichte motorvoertuigen	418,5	322,7	62,8
Middelzware motorvoertuigen	13,3	5,0	2,0
Zware motorvoertuigen	10,0	2,6	1,0

Op basis van de berekening met Standaardrekenmethode-I (zie bijlage 1) blijkt dat de gevelbelasting als gevolg van de Nistelrodeseweg 59,48 dB (zonder aftrek) bedraagt. 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 (artikel 3.6 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012). Dit betekent dat de gevelbelasting afgerond 54 dB bedraagt en dat de voorkeursgrenswaarde derhalve wordt overschreden. De overschrijding blijft daarmee ruimschoots onder de maximale ontheffingswaarde van 68 dB.

Voor de impact van de geluidsbelasting afkomstig van de Rijksweg A50 en overige wegen is een akoestisch onderzoek² opgesteld. Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting afkomstig van de overige wegen (Lagerbosweg en Annaboulevard – Voortweg) voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, uitgaande van de verkeersgegevens uit het Udense verkeersmodel.

Voor de berekening van de geluidsbelasting afkomstig van de Rijksweg A50 is, conform wet- en regelgeving, gebruik gemaakt van het geluidregister 2013. Hierin zijn alle relevante verkeersgegevens en overige informatie zoals wegdektype, schermen, hoogtes en dergelijke opgenomen. Deze gegevens zijn in het rekenmodel Geomilieu versie 2.40 ingevoerd als ook het plangebied. Vervolgens is de geluidsbelasting berekend. Hieruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De geluidsbelasting bedraagt 52 dB op de gevel van de woning. Na aftrek van 2 dB conform artikel 110g van de Wet geluidhinder resteert een geluidsbelasting van 50 dB. Deze hogere waarde blijft ruimschoots onder de maximaal te verlenen hogere waarde van 63 dB.

Het aanbrengen van een ander verhardingstype of andere maatregelen om het geluid te reduceren zijn voor beide wegen niet kosteneffectief. Bovendien zijn er tegen het plaatsen van geluidschermen uit stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt aanzienlijke bezwaren. Derhalve zal een hogere waarde procedure worden doorlopen.

De gecumuleerde geluidsbelasting van de omliggende wegen is 59 dB. Een gevelwering van 26 dB is technisch uitvoerbaar en na het nemen van de eventuele benodigde gevelmaatregelen is het binnenniveau van 33 dB gegarandeerd. Hierdoor is een goed woon- en leefklimaat in de woning gewaarborgd, dit geluidsniveau zal niet leiden tot een onaanvaardbare geluidsbelasting.

² Omgevingsdienst Brabant Noord, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Bestemmingsplan Nistelrodeseweg 4 te Uden, 75000101, Cuijk, 26 mei 2014

Een gevelweringsonderzoek moet vervolgens uitwijzen of de grenswaarde uit het Bouwbesluit gerespecteerd wordt.

4.2. Bodemonderzoek

Ten behoeve van de onderbouwing van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) te worden nagegaan of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Derhalve is bodemonderzoek³ uitgevoerd.

Uit de analyseresultaten van de samengestelde grondmengmonsters blijkt dat in één mengmonster van de bovengrond lood, zink en PCB's verhoogd zijn aangetroffen boven de achtergrondwaarde. In een ander samengesteld grondmengmonster blijkt dat in de bovengrond PCB's verhoogd zijn aangetroffen boven de achtergrondwaarde. Uit de analyseresultaten van het grondwatermonster blijkt geen van de gemeten parameters verhoogd zijn aangetroffen boven de streefwaarde.

Op basis van de verzamelde en ter beschikking gestelde gegevens, het daarop verrichte veldonderzoek en analyseresultaten van de grond en het grondwater kan het volgende worden geconcludeerd. Visueel was er op de locatie geen verontreiniging aanwezig. In het opgeboorde materiaal zijn bij de veldwerkzaamheden geen afwijkingen waargenomen. Voor de aangetroffen verhoogde concentraties in de mengmonsters van de bovengrond wordt een aanvullend onderzoek niet nodig geacht. Uit het geheel aan onderzoeksresultaten blijkt dat de bodemkwaliteit geen belemmering of beperking oplevert voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en de daarop volgende bouwactiviteiten.

4.3. Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader wat betreft geurhinder uit dierenverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (=gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt). Een woning is aan te merken als geurgevoelig object.

De betreffende normen worden uitgedrukt in odour units (OU_E). De door de wet vastgestelde geurnormen zijn $3,0 OU_E / m^3$ meter lucht voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom en $14,0 OU_E / m^3$ lucht voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom. Gemeenten mogen binnen bepaalde grenzen van de normen van de Wet geurhinder en veehouderij afwijken. Het hanteren van afwijkende normen moet worden onderbouwd met een ruimtelijke visie. In deze ruimtelijke visie moet een relatie worden gelegd met de bestaande en toekomstige

³ Bodemonderzoek Bijvelds, Verkennend bodemonderzoek, lokatie Nistelrodeseweg 4 Uden, kadastraal sectie R, nr(s) 601, Projectnr. 02013014, Boekel, 10 juni 2013

geurbelasting. Aan de hand van een ruimtelijke visie heeft de gemeenteraad van Uden op 21 februari 2008 een gemeentelijke verordening met afwijkende geurnormen vastgesteld. Uit de geurverordening van de gemeente Uden volgt dat de geurgevoelige objecten in het plangebied, een geurbelasting van 8,0 OU_E /m³ mogen ontvangen

