

Bestemmingsplan

Ontmoetingsplein Bitswijk

Gemeente Uden



Bestemmingsplan

Ontmoetingsplein Bitswijk

Gemeente Uden

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

Februari 2012

Vastgesteld:

16 februari 2012

Projectgegevens:

TOE04-UDE00035-01a

REG04-UDE00035-01a

TEK04-UDE00035-01a

Identificatienummer:

NL.IMR0.0856.BPOPBitswijk-VA01

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

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

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	3
2	Beleidskader	5
2.1	Nationaal ruimtelijk beleid, Nota Ruimte	5
2.2	Provinciaal beleid	6
2.3	Gemeentelijk beleid	8
3	Beschrijving bestaande situatie	15
4	Planbeschrijving	17
4.1	Inleiding	17
4.2	Opgave	18
4.3	Stedenbouwkundig plan	20
4.4	Vertaling naar het bestemmingsplan	31
5	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	33
5.1	Bodem	33
5.2	Geluid	34
5.3	Luchtkwaliteit	35
5.4	Externe veiligheid	36
5.5	Bedrijven en milieuzonering	37
5.6	Kabels en leidingen	38
5.7	Water	38
5.8	Flora en fauna	40
5.9	Archeologie	43
5.10	Verkeer	44
6	Juridische planopzet	47
6.1	Het juridische plan	47
6.2	Bestemmingen	47
7	Haalbaarheid	49
7.1	Financieel	49
7.2	Maatschappelijk	49
8	Bronnen	51
8.1	Boeken en rapporten	51
8.2	Websites	51

Bijlagen:

- Verkennend bodemonderzoek, IDDS, 29 september 2010
- Akoestisch onderzoek, Croonen Adviseurs, 14 oktober 2011
- Onderbouwing luchtkwaliteit, IDDS, 12 oktober 2011
- Waterparagraaf, IDDS, 2 mei 2011
- Quickscan flora en fauna, Croonen Adviseurs, oktober 2010 (NAT01-UDE00035-01A)
- Nader onderzoek vleermuizen, Croonen Adviseurs, 21 oktober 2011
- Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, Becker & Van de Graaf, maart 2011
- Onderzoek verkeersgeneratie, Bureau de Groot Volker, 13 oktober 2011
- Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan Ontmoetingsplein Bitswijk'



Ligging plangebied binnen Uden (bron: Bing maps, 2010)

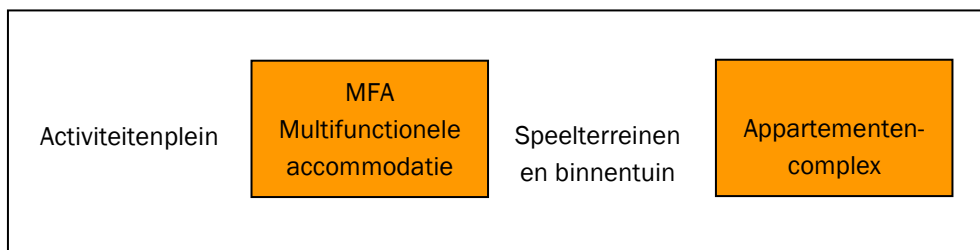


Begrenzing plangebied (bron: Bing Maps, 2010)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van het Ontmoetingsplein Bitswijk, dat bestaat uit twee gebouwmassa's (een multifunctionele accommodatie en een appartementencomplex) en twee openbare ruimtes (een activiteitenplein en speelterreinen en openbare tuin), zoals te zien is in onderstaand schema. De multifunctionele accommodatie bevat verschillende voorzieningen (zoals twee basisscholen, peuter speelzaal, kinderopvang, sportzaal en dergelijke), waardoor de leefbaarheid in de wijk toeneemt en mensen niet gedwongen zijn om te verhuizen naar andere wijken. Het appartementencomplex bevat 48 appartementen. Het geheel van de twee gebouwmassa's en openbare ruimtes heeft de naam 'Ontmoetingsplein Bitswijk' gekregen.



Schema Ontmoetingsplein Bitswijk

In 2004 is de Visie op de woonservicezones door de gemeente vastgesteld. In de visie werd de locatie van de Bitswijkschool kansrijk geacht voor een woonservicezone en is men met het project gestart. In 2006 heeft dat geleid tot een intentieovereenkomst tussen 14 partijen die wilden werken aan de realisering van de woonservicezone. Hiervoor is een onderzoek uitgevoerd naar het verbeteren van de leefbaarheid in de wijk. Begin 2008 is er een doorstart geweest van het project, waarbij het aantal direct belanghebbende partijen gereduceerd was tot 7. Deze partijen hebben gezamenlijk een globale visie opgesteld over wat het Ontmoetingsplein Bitswijk zou moeten worden en de relatie tussen de woonservicezone en het verbeteren van de leefbaarheid in de wijk.

Vervolgens is een stedenbouwkundig visie geschreven en zijn er kostenramingen gemaakt. Uiteindelijk is dit vertaald naar een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitplan, dat uitgangspunt is voor het architectonisch plan. De partijen, die inmiddels uitgebreid zijn naar 9 partijen, hebben een samenwerkingsovereenkomst getekend, waarin afspraken zijn gemaakt voor de realisering van het Ontmoetingsplein Bitswijk.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het vigerend bestemmingsplan 'Woongebieden' voor de locatie. Er dient daarom voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in de naoorlogse wijk Bitswijk in het noorden van Uden. Het plangebied omvat een voorzieningencluster in de wijk. Het plangebied wordt omsloten door vijf straten, de Harpstraat, Luitstraat, Vioolstraat, Tamboerijnstraat en Klarinetstraat. Ter verduidelijking is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven op nevenstaande afbeeldingen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Woongebieden', van de gemeente Uden. Dit bestemmingsplan is op 8 juli 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Uden. Het plangebied heeft hierin de bestemmingen 'Groen - 1', 'Maatschappelijk' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

De beoogde ontwikkeling van het Ontmoetingsplein Bitswijk past niet binnen het vigerend bestemmingsplan, onder andere om de volgende redenen:

- de toekomstige bebouwing van de multifunctionele accommodatie past niet binnen het bouwvlak van de bestemming 'Maatschappelijk';
- tevens zijn de toegestane hoogtes niet voldoende;
- woningen (appartementen) zijn binnen de bestemming 'Maatschappelijk' niet toegestaan;
- het beoogde activiteitenplein in het westen van het plangebied past niet binnen de bestemming 'Groen - 1'.



Uitsneden vigerend bestemmingsplan 'Woongebieden' met aanduiding van het plangebied
(bron: gemeente Uden, 2010)

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is het beleidskader geschetst, waarbinnen de planvorming plaatsvindt. Met name het planologisch beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau komt aan bod. In hoofdstuk 3 wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. In hoofdstuk 4 wordt de planbeschrijving gegeven. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de betreffende milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. In de hoofdstukken 6 en 7 worden respectievelijk de juridische planopzet en de haalbaarheid van het initiatief toegelicht. Tenslotte volgen in hoofdstuk 8 de bronnen.

2 Beleidskader

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

2.1 Nationaal ruimtelijk beleid, Nota Ruimte

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden. In de Nota Ruimte zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. Op grond van het overgangsrecht heeft de Nota Ruimte een status als structuurvisie zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. In de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid heeft het kabinet daarnaast ruim 30 nationale ruimtelijke belangen benoemd en aangegeven op welke wijze deze nationale belangen zullen worden verwezenlijkt. De verschillende planologische kernbeslissingen, waaronder de Nota Ruimte, en de Realisatieparagraaf zullen op termijn worden opgenomen in een overkoepelende AMvB Ruimte, die de ruimtelijke kaders op rijksniveau bevat en deze voorziet van een juridische doorvertaling.

De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid. De vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd. Het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. 'Ruimte voor ontwikkeling' betekent ook dat het rijk ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgt en mogelijkheden creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en dit niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. Iedere overheidslaag moet in staat worden gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken.

Op het gebied van verstedelijking zet de Nota Ruimte in op een voortzetting van het bundelingsprincipe. Bundeling draagt bij aan economische schaalvoordelen en benutting van (overheids)investeringen in voorzieningen (zoals die in infrastructuur), versterkt het draagvlak voor diverse stedelijke voorzieningen en beperkt de druk op de landelijke gebieden.

Nationale stedelijke netwerken

Ter versterking van de kracht van de steden en ter verbetering van de internationale economische concurrentiepositie en de daarbij behorende ruimtelijk-economische structuur van Nederland, geeft het rijk prioriteit aan de ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en van veelal binnen deze netwerken gelegen economische kerngebieden. Nationale stedelijke netwerken vormen niet alleen een ruimtelijk concept, maar hebben ook een organisatorische betekenis. Het rijk benoemt zes nationale stedelijke netwerken en dertien grotendeels binnen deze netwerken gelegen economische kerngebieden. Een deel van elk nationaal stedelijk netwerk is eveneens economisch kerngebied.

Conclusie

De gemeente Uden vormt in dit verband samen met Veghel en Schijndel, de stedelijke regio Uden-Veghel-Schijndel. De beoogde ontwikkeling sluit aan bij het bundelingsprincipe, versterkt het draagvlak voor stedelijke voorzieningen en sluit hiermee aan op de doelstellingen uit de Nota Ruimte.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Provincie Noord-Brabant

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

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht.

Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen het stedelijk concentratiegebied en sluit hiermee aan op de doelstellingen uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

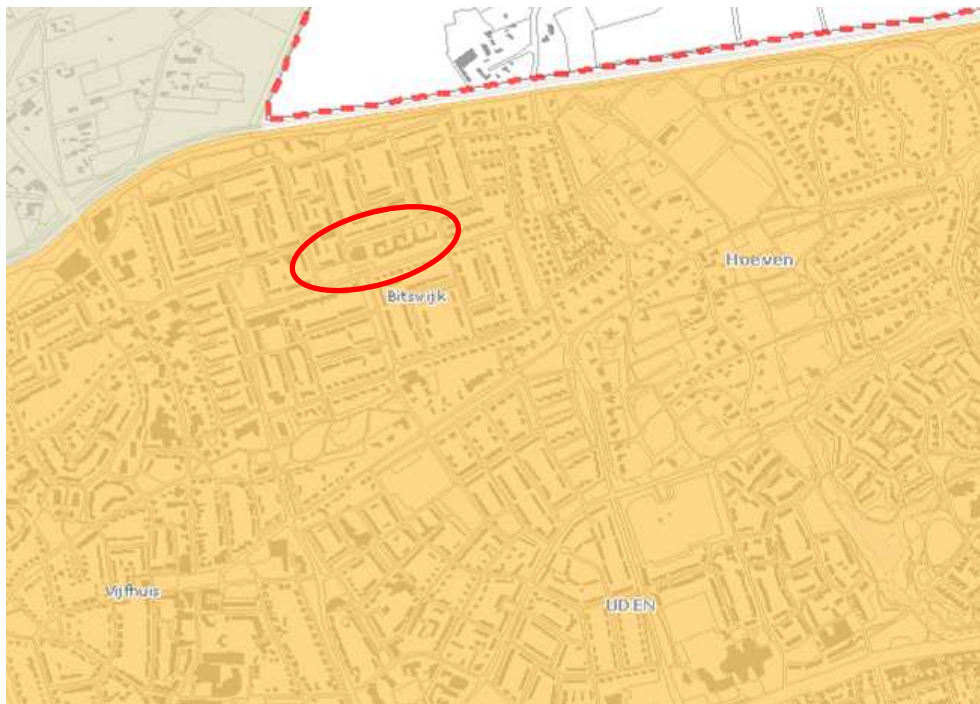
2.2.2 Verordening Ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De Verordening Ruimte bestaat uit twee delen. Fase 1 van de verordening is vastgesteld op 23 april 2010 en is in werking getreden op 1 juni 2010. Fase 2 van de verordening is een herziening van fase 1, waarbij de verordening op onderdelen wordt aangevuld en gewijzigd. De Verordening Ruimte fase 2 is in december 2010 vastgesteld en op 1 maart 2011 in werking getreden.

In fase 1 van de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), ecologische hoofdstructuur (EHS), waterberging, intensieve veehouderij, glastuinbouw en Ruimte-voor-Ruimte. Fase 2 bevat regels voor een groot aantal andere aspecten, waaronder windturbines, bovenregionale detailhandel en leisure, grondwaterwinning en hoogwaterbescherming. Daarnaast wordt een aantal regels uit fase 1 aangevuld/herzien. Zo bevat fase 2 een regeling met betrekking tot compensatie bij wijzigingen van de EHS-begrenzing en worden een zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en investeringsregels voor landschapsontwikkeling geïntroduceerd. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij fase 1 van de Verordening Ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.

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



 Bestaand stedelijk gebied

Uitsnede Verordening Ruimte met aanduiding van het plangebied (bron: Provincie Noord-Brabant, 2011)

Conclusie

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

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Interim structuurvisie Uden

De Interim Structuurvisie 2009-2015 is vastgesteld in februari 2010 en vervangt de StructuurvisiePlus uit 2001. Het rapport bestaat uit twee delen: het visiedeel en het uitvoeringsprogramma. Het visiedeel is voor deze ontwikkeling het meest relevant. Belangrijke passages worden hierna aangehaald.

Woningbehoefte

Ingespeeld dient te worden op de toename van de bevolking en de veranderende huishoudensamenstelling (individualisering; vergrijzing; lichte ontgroening) en de daarmee samenhangende vraag naar woningen.

De bouw voor specifieke doelgroepen is hierbij ook van belang. Er dient gedifferentieerd en flexibel gebouwd te worden, om de toekomstwaarde van de woningvoorraad te verbeteren en te behouden.

Voorzieningen, zorg en onderwijs

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

Conclusie

De realisatie van het Ontmoetingsplein Bitswijk past binnen de doelstellingen van de Interim structuurvisie Uden.

2.3.2 Volkshuisvestingsbeleid

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

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

Conclusie

Het voorliggend initiatief voorziet onder andere in de realisatie van 48 appartementen en 4 wooneenheden van elk 8 woningen. Hiermee wordt ingespeeld op de woonwensen van ouderen, senioren en minder validen. Geconcludeerd kan worden dat de visie achter het volkshuisvestingsbeleid wordt nageleefd bij deze ontwikkeling.

2.3.3 Welstandsnota Uden

In 2009 is de welstandsnota voor de gemeente Uden vastgesteld. Doel van de nota was het versoberen en versimpelen van het welstandsbeleid, wat heeft geresulteerd in de aanwijzing van het plangebied als welstandsvrij gebied. Alleen die delen van Uden die ook cultuurhistorische waarde bezitten worden nog getoetst op welstand. De gemeente heeft de ambitie uitgesproken om voor toekomstige ontwikkelingen op de meest representatieve plekken van Uden een beeldkwaliteitplan op te stellen.

Omdat de ontwikkeling van het Ontmoetingsplein Bitswijk gelegen is op een representatieve plek in Uden en een representatieve functie krijgt, is voor de ontwikkeling een beeldkwaliteitplan opgesteld. Het beeldkwaliteitplan zal als onderdeel van de welstandsnota worden vastgesteld en is vanaf dat moment het formele toetsingskader.

2.3.4 Ontwikkelingsprogramma 'Uden bouwt!'

Het doel van het Ontwikkelingsprogramma is om te voorzien in de behoefte aan woningen, bedrijventerreinen en (centrum)voorzieningen in de gemeente Uden voor de komende vier jaren, aangevuld met een doorzicht naar 2020.

Hierbij is geconstateerd dat er voor de periode 2010-2020 een overschot gepland is aan koopwoningen in het goedkope, middeldure en vrije sectorsegment. Voor appartementen geldt dat er meer dan voldoende middeldure en vrije sector koopappartementen zijn gepland, maar dat nog behoefte is aan goedkope koopappartementen en huurappartementen in het bereikbare, middeldure en vrije sectorsegment. Verder valt op dat er een overschot is gepland aan eensgezinshuurwoningen in alle segmenten, met uitzondering van het goedkope segment. Met betrekking tot de realisatie van zorgwoningen is geconstateerd dat er op dit moment 'in beperkte mate' een tekort is aan zorgwoningen.

Conclusie

Voorliggend initiatief betreft onder andere de ontwikkeling van (sociale) huurappartementen, wooneenheden voor dementerende ouderen en voorzieningen en sluit daarmee aan op de doelstellingen van het Ontwikkelingsprogramma.

2.3.5 Woonservicezones

De ambitie van de gemeente Uden is om een gemeente te worden waar mensen hun hele leven kunnen blijven wonen en kwalitatief goed kunnen wonen in de verschillende levensfasen. Daarvoor is een breed scala aan voorzieningen nodig. De gemeente wil dat iedereen op een prettige manier, zo lang mogelijk zelfstandig kan blijven wonen, ook als er veel zorg nodig is. De komende jaren zal de vergrijzing steeds meer toenemen. De gemeente Uden wil de mogelijkheid vergroten om in eigen wijk of dorp te blijven wonen. Om dit mogelijk te maken worden woonservicezones gerealiseerd. Samen met betrokken partijen heeft de gemeente Uden een Visie op de Woonservicezones opgesteld. Deze visie is in 2004 vastgesteld.

Conclusie

Voorliggend initiatief sluit betreft de ontwikkeling van een woonservicezone en sluit daarmee aan bij de Visie op de Woonservicezones.

2.3.6 Accommodatiebeleid

Het accommodatiebeleid van de gemeente Uden kent twee programma's met als doel:

1. Goed leven en ontmoeten

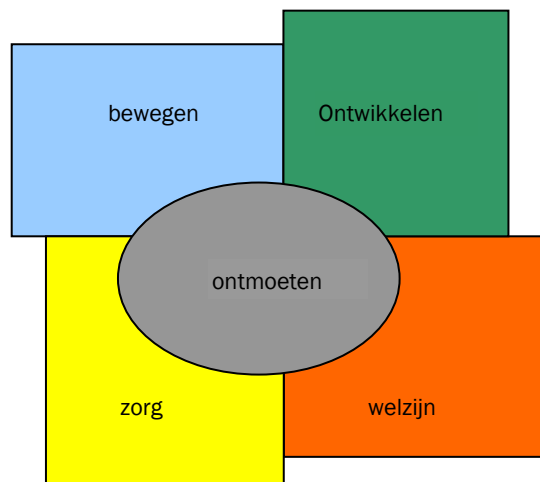
Leefbaarheid is een belangrijk onderwerp in Uden. Het gaat daarbij om goed leven en respectvol met elkaar omgaan op gemeentelijk en menselijk gebied. Gemeente en burgers moeten samen werken aan de kwaliteit van de leefbaarheid in Uden.

2. Maximaal meedoen

Elke inwoner van Uden telt mee en moet mee kunnen doen op allerlei gebieden. Uden moet een gemeente zijn waarin mensen respectvol met elkaar omgaan en niemand buitensluiten. Meer betrokkenheid en participatie van de inwoners staat voorop.

Om de inwoner van Uden de mogelijkheid te geven goed te leven, elkaar te ontmoeten en maximaal mee te kunnen doen, realiseert de gemeente Uden in ieder gebied een multifunctionele accommodatie (MFA). De MFA is het middel voor de inwoner van Uden om aan deze betrokkenheid en participatie invulling te geven. Inwoners zijn zelf verantwoordelijk voor de invulling van hun gebiedsgerichte MFA. Deze gebiedsgerichte multifunctionele accommodatie:

- is van en voor iedere bewoner van het gebied;
- geeft invulling aan de functies ontmoeten, bewegen, ontwikkelen, zorg en welzijn;
- is als gebouw goed bereikbaar, toegankelijk en veilig;
- wordt duurzaam beheerd en heeft een sluitende exploitatie;
- ligt centraal in het gebied en vormt het bruisende hart waar bewoners elkaar ontmoeten.



Concept multifunctionele accommodatie (bron: gemeente Uden, 2011)

Om de leefbaarheid en de participatie in een gebied te bevorderen wordt een belangrijke functie van de MFA de ontmoetingsfunctie. De ontmoetingsfunctie vormt de synergie tussen de verschillende functies en partners en kan daarom het beste omschreven worden als:

- een uitnodigende multifunctionele ruimte;
- een directe, laagdrempelige inloop en een uitnodigende sfeer; geen compartimentering van bijvoorbeeld wachtruimten ten opzichte van ontmoetingsfunctie; een ruimte waar bewoners op een natuurlijke manier bij elkaar (kunnen) komen;
- een bruisend hart van de wijk, lang en zichtbaar open, trek naar binnen;
- een flexibel (her)inrichtbare plek, op basis van veranderende behoeften en inzichten en niet bij voorbaat onnodig star ingedeeld;
- een in hoge mate interactieve plek: d.w.z. veel aandacht voor mixen van doelgroepen rond de ontmoetingsfuncties;
- dwarsverbanden en stimulatie tussen activiteiten en 'leefwijzen' in plaats van uitgaan van kunstmatige scheiding van activiteiten op voorhand;
- het aanbieden van een ontmoetingsmogelijkheid met functies die trekken, die mensen op het spoor kan zetten van gezamenlijke activiteiten;

- effectief en efficiënt gebruik door zoveel mogelijk partijen.;
- ontmoeting staat centraal gericht op participatie van bewoners;
- is voor alle bewoners in het gebied toegankelijk en bruikbaar;
- een open ruimte met een kleine horecavoorziening.