In de omgeving van het perceel Nistelrodeseweg 4 is een aantal agrarische bedrijven aanwezig. Voor die bedrijven dient in principe gerekend te worden aan de geurimmissie. De vervangende woning het perceel Nistelrodeseweg 4 is voor de aanwezige agrarische bedrijven niet het meest beperkend omdat er andere woningen dicht bij die bedrijven zijn gesitueerd. De nabijheid van die woningen levert eventuele beperkingen op voor de desbetreffende bedrijven. Bovendien is op het perceel Nistelrodeseweg 4 al een woning aanwezig is. Omdat er al een woning op het perceel aanwezig is, hoeft er geen geurberekening te worden gedaan. Deze vervangende woningsplitsing beperkt de omliggende bedrijven niet in hun uitbreidingsmogelijkheden.

4.4. Archeologie

De gemeente Uden heeft op dit moment nog geen afzonderlijk archeologiebeleid geformuleerd en sluit derhalve aan bij de provinciale kaart en beleidsrichting. Er is wel een erfgoedverordening door de gemeente vastgesteld. De oppervlakteregel van 100 m², aangevuld met onder andere een regel over de maximale verstoringsdiepte van 40 centimeter, is overgenomen in deze gemeentelijke erfgoedverordening. Zodoende is de bescherming van het archeologisch bodemarchief gewaarborgd.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is voor het plangebied een lage indicatieve archeologische verwachtingswaarde aangegeven. Op grond daarvan is het opnemen van een beschermende regeling niet noodzakelijk.

4.5. 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.

Multifunctionele ruimtes (voor cultuur en ontspanning) worden niet genoemd in het Besluit NIBM. De realisatie hiervan 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 2013 (bron: www.infomil.nl) een berekening gemaakt. Daarvoor is een (worst case) inschatting gedaan voor de verkeersaantrekkende werking ten opzichte van de huidige situatie, waarbij alle 20 beschikbare parkeerplaatsen vier keer per dag worden ge-

bruikt. Hiervan is één vrachtwagen. Uit een berekening met de NIBM-tool (zie afbeelding 8) blijkt dat de extra bijdrage van het verkeer 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit in de omgeving.

Afbeelding 8: 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)			160
Aandeel vrachtverkeer			1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³		0,16
	PM ₁₀ in µg/m ³		0,04
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			

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.

4.6. 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.

De vertaling van de veiligheid naar de ruimtelijke inrichting rond transportassen wordt beschreven in de nota 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (RNVGS, 1996). Hierin is aangegeven aan welke risiconormen moet worden voldaan bij transport van gevaarlijke stoffen. De nota geldt als interim-beleid voor de wettelijke verankering van de risiconormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Verdere uitwerking vindt plaats in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (circulaire RNVGS). Deze circulaire is voor het laatst op 1 januari 2010 gewijzigd.

Er bestaat nog geen wettelijke borging voor de normering van externe veiligheidsrisico's als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen. Momenteel wordt gewerkt aan de totstandkoming van afspraken over de beheersing van risico's van het vervoer over het spoor, water en de weg. Dit gebeurt in het zogenaamde Basisnet. Hierin wordt onder meer bepaald op welke wijze de ruimtelijke planvorming langs transportassen kan plaatsvinden. Wettelijke verankering van veiligheidsnormen voor het vervoer over het spoor, weg en het water zal plaatsvinden in het Besluit transportroutes externe veiligheid. Het ontwerp van dit besluit is inmiddels gepubliceerd.

De wijze van beoordelen van externe veiligheid als gevolg van risicovolle inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi) van 27 oktober 2004 en verder uitgewerkt in de Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi). Hierin wordt aangegeven 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 een woning 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 ongevoerd 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 ongevoerd 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.

Naast deze normstelling wordt in het Basisnet weg en de Beleidsvisie Externe Veiligheid gesproken van een Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Dit is een zone van 30 meter rondom wegen waarover (veel) vervoer van brandbare vloeistoffen plaatsvindt. Wanneer bouw van objecten binnen deze zone mogelijk wordt gemaakt, zal onderzocht moeten worden welke mogelijkheden er zijn om de risico's van brandbare vloeistoffen tegen te gaan.

Het Bevi en de Circulaire RNVGS maken onderscheid in kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Van elk object in de nabijheid van een risicovolle activiteit kan het PR worden berekend en kan worden beoordeeld of dit object zich al dan niet binnen het invloedsgebied bevindt. Voor kwetsbare objecten geldt het PR als een grenswaarde. Hieraan moet worden voldaan. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt het PR als een richtwaarde. Van deze richtwaarde kan gemoti-

veerd worden afgeweken. De Circulaire RNVGS onderscheidt ook nog een streefwaarde. Deze is uitsluitend van toepassing als sprake is van een bestaande situatie.

De enige risicobron nabij het plangebied is de A50.

Afbeelding 9: Relevante risicobronnen nabij het plangebied.

Risicobron	PR 10 ⁻⁶ aanwezig	Invloedsgebied
A50	Nee	625 meter(1)
(1) De stofcategorie die over de A50 getransporteerd wordt met het grootste invloedsgebied is LT2. Het invloedsgebied van deze stofcategorie bedraagt 625 meter. In de herziene circulaire risiconormering wordt vermeld dat gebruik moet worden gemaakt van de in bijlage 6 van dat besluit vermelde stofcategorieën. In bijlage 6 is voor de A50 uitsluitend rekening gehouden met stofcategorie GF3 (brandbare gasen zoals LPG). Deze stofcategorie bepaalt daarom niet het invloedsgebied maar is wel het uitgangspunt voor de risicoberekening.		

Plaatsgebonden risico

Uit de gegevens van het Basisnet weg en de Circulaire RNVGS blijkt dat er geen plaatsgebonden risicocontour (10⁻⁶) verbonden is aan de A50. Aan de normen van het plaatsgebonden risico wordt voldaan.

Plasbrandaandachtsgebied

Het plangebied wordt op meer dan 30 meter van A50 gerealiseerd. Vanwege deze afstand zijn geen aanvullende maatregelen nodig.

Groepsrisico

Door de komst van de multifunctionele accommodatie neemt het aantal mensen dat tijdelijk kan verblijven binnen het invloedsgebied van de A50 toe. In de Circulaire RNVGS wordt gesteld dat elke toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico verantwoord moet worden. In de gemeentelijke Beleidsvisie wordt een toename van het GR niet acceptabel gevonden tenzij in de verantwoording extra aandacht wordt besteed aan de zelfredzaamheid, mogelijkheden voor hulpverlening, de indeling van het ruimtelijke plan voor een optimale bescherming van de burgers. Hierna wordt de verantwoording beknopt verder uitgewerkt waarin de volgende verantwoordingselementen worden meegenomen:

- hoogte van het groepsrisico vóór en na realisatie van de multifunctionele accommodatie;
- mogelijkheden ter beperking van het groepsrisico;
- mogelijkheden van zelfredzaamheid van de bevolking;
- mogelijkheden voor de hulpverlening en bestrijding van een ramp.

Ten aanzien van de verantwoording van het groepsrisico kan geanticipeerd worden op het Besluit transport externe veiligheid, omdat dit besluit naar verwachting op 1 juli 2014 in werking treedt. In artikel 8, lid 2 van dit besluit is bepaald dat het berekenen van het groepsrisico en de verantwoording van het groepsrisico buiten toepassing kan blijven indien wordt aangetoond dat:

- het groepsrisico, gelet op de dichtheid van personen, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, onder 1° en 2°, niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde, of

- het groepsrisico, gelet op de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, onder 2°, met niet meer dan tien procent toeneemt, en de oriëntatiewaarde, gelet op de dichtheid van personen, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, onder 1° en 2°, niet wordt overschreden.

Omdat het groepsrisico dat berekend is voor het Onderzoek vervoer gevaarlijke stoffen (RMB, Onderzoek vervoer gevaarlijke stoffen Rijksweg A50, Rondweg Uden en de N264, Gemeente Uden Projectnummer 74300238, november 2012) en het wegdeel dat in de directe nabijheid van het plangebied Nistelrodeseweg ligt, ruim onder de oriënterende waarde ligt, de toename van het aantal personen in het invloedsgebied van de weg door realisatie van het plan gering is en het plangebied in een relatief dunbevolkt gebied ligt, kan gesteld worden dat de oriënterende waarde niet zal worden overschreden door de realisatie van het plan en de toename van het aantal personen in het invloedsgebied minder zal zijn dan 10%. Een berekening en verantwoording van het groepsrisico is daarom niet noodzakelijk.

Bij eventuele calamiteiten is de zelfredzaamheid voldoende. Gasten kunnen het terrein te voet of met eigen vervoer ontvluchten. De rampenbestrijdingsmogelijkheden zijn voor deze situatie eveneens voldoende. De opkomsttijd van de brandweer is circa 10 minuten, wat een effectieve inzet van de brandweer mogelijk maakt. De bereikbaarheid voor de hulpverleningsdiensten wordt via de hiervoor genoemde routes gewaarborgd.

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zal advies gevraagd worden aan de regionale brandweer.

Conclusie

Externe veiligheid is voor het plangebied relevant in verband met het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A50. Aan de norm voor het plaatsgebonden risico wordt voldaan en in verband met het plasbrandaandachtsgebied worden geen aanvullende eisen gesteld. De afstand tot de A50 is aanzienlijk, waardoor het plan marginaal van invloed is op het groepsrisico.

4.7. Water

4.7.1. Inleiding

Aanleiding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient vanuit de Wet ruimtelijke ordening een watertoets doorlopen te worden om alle aspecten van het water te waarborgen binnen het ontwerp. Het waterkwaliteitsbeheer en het waterkwantiteitsbeheer in Uden is in handen van het Waterschap Aa en Maas en de gemeente Uden. Gezamenlijk met de waterbeheerder dient de planontwikkelaar de gevolgen, voorwaarden en ruimtelijke consequenties voor water en het te doorlopen afstemmingsproces in beeld te brengen. Daartoe zal in het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening met het Waterschap Aa en Maas, de Provincie Noord-Brabant en de gemeente Uden.

Het aspect water heeft al een prominente rol gespeeld bij de uitwerking van de gebiedsvisie en het ontwerp-structuurplan. Aanvullend heeft nader onderzoek plaatsgevonden naar de infiltratiecapaciteit van de bodem en de optredende grondwaterstanden binnen het plangebied.