Conclusie

Voorliggend initiatief sluit betreft de ontwikkeling van een multifunctionele accommodatie en sluit daarmee aan bij het accommodatiebeleid.

2.3.7 Duurzaamheid

In het coalitieprogramma 2010 wordt vermeld dat Uden koploper wil zijn in duurzaamheid. In het Convenant duurzaam bouwen wordt voor het bepalen, realiseren en meten van ambities gewerkt met het instrument GPR-gebouw 4.0. GPR-gebouw meet op vijf verschillende duurzaamheidsthema's de prestatie van een gebouwontwerp, namelijk energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. De prestatie wordt uitgedrukt in een rapportcijfer, waarbij het cijfer 6,0 staat voor het wettelijke niveau. Door de aanscherping van de EnergiePrestatie-eis per 1 januari 2011 zal een gemiddelde woning een 7,0 scoren op het thema Energie. Bij het woningbouwproject Velmolen Buiten in 2010 is de markt uitgedaagd om duurzaamheid zo ambitieus mogelijk en marktconform in te vullen. De ambitie met een GPR-score van 8,0 is hierbij haalbaar gebleken.

In de samenwerkingsovereenkomst voor Ontmoetingsplein Bitswijk is vastgelegd dat partijen streven naar realisatie van het gebouw op duurzame wijze. De ambitie betreft een gemiddelde score van 8,0 conform de methode GPR-gebouw, met een score van 6,5 als ondergrens per thema. Voor het kindgedeelte van Ontmoetingsplein Bitswijk hanteert Gemeente Uden het 'Programma van Eisen Frisse Scholen' van Agentschap NL. Hierin wordt specifiek voor scholen een drietal ambitieniveaus omschreven waaraan (technische) eisen gekoppeld zijn betreffende energie, luchtkwaliteit, thermisch, visueel en akoestisch comfort. Gemeente Uden streeft naar een ambitieniveau van klasse B (op een schaal A tot en met C). Deze ambitie wordt meegenomen bij uitwerking van de technische eisen.



Luitstraat



Vioolstraat



Tamboerijnstraat



Klarinetstraat / Muziekplein



Foto's bestaande situatie plangebied en omgeving (bron: Croonen Adviseurs, 2011)

3 Beschrijving bestaande situatie

Het plangebied is gelegen in de naoorlogse wijk Bitswijk. De wijk wordt gekenmerkt door zes duidelijke woonblokken. Deze zijn ontworpen met de stempelmethode die typerend is voor de jaren '60-'70. De bebouwing bestaat voornamelijk uit traditionele rijwoningen van twee bouwlagen met een kap.

Het plangebied en omgeving omvat een voorzieningencluster in de wijk. Dit cluster is centraal in de wijk gesitueerd op een centrale groene strook langs de Klarinetstraat en het Muziekplein. Deze straat, met het winkelcentrum, park, speelplekken, basisscholen, sportzaal en kerken, is belangrijk in de wijk. Het plangebied zelf bestaat uit sport-hal Saturnus (een voormalige kerk) met bijgebouwen, de huidige Bitswijkschool en de groene strook langs de Klarinetstraat.

Het plangebied wordt omsloten door vier straten, respectievelijk de Luitstraat, Vioolstraat, Tamboerijnstraat en Klarinetstraat. De Klarinetstraat is een belangrijke ontsluitingsroute in Bitswijk. Kenmerkend is dat alle vier de straten een andere soort bebouwing hebben waardoor de sfeer per straat verschilt:

- Zo bestaat de bebouwing aan de Luitstraat uit twee lagen en is de afstand van de bestaande woningen tot aan het nieuw te ontwikkelen Ontmoetingsplein Bitswijk niet erg groot. Het profiel van de ruimte tussen plangebied en bebouwing wordt momenteel gekenmerkt door een straat met links en rechts langsparkeren en een niet al te brede stoep waaraan direct de niet al te diepe voortuinen van de woningen zijn gesitueerd.
- Het profiel van de Vioolstraat is daarentegen een stuk breder. Het profiel oogt groener door de diepe voortuinen van de woningen, bestaande uit twee lagen en een kap. Aan de zijde van de huidige basisschool ligt een diepe strook groen. Aan de Vioolstraat wordt momenteel aan beide zijden langs geparkeerd.
- Kenmerkend aan de Tamboerijnstraat is de lage bebouwing. De bebouwing bestaat uit één bouwlaag welke pas op enige afstand van het plangebied overgaat in een tweelaagse bebouwing. Het profiel van de openbare ruimte is niet erg breed en heeft geen groene uitstraling vanwege het grote aandeel bestrating.
- In de Klarinetstraat overheersen de groene bomen die aan weerszijden van de geasfalteerde weg staan. Aan weerszijden van de tweebaansweg is een fietsstrook met daarnaast langsparkeren. Het brede profiel van de openbare ruimte wordt verder afgemaakt door brede trottoirs en een voorruimte tot aan de tweelaagse bebouwing met kap, voornamelijk twee-onder-één kap woningen.

4 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. De aanleiding, aanpak, opgave, programma en het stedenbouwkundig plan in alle aspecten worden beschreven. Tot slot wordt aangegeven hoe de vertaling naar het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

4.1 Inleiding

4.1.1 Het Ontmoetingsplein Bitswijk

In het Ontmoetingsplein Bitswijk komen de uitgangspunten van de woonservicezone en de multifunctionele accommodatie bij elkaar. Enerzijds wil de gemeente een multifunctionele accommodatie realiseren. Dit ligt midden in de wijk en moet het bruisend hart van de Bitswijk worden. De multifunctionele accommodatie is gericht op alle leeftijden. Anderzijds wil de gemeente een woonservicezone realiseren. Centraal in het concept is het 'ontmoeten'. Rondom een centrale ontmoetingsruimte worden ruimtes voor verschillende functies gecreëerd die de ontmoetingsruimte gezamenlijk gebruiken.

Door gezamenlijke activiteiten te ontplooiën ontstaat een positieve samenwerking tussen de partners en krijgt de ontmoetingsruimte meerwaarde. De gezamenlijke partners creëren een optimaal aanbod van de functies onderwijs, wonen, zorg en welzijn. Beleids- en financieringsstromen kunnen effectiever en efficiënter worden ingezet. Gezamenlijke huisvesting en het samen gebruiken van faciliteiten scheppen aanzienlijke mogelijkheden voor het ontwikkelen en gebruik van ruimtes.

4.1.2 Visie Ontmoetingsplein Bitswijk

Gemeente Uden beoogt de wijk Bitswijk met het Ontmoetingsplein een impuls te geven, zowel sociaal-maatschappelijk, als qua woningvoorraad. Zij wil bewoners de mogelijkheid bieden om zich in de wijk te ontwikkelen, er te blijven wonen en er verzorgd te worden. De (toenemende) diversiteit van de wijk, in combinatie met toenemend individualisme, heeft geleid tot het streven naar meer ontmoeting waar zij zich samen met haar partners voor inzet. In september 2010 hebben de partners van Ontmoetingsplein Bitswijk hun gezamenlijke visie vastgesteld, getiteld: 'ontmoeting, ontwikkeling en verbinding'.

Doel van het Ontmoetingsplein is om verschillende generaties een fysieke plaats te geven om daar van en met elkaar te leren, elkaar te ontmoeten en gezamenlijke activiteiten te ontplooiën. Het gezamenlijk motto is: 'Jij mag er zijn!', ongeacht leeftijden, achtergronden, culturen of talenten. We respecteren elkaar zoals we zijn.

4.2 Opgave

4.2.1 Probleemstelling

Voortkomend uit het beleidskader zijn er bepaalde constatering te maken voor de wijk Bitswijk: Het betreft een wijk met een vrij uniforme woningbouwvoorraad, hoofdzakelijk grondgebonden eengezinswoningen met een vergelijkbare plattegrond.

Het probleem in de wijk Bitswijk is dat er een beperkte doorstroming is: ouderen die hun (eengezins)woning verlaten kunnen in de wijk nauwelijks een geschikte woning vinden en trekken weg. Bij geschikte woningen hoort ook een zorgcomponent. Decentralisatie van zorg en meer extramurale zorg is tevens een trend vanuit de zorgwereld. Nieuwe bewoners ontwikkelen weinig binding met de wijk, om de volgende redenen:

- het voorzieningenniveau is laag;
- er is weinig plaats voor ontmoeting;
- multiculturele ontwikkeling gaat gepaard met rechten en plichten. De gemeente heeft een verplichting zich in te zetten voor integratie door faciliterende middelen beschikbaar te stellen.

4.2.2 Aanpak

Vanuit deze constatering zijn doelstellingen voor het project Ontmoetingsplein Bitswijk te formuleren:

- het realiseren van een duurzame toekomstgerichte multifunctionele accommodatie met (zorg)woningen;
- het bevorderen van samenwerking tussen diverse commerciële en niet commerciële partijen, waardoor een multifunctioneel gebouw ontstaat, waarbij de inhoud en invulling van activiteiten centraal staat;
- het bevorderen van (gebiedsgerichte) burgerparticipatie waardoor er een gebouw en voorzieningen in het gebied komen conform het wensbeeld en de behoefte van de bewoners van het gebied, waardoor de leefbaarheid wordt vergroot;
- vorm geven aan het hart van de woonservicezone;
- plaats bieden aan alle leeftijden (ontmoeting);
- plaats bieden aan ontwikkeling: ergens mee bezig zijn, je kennis of kunde ontwikkelen;
- plaats bieden aan zorg;

Dit resulteert in een project waarin organisaties op het gebied van onderwijs en sport, kinderopvang, zorg en woningbouw samen met de gemeente een gebouw willen realiseren waarvan door mensen van alle leeftijden gebruik kan worden gemaakt, elkaar door dat gebruik kunnen ontmoeten en elkaar kunnen leren kennen, waar zaken kunnen worden besproken, doorgesproken en ook uitgesproken, mensen zich kunnen ontwikkelen, waar zorg wordt verleend, niet alleen aan ouderen, maar aan mensen van alle leeftijden.

Samengevat betreft de opgave het ontwikkelen van een duurzaam Ontmoetingsplein voor de wijk Bitswijk, dat verschillende voorzieningen en woningen omvat, waardoor de leefbaarheid in de wijk toeneemt en de mensen niet gedwongen zijn om te verhuizen naar andere wijken. Binnen de multifunctionele accommodatie wordt gestreefd naar samenwerking tussen de verschillende aanbieders van voorzieningen en diensten, waardoor een multifunctioneel gebouw ontstaat. Het gebouw moet toekomstbestendig zijn en het heeft een flexibele indeling, waardoor huidige functies eenvoudig om te zetten zijn naar toekomstige functies. Bij de planvorming worden de burgers actief betrokken, om zo een gebouw en voorzieningen te krijgen die bewoners zelf ook wensen en daardoor ook gebruiken.

De volgende organisaties participeren in het Ontmoetingsplein Bitswijk:

- Bitswijkschool (SKOGU)
- Bedir (SIMON)
- SVUwonen
- Saturnus (volleybalvereniging)
- BrabantZorg
- Kinderopvang Uden
- Stichting Udense Peuterspeelzalen
- Dichterbij
- Gemeente Uden

Dit wordt eventueel uitgebreid met een fysiotherapeut en een organisatie die dagopvang biedt voor kinderen met een beperking.

4.2.3 Programma

Samen met de voorgenoemde organisaties is een programma ontwikkeld, waarbinnen deze organisaties kunnen functioneren. Het programma is geen optelsom van individuele huisvestingswensen; de organisaties willen het gebouw samen delen, elkaar ontmoeten en verrijken, de discussie met elkaar aangaan.

Het Ontmoetingsplein bevat de volgende functies in de volgende omvang:

Functie	Omvang in m ² bvo	Bijzonderheden
	Binnen	
Basisschool 1 – BVO Bitswijk	1591	Incl. BSO. BSO maakt gebruik van de ruimte in de school
Basisschool 2 – BVO Bedir	785	
Peuterspeelzaal	150	
Kinderopvang	218	
Sportzaal	1150	Dubbel gymlokaal
Commercieel	400	
Ontmoetingsruimte	400	1 algemene ruimte van 200 m ² en 3 activiteitenruimten van 50 m ²

Horeca	50	Uitsluitend keuken en berging. Uitgifte en bar bevinden zich in de algemene ruimte
4 Wooneenheden	1862	4 wooneenheden van 8 woningen per eenheid ten behoeve kleinschalig wonen voor dementerende ouderen.
48 Appartementen	5410	36 sociale huur 85-90 m ² 12 huur 100 m ²
Parkeergarage	2700	80 parkeerplaatsen

De halfverdiepte parkeergarage is zowel onder de multifunctionele accommodatie als het appartementencomplex gepland. Er dient rekening te worden gehouden met de faaseerbaarheid van het ontwerp tijdens de realisatie.

4.3 Stedenbouwkundig plan

4.3.1 Totstandkoming stedenbouwkundig plan

Aan het stedenbouwkundig plan voor het Ontmoetingsplein Bitswijk is een stedenbouwkundige visie vooraf gegaan. In deze visie heeft er een analyse van de wijk Bitswijk plaats gevonden op structuur van de wijk, openbaar groen, parkeren en geluid. Uiteindelijk zijn er, op basis van de bevindingen uit de analyse, twee varianten uitgewerkt voor de locatie van het Ontmoetingsplein Bitswijk. Van de twee varianten is uiteindelijk de keuze gevallen op één variant vanuit commercieel en stedenbouwkundig oogpunt. Uitgangspunten en concept van deze variant zijn in het stedenbouwkundig plan verder uitgewerkt. Tevens is er een beeldkwaliteitplan opgesteld, dat uitgangspunt is voor het architectonisch plan.

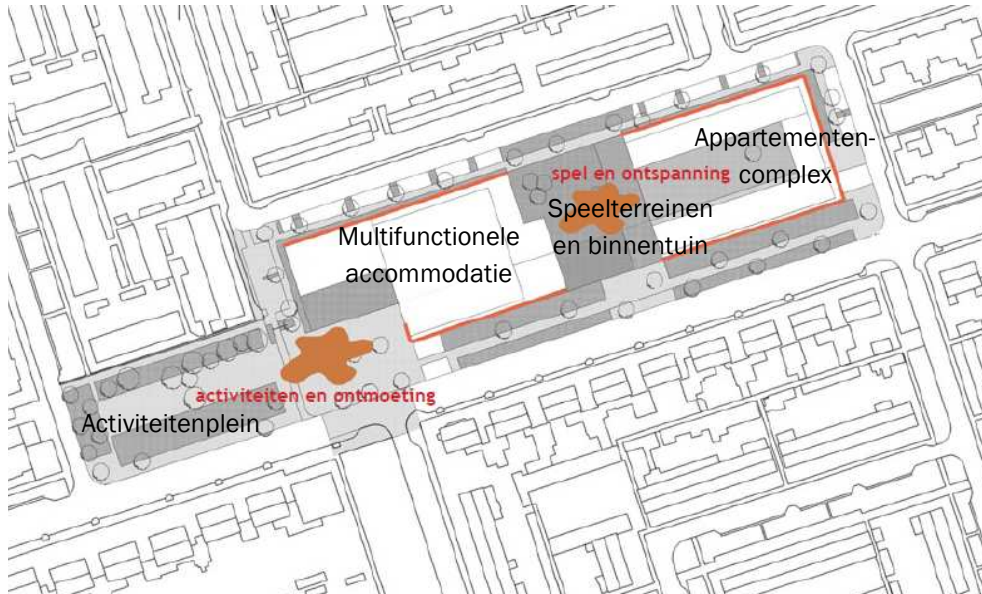
4.3.2 Beschrijving op hoofdlijnen

Doel van de bouw van het Ontmoetingsplein Bitswijk is om de keten van voorzieningen aan de centrale as van de Klarinetstraat aan te vullen en zoveel mogelijk voor de toekomst te versterken. De ruimte die rond het Ontmoetingsplein ontstaat is daarom zo ontworpen dat zij een verbinding legt met de bestaande structuren binnen de wijk.

In het stedenbouwkundig plan is ervoor gekozen om in plaats van een gesloten bouwblok, twee gebouwmassa's te creëren die zich openen naar de wijk en de buurt uitnodigen om binnen te komen. De uiterste grens voor de toekomstige bebouwing van de twee bouwblokken is vastgelegd door rooilijnen, gebaseerd op de omliggende bebouwing, en bouwhoogten.

De locatie zal dus gekenmerkt worden door twee gebouwmassa's, respectievelijk de multifunctionele accommodatie en het appartementencomplex. De gebouwen zullen door materialisatie, ligging ten opzichte van elkaar en hoogte een relatie met elkaar hebben. Door een half verdiepte parkeergarage is er een verbinding.

Eventueel zal er een transparante loopbrug komen, welke een speels element is en niet domineert, zodat de twee gebouwen toch een eigen identiteit hebben. Ondanks de relatie met elkaar zijn het twee aparte gebouwen die ieder hun eigen functies herbergen.



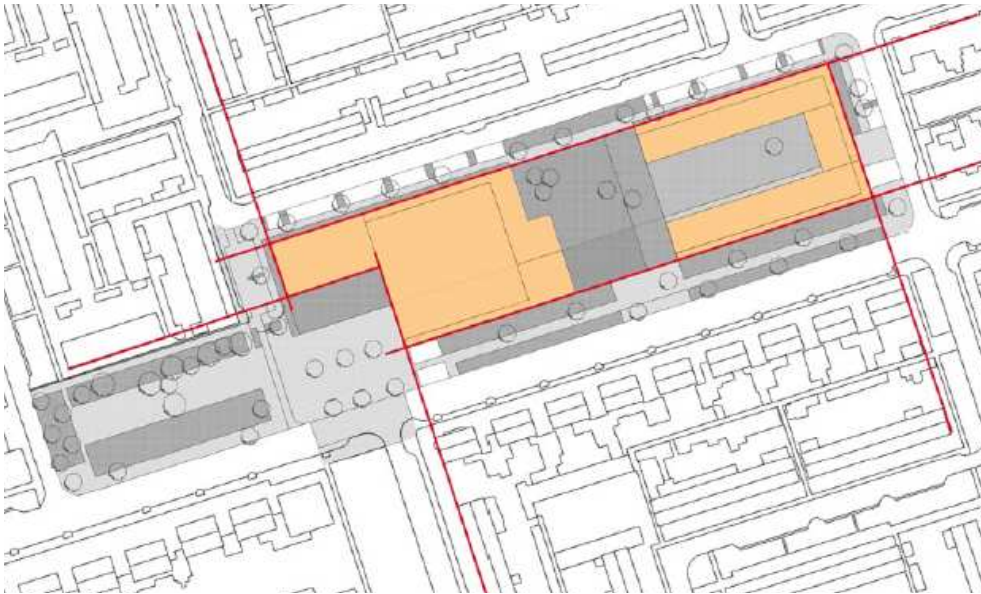
Opbouw van het Ontmoetingsplein Bitswijk (bron: gemeente Uden, 2010)



Stedenbouwkundig plan (bron: gemeente Uden, 2010)

Door de keuzes voor twee bouwblokken zijn twee openbare ruimten ontstaan die de knooppunten worden binnen de wijk.

Tussen het Muziekplein en de multifunctionele accommodatie ontstaat een activiteitenplein en tussen de multifunctionele accommodatie en het appartementencomplex een 'beschermde' buitenruimte voor de spelende kinderen van de scholen (de speelterreinen). Beide ruimtes hebben een inrichting gericht op spel en ontspanning en voor dagelijks gebruik. Het activiteitenplein vormt het voorportaal tot de multifunctionele accommodatie vormt.



Rooilijnen, gebaseerd op de omliggende bebouwing (bron: gemeente Uden, 2010)



Verschillende groengebieden (bron: gemeente Uden, 2010)

- | | |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| 1: gebied rond het activiteitenplein | 3: park |
| 2: speelterreinen | 4: binnentuin appartementen |

Het activiteitenplein sluit qua ligging aan op een tweetal belangrijke assen, ten noorden en ten zuiden van de Klarinetstraat, en verbindt deze met elkaar. Zo wordt de multifunctionele accommodatie geborgd in de ruimtelijke structuur in de wijk. Op het activiteitenplein zullen niet dagelijkse activiteiten, zoals een braderie of kleinschalige sportevenementen plaats kunnen vinden. De ruimte tussen de multifunctionele accommodatie en het appartementencomplex krijgt een betekenis van spel en ontspanning voor de scholen en voor de wijk. Hier bevinden zich de schoolpleinen en een openbaar, binnentuinachtige park.