Ten behoeve van het bestemmingsplan is deze waterparagraaf opgesteld. De belangrijkste elementen uit de bestaande documenten zijn opgenomen in deze samenvattende waterparagraaf. In de bijlage is het formele watertoetsadvies van het waterschap opgenomen.

Proces en uitgangspunten

In eerste instantie is de bij de gemeente beschikbare informatie geraadpleegd. Vervolgens is bij het Waterschap geïnformeerd naar haar eisen voor water en riolering. Op basis van de algemene uitgangspunten van het waterschap en de gemeente is invulling gegeven aan het mogelijke watersysteem voor deze locatie in de gebiedsvisie. Een nadere onderbouwing heeft plaatsgevonden in het structuurplan.

De waterparagraaf vormt de basis voor de nadere uitwerking van de waterhuishouding. De waterbeheerders, de gemeente Uden en het waterschap Aa en Maas, hebben ingestemd met de waterparagraaf.

4.7.2. Nieuwbouwplan

Nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen aan de HNO-tool (Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen). Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft. Er mogen geen hydrologische knelpunten worden gecreëerd voor de te handhaven en de vastgelegde toekomstige landgebruikfuncties in het plangebied en het beïnvloedingsgebied.

Als gevolg van de planontwikkeling neemt het bebouwd en verhard oppervlak op het perceel af. Bovendien bestaat het perceel momenteel voor 90% uit verhard oppervlak. In de toekomst zal maximaal 60% verhard zijn. Op grond van deze gegevens HNO-tool van het Waterschap Aa en Maas ingevuld. Hieruit blijkt dat geen watercompensatie en/of statische berging op het perceel noodzakelijk is.

4.7.3. Huidige situatie

Breuklijnen en wijstgronden

Het noordoosten van Noord-Brabant is door een stelsel van zuidoost-noordwest lopende breuken verdeeld in horsten en slenken. Het plangebied ligt net als de kern Uden op de rand van de Peelhorst. Ten zuidwesten van het plangebied, aan de westzijde van de A50, ligt de Centrale Slenk. Beide tektonische hoofdschollen (Peelhorst en Centrale Slenk) worden van elkaar gescheiden door de noord-zuid lopende Peelrandbreuk. Evenwijdig aan de Peelrandbreuk loopt de Breuk van Melle die ten noordoosten van het plangebied ligt. Het verschil in samenstelling van de ondergrond aan beide zijden van de breuklijn leidt tot ijzerrijke kwel. Het grondwater op de Peelhorst kan relatief snel in westelijke richting stromen, omdat de ondergrond hier voornamelijk uit grof zand en grind bestaat. Zeer ongebruikelijk komt daardoor op sommige hoger ge-

leggen plaatsen het grondwater aan de oppervlakte. In dit geval aan de oostzijde van de breuklijnen. Dit verschijnsel wordt Wijst genoemd. Op circa 1.700 meter ten (zuid)westen en circa 500 meter ten noordoosten van het plangebied komt Wijst voor.

4.7.4. Beleidskader

Algemeen

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Waterplan, het advies WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water, Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2010-2015 "Waar water werkt en leeft" en het Waterbeheerplan 2010-2015 en de keur (18 december 2010) van het waterschap. Belangrijkste gezamenlijk punt uit deze beleidstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening.

Het plangebied ligt niet in een attentiezone en grondwaterbeschermingsgebied volgens de Verordening Water Noord-Brabant 2009. Volgens de Provinciale Milieu Verordening Noord-Brabant 2010 is het gebied ook niet gelegen in een waterwingebied en beschermingszone ten behoeve van de drinkwaterwinning.

Beleidsuitgangspunten Waterschap Aa en Maas

Zie paragraaf 3.2.3.

Waterplan Uden

Zie paragraaf 3.3.7.

4.7.5. Uitwerking watersysteem

Hemelwater

Conform de uitgangspunten vindt de afvoer van hemelwater en afvalwater via gescheiden systemen plaats. Het hemelwater wordt binnen het plangebied verwerkt. De woning en de multifunctionele ruimte krijgen een rieten kap zonder goten. Hemelwater wordt derhalve geïnfiltreerd. Het afvalwater wordt uit het gebied afgevoerd.

Afgaand op de gegevens van de bodem en grondwaterstand lijkt het plangebied geschikt voor de infiltratie van hemelwater in de bodem. Aandachtspunten zijn de minder goed doorlatende leemlaag en sterk siltige zandlagen. Voor de uitwerking van de hemelwaterbehandeling binnen het plangebied wordt daarom uitgegaan van infiltratie van hemelwater in de bodem.

Ontwatering

Afgaand op de geschatte gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) van 1,5 tot 2,0 meter –mv blijkt het plangebied te voldoen aan de minimale ontwateringseisen. Hiermee zijn geen maatregelen, zoals het ophogen van het gebied, nodig om voldoende ontwatering te hebben.

Afvalwaterafvoer

Binnen het plangebied komt een vrijerval afvalwaterriolering te liggen die wordt aangesloten op de dichtstbijzijnde gemengde riolering van de gemeente Uden. Bij de nadere uitwerking van het

plan wordt ook de afvalwaterriolering nader uitgewerkt, zoals de structuur van de riolering en het aansluitpunt op het bestaande rioleringsstelsel.