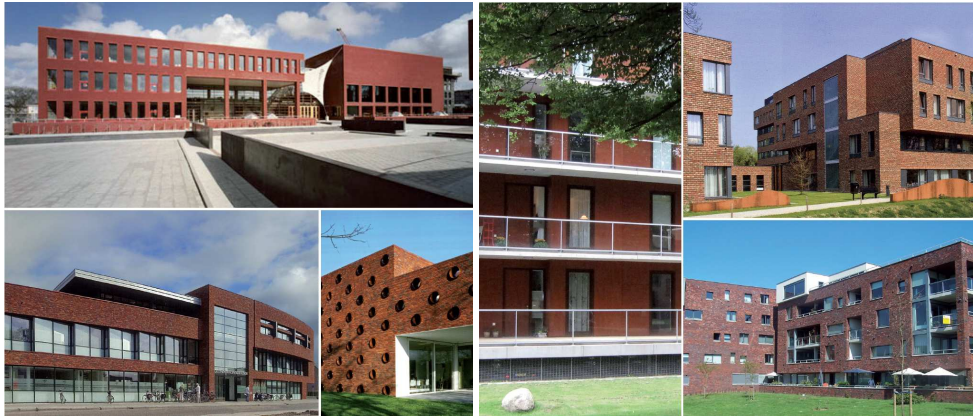
De wijk Bitswijk wordt gekenmerkt door zijn groene karakter en uitstraling. Bij de ontwikkeling van het Ontmoetingsplein Bitswijk is het noodzaak dat dit karakter gehandhaafd blijft en zelfs versterkt wordt. De ruimte rond het Ontmoetingsplein krijgt een sterk groen karakter voor specifieke doelgroepen, waarbij de openbare buitenruimten aansluiten op de semi-openbare buitenruimten, zoals de speelterreinen en de binnentuin bij de appartementen. Er wordt een aantal gebieden in het plangebied onderscheiden met ieder zijn uitstraling en eigen kenmerken, zoals te zien is op bijgaande afbeelding.

4.3.3 Fysieke aspecten gebouwen

Om het concept kracht bij te zetten is gekozen voor een samenhang in materialisering tussen de multifunctionele accommodatie en het appartementencomplex. Baksteen is hierbij het hoofdmateriaal aan de buitenzijde. Aan de binnenzijde bij het appartementengebouw mag ook hout worden toegepast in natuurlijke warme tinten. Beide bouwvolumes dienen te worden uitgevoerd in dezelfde kleur; dit om de eenheid van de zone te verduidelijken. De multifunctionele accommodatie heeft een speelsere uitstraling dan het appartementencomplex. Het appartementencomplex heeft een strakkere uitstraling met ingetogen kleurgebruik voor de accenten.

Het materiaalpalet voor beide gebouwen bestaat uit: metselwerk, baksteen, glas, houten en stalen elementen (geen stalen gevelbeplating). De gebouwen hebben in hun massa een overwegend horizontaal karakter. De hoofdvorm bestaat uit een duidelijke bakstenen gevel die voor het grootste deel de massa omhult.

Beide gebouwen staan op een half verdiepte laag met bergruimte en parkeren. Deze loopt door onder beide gebouwen. De gevelopbouw van de multifunctionele accommodatie betreft een variatie in onderdelen. De gevel van het appartementencomplex is opgebouwd uit de woonlagen. Het is niet wenselijk om de halfverdiepte laag zichtbaar te maken in het gevelbeeld. Het volume komt op deze manier beter tot zijn recht.



Sfeerbeelden multifunctionele accommodatie (links) en appartementengebouw (rechts), (bron: Croonen Adviseurs, 2011)

4.3.4 Fysische aspecten buitenruimte

Activiteitenplein

Het activiteitenplein vormt de buitenruimte bij de hoofdentree van de multifunctionele accommodatie. In de bestaande situatie is deze open ruimte op een strategische plek in de wijk gelegen, namelijk als beëindiging van of verbindend groen element tussen twee belangrijke openbare assen ten noorden en ten zuiden van de Klarinetstraat. Momenteel bevindt zich op het plein een speelplaats. Het is de bedoeling dat deze gehandhaafd blijft, danwel een nieuwe plaats krijgt op het activiteitenplein.

Het activiteitenplein is bedoeld als open voorportaal tussen de multifunctionele accommodatie en de Klarinetstraat. Het is een openbare ruimte, welke in de buitenruimte mede vorm geeft aan de ontmoetingsfunctie. Daarnaast heeft het een functie in de ontsluiting van het gebouw tijdens de piekmomenten van de opening- en sluitingstijden van de scholen. Op die momenten zal tussen de Luitstraat en de Klarinetstraat een deel van het plein doorgankelijk zijn. Op dit plein kunnen soms activiteiten vanuit de multifunctionele accommodatie plaatsvinden. De inrichting dient op het multifunctionele karakter van het plein te worden afgestemd.

Speelterreinen en binnentuin

Rond de multifunctionele accommodatie ontstaat een aantal speelterreinen. De speelterreinen zijn bestemd voor de twee scholen, kinderdagverblijf en peuterspeelzaal. De buitenruimte dient uitdagend, beschermend en speels te zijn; een ruimte waar een kind zich in thuis voelt. Het combineren van de verschillende buitenruimten van de verschillende gebruikers en het creëren tot een totale buitenruimte gebaseerd op spelthema's is het streven. De speelterreinen dienen in combinatie met de naastliggende tuin een meerwaarde voor de wijk te worden. Functiemenging is goed denkbaar. De ruimte moet uitnodigen tot bewegen, ontmoeten en vermaak. Te denken valt hierbij aan ontmoetingsplekken in de vorm van schaak, jeu de boules plaatsen; trim- en loopelementen; trapveldje etc.

Aansluitend aan de speelterreinen van de scholen komt een binnentuin. Deze is openbaar toegankelijk, maar doordat het park fysiek het karakter heeft van een binnentuin (omsloten door appartementen) zal het een semi-openbaar karakter kennen voor niet omwonenden en een bijzonder eigen karakter als binnentuin voor de appartementen. Doel van de tuin is om een ruimte te creëren voor ontspanning met een zeer hoog groen gehalte. Grotendeels is het gebied onverhard en van gras en beplantingen voorzien.

Randen

De Klarinetstraat is de straat die de wijk Bitswijk zijn kenmerkend groen karakter geeft door zijn brede opzet en de bomen aan beide zijde van de weg. Deze groene uitstraling wordt in het stedenbouwkundig plan versterkt door de bomen te handhaven en het straatprofiel ter plaatse van het Ontmoetingsplein te wijzigen.

In de nieuwe opzet zullen aan de zijde van de multifunctionele accommodatie en het appartementencomplex de parkeervakken worden weggehaald om zo een overzichtelijke situatie te creëren en het groen meer tot zijn recht te laten komen. Qua aard en materialisering van de nieuwe bebouwing wordt een sterke samenhang nagestreefd.

De Vioolstraat krijgt net als in de huidige situatie een groen karakter met een duidelijke continuïteit in de bebouwing. Belangrijk uitgangspunt is dat de rooilijn van de multifunctionele accommodatie en het appartementencomplex in één lijn liggen, zodat er een gevellijn ontstaat. Ook hier wordt qua aard en materialisering van de nieuwe bebouwing wordt een sterke samenhang nagestreefd. Om het groene karakter van de Vioolstraat te handhaven moet bij de materialisatie van de parkeervlakken gedacht worden aan open- of natuurlijke verhardingsmaterialen als gravel of grastegels.

4.3.5 Thematische aspecten

Verkeer en parkeren

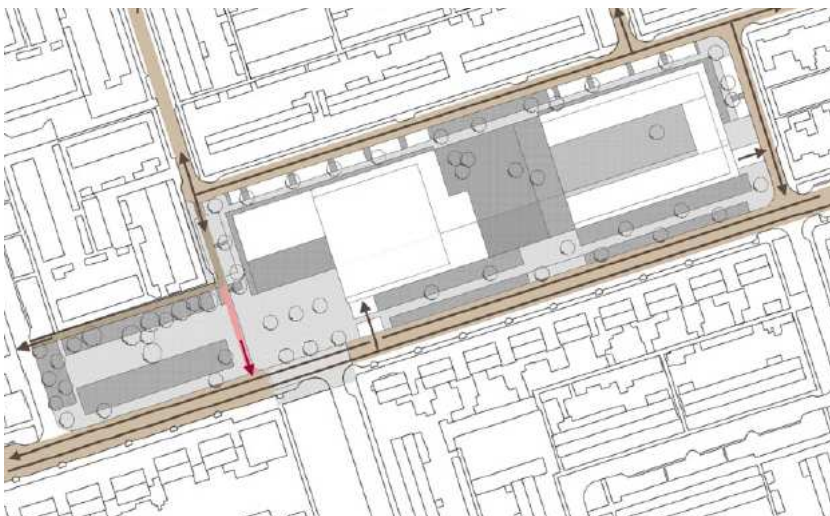
Verkeer

Er worden drie verkeersstromen onderscheiden: het gemotoriseerde verkeer, voetgangers en fietsers. Momenteel wordt het plangebied aan drie zijden omsloten door 30 kilometer wegen en een doorgaande wijkontsluitingsweg (Klarinetstraat) met een maximale snelheid van 50 km per uur. In het nieuwe plan is ter plaatse van de huidige Luitstraat de straat geknipt en wordt deze opengesteld ten tijde van het halen en brengen van kinderen van en naar de scholen. Zo ontstaat er een groter activiteitenplein en is de veiligheid nabij de hoofdentree van de multifunctionele accommodatie beter te waarborgen doordat hier geen auto's meer rijden. Door de materialisering van de bestrating aan te laten sluiten op die van het activiteitenplein kan, wanneer men geen gebruik maakt van deze zone voor het halen en brengen, deze als meerwaarde voor het activiteitenplein dienen.

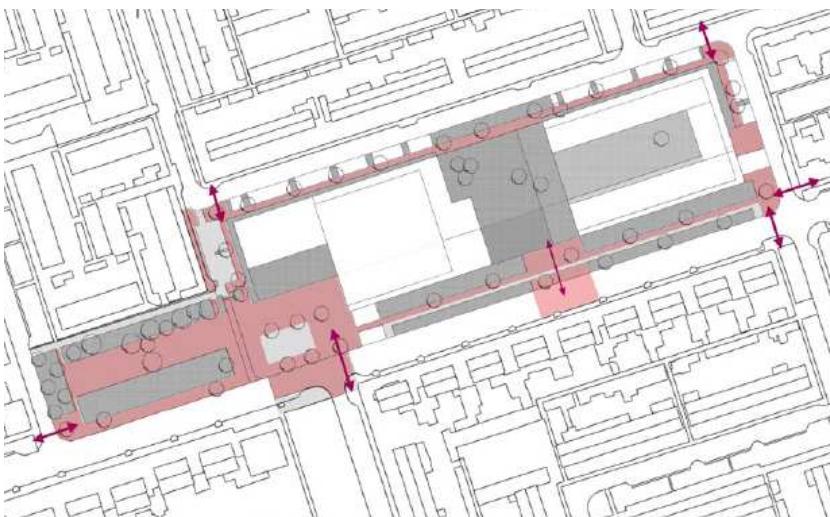
De Vioolstraat en Tamboerijnstraat blijven 30 km straten, waarbij de parkeervoorzieningen langs deze twee straten zullen worden aangepast van langsparkeren naar haaksparkeren. De profielbreedte van deze wegen maken dit mogelijk.