Oppervlaktewater

Op het perceel is geen oppervlaktewater aanwezig..

4.8. Flora en fauna

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. De gebiedsbescherming is geregeld via de Natuurbeschermingswet (Natura2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten) en het Streekplan (onder andere Ecologische Hoofdstructuur (EHS), weidevogelgebieden en ganzenfoerageergebieden). De soortbescherming is geregeld door middel van de Flora- en faunawet. De verschillende natuurwetgevingen in Nederland hebben als belangrijk component het zorgplichtbeginsel, dat van elke initiatiefnemer verlangt dat hij zich vooraf op de hoogte stelt van eventuele schadelijke effecten op voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied of een beschermd Natuurmonument. Het gebied maakt ook geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. De wettelijke gebiedsbescherming vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Soortenbescherming

In het voorjaar en de zomer van 2006 is door bureau Eelerwoude onderzoek verricht naar de in Uden-Noord aanwezige flora en fauna⁴. Omdat de effecten van de voorgenomen uitvoeringswerkzaamheden en inrichting zich mogelijk niet tot de begrenzing van het plangebied beperken, is het onderzochte gebied ruimer begreemd. Dit geldt alleen voor de noordzijde, waar meerdere bosjes dicht tegen de grens van het plangebied aan liggen. Op basis van de aanwezige landschaps- en terreintypen is gekozen om het onderzoek vooral te richten op de soortgroepen flora, vleermuizen, vaste nestlocaties van vogels en op amfibieën. Uiteraard zijn ook de overige beschermde soorten en soortgroepen bij het onderzoek betrokken.

Uit het onderzoek blijkt de aanwezigheid van leef- en foerageergebieden voor de steenuil en gierzwaluw, foerageergebieden en kolonisatieplekken voor vleermuizen (gewone dwergvleermuis en laatvlieger) en algemeen beschermde soorten genoemd in tabel 1 van de Flora- en faunawet. Voor deze laatste categorie geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling in het plangebied Uden-Noord.

Het onderhavige plangebied bestrijkt slechts een klein deel van het totale gebied van Uden-Noord. Gelet op het feit dat het perceel grotendeels verhard is en ingericht ten behoeve van be-

⁴ Eelerwoude, Flora-en faunaonderzoek Uden-Noord, Goor, 12 januari 2007

drijfsactiviteiten is het zeer onwaarschijnlijk dat er biotopen voor (streng) beschermde soorten uit de Flora- en faunawet binnen het plangebied zouden kunnen worden aangetroffen.

Op grond van de bevindingen uit het rapport Flora- en faunaonderzoek Uden-Noord (2007) en de terreininrichting, zijn er in het plangebied geen natuurwaarden aanwezig die een belemmering vormen voor het realiseren van vervangende woning en een multifunctionele ruimte op het perceel.

4.9. Bedrijvigheid

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. In het bestemmingsplan staat het begrip "een goede ruimtelijke ordening" centraal. Ook het milieubeleid beoogt handhaving en bevordering van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Om dit te realiseren wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen en heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

Milieuzonering heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten geur, stof, geluid en gevaar. 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. Voor dit bestemmingsplan zijn de richtafstandenlijst en omgevingsstypen belangrijkste bouwstenen van milieuzonering:

- richtafstandenlijst
In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. 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. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen

deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

- omgevingstype

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer 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 afstandsstep verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Afbeelding 10: Omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter

Het uitgangspunt van de VNG handreiking is dat de gemeente deze gemotiveerd toepast. Het is een hulpmiddel, maar het legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente dient zelf zorgvuldig af te wegen, te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een bepaald gebied toelaatbaar acht en welke Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden toegepast, zodat maatwerk en flexibiliteit voor een plangebied ontstaat. Milieuzonering is niet zonder meer van toepassing op bestaande situaties, die historisch gegroeid zijn. In dergelijke situaties kan de richtafstandenlijst niet blindelings worden gebruikt, maar is maatwerk nodig.

In de nabijheid van het perceel is een aantal bedrijven aanwezig. Het betreft bedrijven uit categorie 2, waaronder met name garagebedrijven en een elektrotechnisch bedrijf. Gelet op de diversiteit aan bedrijfsfuncties in de nabije omgeving, waar onder meer woningen, horeca, winkels en bedrijven zijn gevestigd, wordt dit gebied overigens gekenmerkt als gemengd gebied. Derhalve zijn de richtafstanden met één afstandsstep verlaagd.

Voor de aanwezige bedrijven geldt derhalve een richtafstand van maximaal 10 meter tot woningen. De afstand van de nieuwe woning tot de bedrijven in de omgeving is groter dan 10 meter.

In de multifunctionele ruimte worden met name cursussen en workshops georganiseerd. deze activiteit komt niet voor in de VNG-brochure. Gelet op de beperkte schaal zijn de activiteiten het meest vergelijkbaar met conferentiecentra, die onder SBI-code 5510 vallen en tot categorie 1 van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' behoren. Voor de bouw van de multifunctionele ruimte ten opzichte van bestaande woningen geldt een aan te houden richtafstand (milieu-

zonering) van 10 meter. Al deze bedrijfsactiviteiten zijn door hun aard toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woningen in een rustige woonwijk. Ten opzichte van andere woningen wordt aan deze afstandseis voldaan.