In het zuiden blijft de Klarinetstraat de doorgaande verbindingsweg van de wijk. Om deze verkeersveiliger, overzichtelijker en groener te maken zijn er ter plaatse van de multifunctionele accommodatie en het appartementencomplex geen parkeervoorzieningen en sluit het groen direct aan op de weg.

Aan beide zijden van de Klarinetstraat liggen momenteel fietsstroken. Deze blijven behouden. Fietzers en voetgangers zullen oversteken ter hoogte van de hoofdentree van de multifunctionele accommodatie (de verhoogde kruising met de Bugelstraat) en ter hoogte van de speelterreinen (ook een verhoging) in de Klarinetstraat. Op deze manier wordt een veilige overgang voor de voetgangers en fietsers vanuit het zuiden of het winkelplein mogelijk gemaakt.



Hoofdontsluiting (bron: gemeente Uden, 2010)



Ontsluiting voetgangers (bron: gemeente Uden, 2010)

Parkeren

De wijk wordt momenteel naast het groene karakter gekenmerkt door de vele geparkeerde auto's langs de weg. Binnen de gehele wijk wordt er aan weerszijden van de wegen langs geparkeerd en is er in het geheel een tekort aan parkeervoorzieningen. Het is dus noodzaak dat de parkeervoorzieningen ten behoeve van de multifunctionele accommodatie met de bijbehorende woningen afdoende zijn en de druk op het tekort niet laat toenemen.

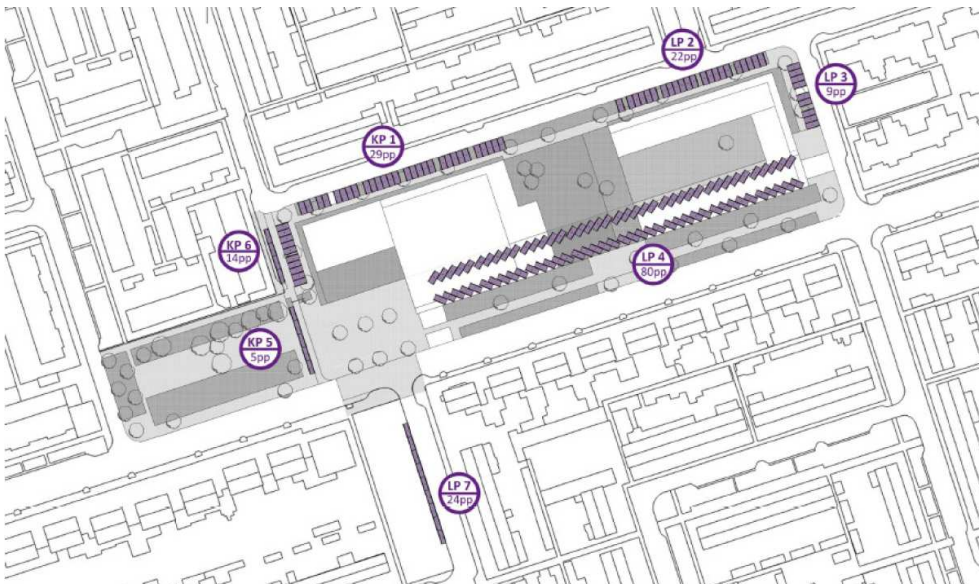
Het streven is om het aanwezige 'blikgevoel' te verminderen. Om dit te bereiken is het noodzakelijk om een parkeerkelder in het plan mee te nemen. In het stedenbouwkundig plan wordt ervan uitgegaan dat onder de multifunctionele accommodatie en het appartementencomplex een half verdiepte parkeergarage komt, die beide gebouwen met elkaar verbindt.

De entree tot de parkeergarage zal aan de Klarinetstraat liggen en de uitgang aan de Tamboerijnstraat, zodat er geen onoverzichtelijke verkeerssituaties ontstaan.



Doorsnede halfverdiepte parkeergarage (bron: gemeente Uden, 2010)

De overige parkeerplaatsen worden op maaiveldniveau gecreëerd. In het stedenbouwkundig plan is ervoor gekozen om geconcentreerd parkeervoorzieningen aan te brengen, zodat niet alle randen vollopen met blik en een barrière opwerpen. Er is ervoor gekozen om langs de Vioolstraat, de Tamboerijnstraat en Luitstraat gestoken parkeervelden te maken.



Suggestie invulling parkeerplaatsen in stedenbouwkundig plan (bron: gemeente Uden, 2010)

Parkeerbalans

Voor het plan is een parkeerbalans opgesteld. Het bestemmingsplan is echter niet gebaseerd op de definitieve eindsituatie, maar is nog enigszins flexibel van opzet. De parkeerbalans is daarom gebaseerd op de meest recente inzichten over de beoogde planontwikkeling. Het benodigd aantal parkeerplaatsen per functie is in de volgende tabel uiteengezet (indicatief):

Functie	Aantal	Norm		Aantal parkeerplaatsen
Sportzaal	1150 m ² bruto	2,0 per 100 m ²	1150/100*2	23,0
2 basisscholen	17 groepen	1,0 per lokaal	17*1	17,0
Kinderopvang	218 m ² met 2 groepen	0,8 per arbeidsplaats	2*1,5*0,8	2,4
Naschoolse opvang	180 m ² met 2 groepen	0,8 per arbeidsplaats	2*1,5*0,8	2,4
Peuterspeelzaal	150 m ² (20 kinderen)	0,8 per arbeidsplaats	1,5*2,0*0,8	2,4
Ontmoetingsruimte	400 m ²	Vergaderen of bijeenkomsten lokaal	aanname	4,0
Horeca	50 m ²	4,0 per 100 m ²	50/100*4	2,0
Ouderenwoningen	32 woonunits	0,6 per woning	32*0,6	19,2
Woningen	48 woningen	1,7 per woning (>80 m ²)	48*1,7	81,6
Ontmoeten school	350 m ²			0
Commercieel	400 m ²		Aanname 2,0 per 100 m ²	8,0
Totaal				162

Het benodigd aantal parkeerplaatsen is verdeeld over het maaiveld en de halfverdiepte parkeergarage onder de multifunctionele accommodatie en het appartementencomplex (indicatief):

Halfverdiepte parkeergarage	
Functie	Aantal
School, opvang, horeca en commercieel *	22
Ouderenwoningen	10
Woningen	48
Totaal	80

* Hoeveel parkeerplaatsen de afzonderlijke functies in de parkeerkelder afnemen, zal nog worden bepaald.

De vaste bezetting (trainers) van de sportzaal kan ook 's avonds parkeren in de kelder, dit is dus dubbelgebruik.

Maaiveld	
Functie	Aantal
Bezoekers	33
Bezoekers zorg	10
Sportzaal	19
School, opvang, commercieel en horeca	15
Ontmoeten	4
Halen en brengen	40
Totaal	121
Hiervan 114 incl dubbelgebruik (factor 0,65)	75
Hiervan 7 geen dubbelgebruik mogelijk	7
Totaal incl dubbelgebruik	82

In de parkeergarage kunnen 80 parkeerplaatsen worden gerealiseerd en op maaiveld kunnen 74 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Dit is 5 minder dan in het stedenbouwkundig plan, omdat de kiss en ride niet als parkeerplaats is beschouwd. In totaal kunnen er 154 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In de groenstrook ten zuiden van het plangebied (Bugelstraat) worden nog 24 extra parkeerplaatsen aangebracht, waardoor het totaal neerkomt op 178 parkeerplaatsen. Hierdoor worden er dus 16 extra parkeerplaatsen toegevoegd. De parkeerbalans is dus positief.

Fietsparkeren

Voor het aantal fietsparkeerplaatsen is uitgegaan van 375 kinderen, waarvan er 125 met de auto worden gebracht, 100 lopend of met de fiets worden gebracht. Dit betekent dat er 150 fietsparkeerplaatsen, voor met name de bovenbouw kinderen, benodigd zijn. Voor leraren en overig personeel zijn er 25 fietsparkeerplaatsen benodigd. In totaal komt dit neer op 175 benodigde fietsparkeerplaatsen.

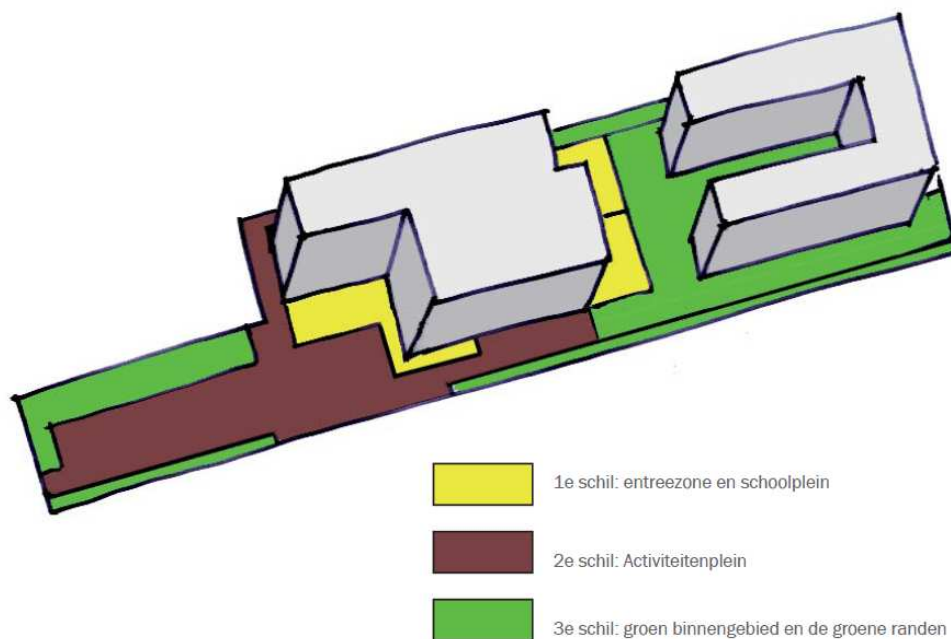
Het uitgangspunt is dat de overige functies op tijdstippen buiten schooltijd gebruik maken van dezelfde fietsenstallingen. De fietsenstallingen worden aangebracht nabij de (school)ingangen. In het stedenbouwkundig plan zijn plaatsen voor fietsenstallingen voorzien. De exacte locaties zijn echter nog niet duidelijk. Dit zal in nader overleg tussen de verschillende partijen bepaald worden en mede op basis van het architectonische ontwerp van de gebouwen. De uitgangspunten voor de fietsenstallingen zijn als volgt:

- voldoende plekken;
- koppeling aan de gebouwen, niet te vrij in de ruimte;
- in principe niet overkapt (sociaal veiligheidsaspect als potentiële hangplek);
- dichtbij ingangen van het gebouw en/of scholen/schoolpleinen;
- veilige situering ten opzichte van wegen en parkeerplaatsen voor auto's.