4.10. Vormvrije mer-beoordeling

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zodat voldaan wordt aan de onderzoeksverplichtingen van het Besluit ruimtelijke ordening. Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst, aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term *vormvrije m.e.r.-beoordeling* gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

In dit geval is de reden voor een vormvrije m.e.r.-beoordeling de activiteit landinrichtingsproject dan wel wijziging of uitbreiding daarvan. Het Besluit noemt een indicatieve drempelwaarde van 125 hectare of meer wanneer de functiewijziging water, natuur, recreatie of landbouw betreft. Die drempelwaarde wordt geenszins benaderd.

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zijn uitgesloten. Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.

5. Toekomstige situatie

5.1. Inleiding

Gelet op de Verordening ruimte 2012 Noord-Brabant die vereist dat voor gebieden waar de aanduiding 'Integratie stad-land' van toepassing is, wordt eerst hierop ingegaan in paragraaf 5.2. In de overige paragrafen van dit hoofdstuk wordt nader ingezoomd op de stedenbouwkundige en de verkeerskundige ontwikkelingen in het plangebied zelf.

5.2. Integratie stad-land

In de onderhavige ontwikkeling is plaats voor kleinschaligere stedelijke ontwikkelingen en grotere groene elementen, waarbij het accent ligt op toerisme en recreatie. Meer bedrijvigheid, bijvoorbeeld in de vorm van een garagebedrijf, is daarom niet wenselijk. Het voorgenomen initiatief om een multifunctionele ruimte te realiseren past wel goed binnen dat uitgangspunt. Ter plaatse is al bebouwing aanwezig. De bestaande woning zal worden vervangen, terwijl in plaats van de aanwezige bedrijfsbebouwing een multifunctionele ruimte wordt gerealiseerd. Bij het geven van cursussen en workshops in de multifunctionele ruimte kan gebruik gemaakt worden van de nabijheid en aanwezigheid van de Maashorst. Dit gebruik sluit aan bij de hoofdfunctie toerisme en recreatie in dit deel van het gebied Uden-Noord.

Op perceelsniveau draagt een groenere inrichting van het perceel eveneens bij aan het principe integratie stad-land. Door de sloop van bebouwing, de aanleg van de tuin en de nieuwe kavelgrensbeplanting krijgt het perceel een groenere uitstraling. In die zin passen de beoogde kavelinrichting en functie in het concept integratie stad-land.

Op deze wijze draagt de ontwikkeling aan de overgang van het stedelijke gebied van Uden en het natuurpark en landschap van de Maashorst ontwikkelen als een als stedelijk uitloopgebied waarbij stedelijke functies, natuur, landschap en recreatie met elkaar verweven raken en waarbij rekening gehouden wordt met bestaande landschappelijke kwaliteiten.

Op grond van artikel 9.1 van de Verordening Ruimte 2014 dient een stedelijke ontwikkeling in samenhang en in evenredigheid te geschieden met een groene en blauwe landschapsontwikkeling binnen de aanduiding 'Integratie stad-land' of de naaste omgeving. Om hier aan te voldoen is in de anterieure overeenkomst met initiatiefnemer een financiële bijdrage overeengekomen en vastgelegd. De bijdrage is gebaseerd op de waardevermeerdering van de gronden door de nieuwe bestemming "Cultuur en ontspanning". Van deze waardevermeerdering wordt 20% gecompenseerd. Deze bijdrage dient door de initiatiefnemer aan de gemeente te worden voldaan na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en zal volledig worden gebruikt ter uitvoering van de verschillende groen-/natuurprojecten zoals opgenomen in het project 'Landschappen van Allure' waar Uden-Noord ook onderdeel van uit maakt.

5.3. Bouwplan

Op het perceel is een bedrijfswoning (109 m²) en diverse bedrijfsopstallen (696 m²) aanwezig. De bestaande bebouwing op het perceel worden gesloopt. De bestaande bedrijfshal zal worden

herbouwd tot multifunctionele ruimte en worden vergroot tot 535 m². Het omliggende terrein zal worden ingericht als parkeerterrein en/of fietsenstalling. Hoofddoel van de multifunctionele ruimte is het geven van cursussen en workshops. Te denken valt aan workshops die aan het nabij gelegen gebied de Maashorst zijn gerelateerd, zoals werkgroepen voor natuur en groepen leerlingen van MAS en HAS met de richting biologie en natuur. Daarnaast kan de locatie worden gebruikt als start- en finishplaats voor wandel- en fietstochten. Omdat de locatie in de directe nabijheid van de Maashorst is gesitueerd, is het een prima uitvalsbasis om het natuurgebied de Maashorst te onderzoeken voor bezichtiging. Daarnaast kan ook de mogelijkheid geboden worden voor het ter plaatse houden van workshops zoals bloemschikken, fotografie, schilderactiviteit, beeldhouw- en kunstgalerie etcetera. Hierbij is het ook voorstelbaar dat als fictief voorbeeld diverse schilders de natuur intrekken met de schildersezel om schetsen van de natuur te maken, waarna deze weer terugkomen naar de locatie. Ten behoeve van deze activiteiten zal een ondergeschikte horecavoorziening worden gerealiseerd.