Groen en verharding

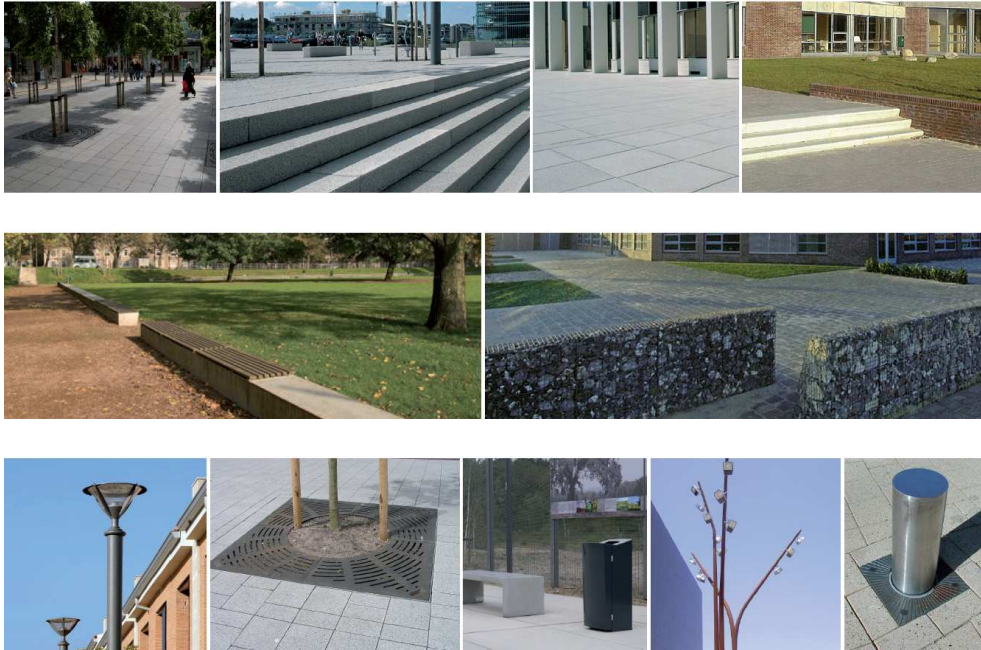
Voor de inrichting van de openbare ruimte geldt het principe van eenvoud en rust. Dit principe leidt tot een krachtig ruimtelijk beeld op hoofdlijnen waarbinnen ruimte is voor afwisseling in detail. Door een consequente inrichting van de openbare ruimte ontstaat een samenhangend geheel. Specifieke plekken zullen door een verbijzondering in deze basis worden vormgegeven, bijvoorbeeld door bijzondere plekken in het activiteitenplein, de speelpleinen en de tuinen.

Het concept voor de beeldkwaliteit van de openbare ruimte bestaat uit drie gebieden die als schillen uitlopen vanuit de multifunctionele accommodatie. De eerste schil is de ruimte direct tegen de multifunctionele accommodatie aan. In deze schil bevinden zich de entree tot het gebouw en het speelplein van de school. Deze ruimte vormt de overgang tussen binnen en buiten. Dit is het gebied dat het meest intensief zal worden gebruikt en zal voor een belangrijk deel verhard worden met hoogwaardig materiaal. Daarnaast zal er ruimte worden gemaakt voor een zachte bekleding, gras, zand, beplanting. De tweede schil wordt gevormd door het activiteitenplein. Dit gebied vormt de overgang van de Klarinetstraat naar de hoofdentree van de multifunctionele accommodatie. Het zal gebruikt worden voor diverse activiteiten. De derde schil krijgt een groen karakter en zal hiermee de overgang realiseren naar de omliggende straten die ook een groene uitstraling hebben.



Drie gebieden in de openbare ruimte (bron: Croonen Adviseurs , 2011)

Net als voor de architectuur wordt voor de openbare ruimte ook van een hoogwaardige materialisering uitgegaan. De keuze voor materialen moet aansluiten bij de sfeer van de openbare ruimte. Een rustige en eenduidige inrichting van het openbaar gebied dient een goede samenhang te vormen met de bebouwing.



Impressies openbare ruimte: boven verhardingsvlakken en kleurenpalet, midden straatmeubilair als overgangen en onder impressies straatmeubilair (bron: Croonen Adviseurs, 2011)

4.4 Vertaling naar het bestemmingsplan

Het voorliggend bestemmingsplan is gebaseerd op het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan dat is opgesteld voor het plangebied. Hierbij is een bepaalde mate van flexibiliteit behouden ten behoeve van een nadere uitwerking van het plangebied. In totaal zijn binnen het plangebied drie bestemmingen toegewezen; 'Maatschappelijk', 'Verkeer – Verblijfsgebied' en 'Wonen'. De multifunctionele accommodatie heeft de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming zijn ook zorgwoningen toegestaan. De appartementen in het oosten van het plangebied hebben de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming is de realisatie van gestapelde woningen mogelijk gemaakt.

Om nog enige flexibiliteit te behouden is voor de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Wonen' een groot bouwvlak opgenomen met een bebouwingspercentage. Dit bouwvlak is gebaseerd op de bestaande rooilijnen rondom het plangebied. De maximale bouwhoogte is op de verbeelding aangegeven. De halfverdiepte parkeergarage is mogelijk gemaakt binnen beide bestemmingen. Vanwege de gewenste flexibiliteit is de halfverdiepte parkeergarage mogelijk gemaakt ter plaatse van het gehele bouwvlak. Het activiteitenplein heeft ook de bestemming 'Maatschappelijk'. Voor de weg die over het plein loopt is een aanduiding opgenomen. Om het plein tussen het voorzieningencluster en de appartementen globaal vast te leggen is een gebiedsaanduiding opgenomen. In de regels is een minimale maat voor het plein vastgelegd.

De omliggende wegen hebben de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied', conform het vigerend bestemmingsplan 'Woongebieden'.

Omdat het proefsleuvenonderzoek nog uitgevoerd moet worden, is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen, ter bescherming van de archeologische waarden.

5 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

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

5.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al of niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. In voorliggend geval is door IDDS een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage (d.d. 29 september 2010) is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

Aan de hand van de resultaten van het onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

Bovengrond

- In de bovengrond zijn zeer plaatselijk bijmengingen met bodemvreemd materiaal (sporen van baksteen) waargenomen. Op het maaiveld en in het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen.
- De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met cadmium en PCB's en is niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen, PAK en minerale olie.

Ondergrond

- In de ondergrond zijn zeer plaatselijk bijmengingen met bodemvreemd materiaal (sporen van baksteen) waargenomen. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen.
- De ondergrond is niet verontreinigd met de onderzochte zware metalen, PCB's, PAK en minerale olie.

Grondwater

- Het grondwater is licht verontreinigd met barium en zink en is niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen, vluchtige aromaten, VOCl en minerale olie.

Gelet op de onderzoeksresultaten, te weten de aangetroffen overschrijdingen van de betreffende achtergrondwaarden (grond) en/of de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende streefwaarden (grondwater) dient de hypothese onverdacht voor de onderzoekslocatie formeel te worden verworpen. Echter, de gemeten waarden zijn dermate gering dat aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze stoffen in de bodem naar de mening van het onderzoeksbureau en conform het gestelde in de Wet bodembescherming niet noodzakelijk wordt geacht. Het gevoegd gezag heeft het bodemonderzoek beoordeeld en deelt de mening van het onderzoeksbureau dat een aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is.

Beperkingen inzake het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, alsmede de voortzetting van het huidige gebruik, worden op basis van de onderzoeksresultaten uit milieuhygiënisch oogpunt niet voorzien.

Indien op de onderzoekslocatie ten gevolge van de graafwerkzaamheden grond vrijkomt en buiten de locatie wordt hergebruikt, vindt hergebruik plaats binnen het kader van het Besluit bodemkwaliteit. In dit geval dient de chemische kwaliteit van de grond te worden getoetst aan de kwaliteitsnormen die door het Besluit bodemkwaliteit aan de betreffende toepassing worden verbonden.

5.2 Geluid

5.2.1 Wet geluidhinder

In voorliggend bestemmingsplan wordt de realisatie van een appartementencomplex en een multifunctionele accommodatie mogelijk gemaakt.

Aanleiding voor het akoestisch onderzoek is de voorgenomen realisatie van geluidgevoelige bebouwing in de onderzoekszone van de Rondweg Noord (250 meter) en de Klarinetstraat/Muziekplein (200 meter). Daarnaast wordt de geluidgevoelige bebouwing geprojecteerd in de omgeving van de Luitstraat, Vioolstraat en de Tamboerijnstraat. Deze wegen zijn opgenomen in een 30 km-zone. 30 km-wegen hebben geen onderzoekszone en vallen daarom buiten het regime van de Wet geluidhinder. In het kader van de Wet op de ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Het akoestisch onderzoek (Croonen Adviseurs, d.d. 14 oktober 2011), dat als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan is toegevoegd, heeft tot doel de geluidbelasting vanwege de betreffende wegen op de gevels van de te projecteren geluidgevoelige bebouwing te bepalen. Daarnaast is de geluidbelasting op de gevel de basis voor de berekening van de binnenwaarde conform het Bouwbesluit. Deze binnenwaarde moet met een berekening worden aangetoond.

Conform de Wet geluidhinder

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat, vanwege de Klarinetstraat/Muziekplein, de te projecteren geluidgevoelige bebouwing voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale geluidbelasting bedraagt 48 dB.

Vanwege de Rondweg Noord ligt de 48 dB-contour in een vreeveldsituatie op een afstand van maximaal 207 meter uit de as van de weg. De te projecteren geluidgevoelige bebouwing wordt gesitueerd op een afstand groter dan 207 meter uit de as van de Rondweg Noord, waardoor de te projecteren geluidgevoelige bebouwing voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De te projecteren geluidgevoelige bebouwing voldoet vanwege de Klarinetstraat/Muziekplein en de Rondweg Noord aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, waardoor er geen akoestische belemmeringen zijn voor de realisatie van een appartementencomplex en een multifunctionele accommodatie op deze locatie.