Op het perceel zal een nieuwe woning (161,5 m²) worden gebouwd, met een maximale inhoud van 1.000 m³. Deze woning zal op ruimere afstand van de weg worden gebouwd dan de bestaande woning. De woning komt zodoende op een vergelijkbare afstand vanaf de weg te staan als woningen op aangrenzende percelen. Een ander voordeel is dat de geluidbelasting op de gevel lager zal zijn dan op de bestaande woning.

Afbeelding 11: Toekomstige situatie.



De initiatiefnemer zal het plan gefaseerd ontwikkelen. In eerste instantie zal de nieuwe woning worden gebouwd, daarna de multifunctionele ruimte.

Bij de realisatie van het bouwplan zal tevens compensatie plaatsvinden in de vorm van een bijdrage aan de versterking van de groenstructuur. Daarbij is uitgegaan van de bestaande groenstructuur in de omgeving. Inheemse en gebiedseigen planten versterken de identiteit van het gebied. Hierbij valt te denken aan de eik, vlier, kornoelje, sleedoorn, krent, hazelaar, Gelderse roos, meidoorn, lijsterbes en hondsroos. De bomenrij op achterste perceelsgrens maakt de bestaande groenstructuur op de achtergrens af en zorgt voor een begrenzing van de groene kamer voor het nieuw te bouwen woonhuis. Aan de voorzijde zijn drie bomen (indien mogelijk verplaatsing van de bestaande bomen voor het bestaande woonhuis) voorzien om zo het gat in de solitaire bomenstructuur langs de Nistelrodeseweg weer invulling te geven. Op kavelniveau worden met hagen de 2 functies (wonen en multifunctionele ruimte) gescheiden en wordt de overgang naar de belendende percelen aangegeven. De hoogte van de hagen wordt afgestemd op de reeds aanwezige hekwerken en schuttingen zodat een zo groen mogelijke uitstraling bereikt wordt. Hierdoor zal het verhard oppervlak op het perceel aanzienlijk verminderen. In aansluiting op het provinciale beleid uit de structuurvisie en de verordening wordt bij ontwikkelingen in Uden-Noord uitgegaan van een bijdrage aan de versterking van de groenstructuur als onderdeel van de integratie stad en land. In combinatie met de sloop van (een groot deel van) de bijgebouwen ontstaat zodoende een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

5.4. Verkeer

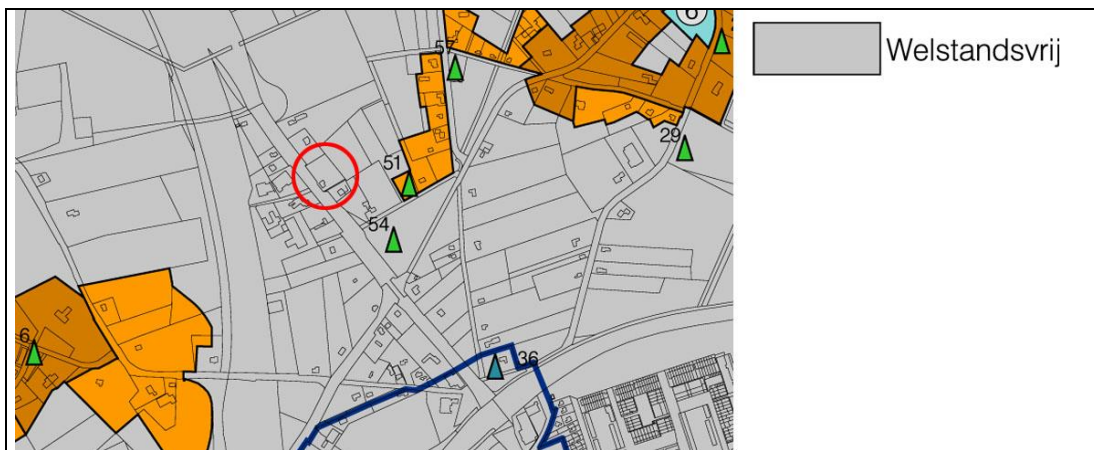
De multifunctionele ruimte en de woning krijgen elk een eigen ontsluiting. Voor de tweede uitrit zal een uitritvergunning worden aangevraagd. Bij de aanleg van die uitrit is de verkeersveiligheid een aandachtspunt. Doordat de bebouwing verder van de weg af zal worden gesitueerd dan in de huidige situatie zal de verkeerssituatie in dit geval overzichtelijker worden.

Voor de woning geldt op grond van de parkeernota (eengezinswoning dure sector (vanaf 80 m²) een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning. Op het perceel worden drie parkeerplaatsen aangelegd. Bovendien zijn er nog twee plekken in de garage.

De parkeernota omvat geen exacte omschrijving opgenomen voor de activiteit in de multifunctionele ruimte. Voor de berekening is uitgegaan van activiteiten het dichtst bij liggen zijn (commerciële) dienstverlening (3,0 parkeerplaatsen/ 100 m² bvo) en cultuurcentrum (2,0 parkeerplaatsen/ 100 m² bvo). De multifunctionele ruimte heeft een oppervlak van 535 m² bvo. De kelder en de (gedeeltelijke) verdieping van de multifunctionele ruimte worden gebruikt voor opslag en kantoor en zullen dus geen parkeerdruk veroorzaken. Op basis van de norm 3,0 parkeerplaatsen/ 100 m² bvo zijn er 16,05 parkeerplaatsen nodig. Op het terrein zijn nu 19 parkeerplaatsen voorzien waarbij er ook ruimte is gereserveerd voor 20 fietsen.

Uit voorgaande kan worden geconcludeerd dat het aantal aan te leggen parkeerplaatsen van ruim 20 in ruime mate toereikend is om de verwachte parkeerbehoefte op eigen terrein op een verantwoorde wijze te kunnen herbergen.

Afbeelding 12: Uitsnede welstandskaart.



5.5. 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. Het perceel Nistelrodeseweg 4 behoort tot een gebied dat in de Welstandsnota Uden 2009 als 'welstandsvrij' is aangemerkt.

6. Planopzet

6.1. Juridische planbeschrijving

Vanaf 1 januari 2010 is het toepassen van de digitale standaarden verplicht. Vanaf 1 juli 2013 dient hiervoor het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) te worden toegepast. 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.

In het plangebied staan veel veranderingen op stapel, waarvan sommige al duidelijker contouren hebben dan andere. In het voorliggende bestemmingsplan is getracht een evenwicht te vinden tussen de noodzakelijke regulering van de toe te laten functies enerzijds en de nodige flexibiliteit in de regeling voor die deelgebieden waar de toekomstige invulling nog niet vast staat.

6.1.1. Bestemmingsplan

Het digitale bestemmingsplan "Nistelrodeseweg 4" is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0856.BPNistelrodeseweg4.VA01) 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 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 1:2.000 en omvat 1 kaartblad (genummerd 0856-15-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.

6.1.2. Plansystematiek

Voor dit bestemmingsplan is gekozen voor een gedetailleerde plansystematiek. Het plangebied heeft zodoende een rechtstreekse bouwtitel.

Voor de initiatiefnemer en omwonenden biedt deze systematiek zodoende houvast voor de ontwikkeling van hun omgeving.

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) en worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2).

Bestemmingsregels

In de regels zijn twee bestemmingen opgenomen: Cultuur en ontspanning (artikel 3) en Wonen (artikel 4).

Ten behoeve van die multifunctionele ruimte heeft het zuidelijk deel van het plangebied de bestemming "Cultuur en ontspanning". Deze gronden zijn bestemd voor educatieve, sociale, culturele, dagrecreatieve en levensbeschouwelijke activiteiten en voor ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van die activiteiten. Zelfstandige horeca en detailhandel zijn aangemerkt als verboden gebruik. Dit geldt ook voor activiteiten met een substantieel hogere parkeerbehoefte zoals b.een evenementenhal, een overdekte speeltuin of een dansstudio/sportschool. Het hoofdgebouw dient in het bouwvlak te worden gebouwd. Ten behoeve van bijvoorbeeld fietsenstallingen mogen buiten dat bouwvlak bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd.

In de bestemming "Wonen" is door middel van een bouwvlak aangegeven waar de woning (hoofdgebouw) mag worden gerealiseerd. Bijgebouwen mogen buiten dat bouwvlak worden gebouwd. Bij de woning dienen minimaal 2 parkeerplaatsen te worden aangelegd. De bewoners mogen onder een aantal voorwaarden binnen de woning en daar bij behorende bijgebouwen beroepsmatige activiteiten uitoefenen.

In beide bestemmingen is bepaald dat het hekwerk aan de wegzijde overeenkomstig de bestaande situatie een hoogte mag hebben van 1,6 meter.

Beide bestemmingen omvatten ook een voorwaardelijke verplichting. Deze verplicht de initiatiefnemer om (per bestemming) binnen één jaar nadat de bouw van de hoofdgebouw gereed is gemeld, het desbetreffende perceelsgedeelte landschappelijk is ingepast conform afbeelding 11 van deze toelichting. Deze landschappelijke inpassing dient gehandhaafd te blijven. Daarnaast dienen alle bestaande gebouwen binnen deze bestemming te zijn gesloopt uiterlijk één jaar nadat de bouw van het hoofdgebouw gereed is gemeld. Om te voorkomen dat er te zijner tijd twee woningen op het perceel staan, geldt voor de bestemming "Wonen" in aanvulling daarop dat de bestaande woning binnen de bestemming "Cultuur en ontspanning" eveneens uiterlijk één jaar nadat de bouw van de nieuwe woning gereed is gemeld, dient te worden gesloopt.

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 blijvende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen niet meer dan 3 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.

De overgangsbepalingen zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening. Tenslotte bevat het plan overgangsregels en een slotregel opgenomen.

7. Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid komt volledig voor de rekening van een particuliere ontwikkelaar. 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

In het kader van het wettelijk vooroverleg is een aantal vooroverleginstanties actief benaderd met het verzoek kennis te nemen van het plan en zo nodig hierop te reageren met een vooroverlegreactie. De aangeschreven instanties zijn waterschap Aa en Maas, de provincie Noord-Brabant en de (ministeries behorende tot de) rijksoverheid. Deze hebben aangegeven te kunnen instemmen met het onderhavige bestemmingsplan.

7.3. Wettelijke procedure

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 26 juni tot en met 6 augustus 2014 in ontwerp ter visie gelegen. Tijdens die periode zijn geen zienswijzen ingediend.