Conform de Wet ruimtelijke ordening

De Luitstraat, Vioolstraat en de Tamboerijnstraat zijn opgenomen in een 30 km zone. Uit de resultaten van de berekening blijkt, dat vanwege Luitstraat, de gevel van de bebouwing met waarneempunt 08 een waarde heeft van maximaal 50 dB. Vanwege de Vioolstraat hebben de gevels van de bebouwing met de waarneempunten 06, 07, 15 en 16 een waarde van 52 tot 54 dB. Vanwege de Tamboerijnstraat hebben de gevels van de bebouwing met de waarneempunten 13 en 14 een waarde van 50 dB. De overige gevels voldoen aan de (in de Wet geluidhinder gestelde) voorkeursgrenswaarde.

Daaruit blijkt dat de te projecteren geluidgevoelige bebouwing vanwege de Luitstraat en Tamboerijnstraat een goed tot redelijk akoestisch klimaat hebben. Vanwege de Vioolstraat heeft de te projecteren geluidgevoelige bebouwing een goed tot matig akoestisch klimaat.

Vanwege alle wegen is een cumulatieberekening gemaakt (exclusief aftrek art 110g Wgh). Deze is als bijlage toegevoegd. Uit de resultaten van de berekening blijkt dat de maximale geluidbelasting 59 dB is. Daarmee wordt de geluidbelasting vanwege de individuele wegen niet overschreden.

Voorts dienen de resultaten van de berekeningen als basis voor de berekening van de binnenwaarde, in het kader van het Bouwbesluit.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat er in vele gevallen sprake is van een geluidluwe gevel c.q. buitenruimte. Aan deze gevels kunnen geluidgevoelige ruimten worden gesitueerd.

Daardoor is er sprake van een acceptabel akoestisch woonklimaat en een goede ruimtelijke ordening in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

5.3 Luchtkwaliteit

Door IDDS is een onderbouwing luchtkwaliteit opgesteld. De rapportage (d.d. 12 oktober 2011) is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

Op 15 november 2007 is de AMvB Niet In Betekenende Mate (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) in werking getreden. Hierin zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de Wet luchtkwaliteit en het in werking treden van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Per 1 augustus 2009 is het NSL ingegaan en wordt het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Dit is voor voorliggend initiatief niet het geval.

Uit de parkeer- en verkeersanalyse die voor de ontwikkelingen rond het plan is uitgevoerd (rapport Verkeersgeneratie Ontmoetingsplein in Bitswijk Uden van bureau de Groot Volker), blijkt dat de toename van het aantal voertuigbewegingen 2.362 (2 x 1.181 mvt) bedraagt.

De verdeling van de ontsluiting van het ontmoetingsplein wordt geschat op 50% over het Muziekplein en 50% over de Klarinetstraat. Hierdoor neemt de verkeersintensiteit in beide straten toe met 1.181 voertuigbewegingen per etmaal.

Het vrachtverkeer van en naar woongebieden is doorgaans verwaarloosbaar (CROW gaat uit van 2%). Voor de overige functies is het aandeel vrachtverkeer niet bekend. Voor de toetsing is daarom uitgegaan van een aandeel vrachtverkeer van 2% voor alle onderdelen van het plan. Met behulp van de zogenaamde NIBM-tool (versie 8 juli 2011) is berekend wat de bijdrage van het verkeer als gevolg van het plan is, zie de tabel hierna.

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)		1180
Aandeel vrachtverkeer		2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	1,07
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,35
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de tabel blijkt dat bij de gehanteerde uitgangspunten de bijdrage aan de luchtkwaliteit onder het 3% criterium ligt. Met andere woorden, het plan draagt niet of nauwelijks bij aan de luchtverontreiniging en is in dat opzicht niet in betekende mate. Daarom is een onderzoek naar de luchtkwaliteit en/of toetsing aan de grenswaarden niet nodig.

Samenvattend kan op basis van deze quickscan worden geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de gewenste ontwikkeling.

5.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen.

5.4.1 Inrichtingen Wet milieubeheer

Het plangebied is niet gelegen binnen de risicocontouren (plaatsgebonden risico, PR en groepsrisico, GR) van inrichtingen, waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi) van toepassing is.

5.4.2 Transportroute gevaarlijke stoffen

Het plangebied is niet gelegen in de onmiddellijke nabijheid van een transportroute waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Deze afstand bedraagt meer dan 200 meter. De Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en/of nieuwe wetgeving Besluit Transportroutes Externe Veiligheid is derhalve niet relevant.

5.4.3 Buisleidingen gevaarlijke stoffen

Het plangebied is niet gelegen in de directe nabijheid van een buisleiding waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en derhalve niet relevant.

5.4.4 Hoogspanningslijnen:

In de directe omgeving is geen hoogspanningslijn gelegen met invloed op het plangebied en derhalve niet van invloed op de planontwikkelingen.

5.4.5 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planontwikkelingen.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

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

5.5.1 Plangebied op omgeving

In het plangebied worden een tweetal scholen, woningen en andere functies gevestigd. De activiteiten die hier worden uitgeoefend behoren tot categorie 2 van VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Voor categorie 2 bedrijven geldt als richtlijn een afstandsmaat van 10 meter tot het omgevingstype gemengd gebied, waar hier sprake van is. De afstand tussen de gevel van de meest nabijgelegen bestaande en nieuwe woningen en de grens van het plangebied met milieu relevante functies, zoals het activiteitenplein, de speelterreinen en binnentuin, voldoet niet overal.

Mede gelet op het feit dat duurzaamheid een belangrijke rol heeft gespeeld bij de ontwikkeling van het Ontmoetingsplein Bitswijk, is uit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik er voor gekozen de nieuwe woningen alswel de maatschappelijke functies op een kortere afstand te situeren dan de richtlijn aangeeft. Een basisschool is een functie die midden in de samenleving thuishoort.

Het activiteitenplein, de speelterreinen en binnentuin zullen zowel in de dagperiode ten behoeve van het onderwijs worden gebruikt als in de avondperiode als speelplek voor jongeren uit de omgeving. De bestaande woningen zijn voornamelijk met de voorgevel richting het plangebied gepositioneerd. De woningen aan de uiteinden zijn gedraaid en daarvan is de voorgevel gepositioneerd op het plein. Hierdoor zijn er geen blinde muren en trappen aan het plein. Ook is er hierdoor meer sociale controle. Bovendien hebben de gevels van de bestaande en nieuwe woningen een minimale gevelwering van 20 dB. De binnenwaarde in de woningen is hierdoor gewaarborgd. De tuinen van de bestaande woningen worden afgeschermd door de feitelijke woonbebouwing, waardoor mogelijke geluidshinder in de tuinen niet voor de hand ligt. Tevens is in de huidige bestemming c.q. situatie in dit plangebied reeds een school en een sporthal gevestigd zodat dit feitelijk geen functiewijziging is.

Het plangebied wordt weliswaar anders ingericht maar de mogelijke hinder richting de omgeving zal niet of nauwelijks veranderen. Derhalve is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.5.2 Omgeving op plangebied

In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich tevens geen hinderlijke bedrijvigheid welke een belemmering kan vormen voor voorliggend initiatief.

5.6 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn volgens de provinciale risicokaart geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Voor aanvang van graafwerkzaamheden wordt de exacte ligging van kabels en leidingen door middel van een KLIC-melding bepaald.

5.7 Water

Door IDDS is een waterparagraaf opgesteld voor de ontwikkeling van het Ontmoetingsplein Bitswijk. De waterparagraaf (d.d. 2 mei 2011) is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Hierna worden de belangrijkste resultaten weergegeven.

5.7.1 Situatie

Huidig

Het plangebied is gesitueerd ten noorden van het centrum van Uden. Het plangebied is momenteel deels bebouwd met een basisschool en gymzaal. De bestaande bebouwing en overige verharding zal worden verwijderd.

Toekomstig

De nieuwbouw bestaat uit het de multifunctionele accommodatie op de huidige locatie van de school en de gymzaal.

Beginnend met het Muziekplein en het Winkelplein (buiten plangebied) gevolgd door een activiteitenplein, welke aansluit aan de multifunctionele accommodatie met scholen, kinderdagverblijf, peuterspeelzaal, sportzaal en wijkvoorzieningen. Daarna maken de speelterreinen en het appartementencomplex de reeks ondersteunende wijkvoorzieningen af. Tevens wordt een halfverdiepte parkeergarage gerealiseerd (circa 2,0 m-mv). Het grondwaterpeil bevindt zich gemiddeld op 2,58 m-mv.

5.7.2 Programma van eisen

Vanuit algemeen vigerend beleid, overleg en afstemming tussen de betrokken partijen is een programma van eisen vastgesteld waaraan de inrichting van het watersysteem binnen de toekomstige ontwikkeling dient te voldoen.

Door middel van het programma van eisen is bepaald welke wateraspecten voor deze ontwikkeling relevant zijn en welke niet. Van de relevante wateraspecten is bekeken welke kansen benut kunnen worden en/of knelpunten moeten worden opgelost. Vervolgens is dit vertaald in inrichtingsoplossingen die in navolgende paragraaf zijn samengevat.

5.7.3 Wateraspecten

Het plangebied is momenteel bebouwd. De bestaande bebouwing wordt gesloopt en de overige verharding wordt verwijderd. In overleg met de gemeente Uden dient het verhard oppervlak te worden gecompenseerd.

Berging en infiltratie (wateroverlast)

Er dient boven grondwaterniveau een berging van minimaal 475 m³ te worden gerealiseerd. Indien de bebouwing wordt uitgevoerd met sedumdaken (circa 7.000 m²) dient op dit sedumdak 44 mm te worden geborgen (308 m³).

Het water afkomstig van de overige verharding (9.500 m²) dient te worden geïnfiltreerd in de bodem. Er dient boven het grondwaterniveau (GHG) een berging van minimaal 273 m³ te worden gerealiseerd. Dit kan door de aanleg van een ondergrondse voorziening en kan bestaan uit waterdoorlatende kunststof kratten, omwikkeld met filterdoek. Deze kratten zijn waterreservoir en infiltratievoorziening tegelijk. Het regenwater wordt via een gootje de grindkoffer in gevoerd. Het filterdoek zorgt ervoor dat het grindpakket niet dichtslibt. De kratten zorgen voor de infiltratie van het water in de bodem.

Een overloop is wel een vereiste. Deze overloop mag van de gemeente Uden bovengronds via een slokop over het maaiveld naar een groenstrook geleid worden. Indien niet gekozen wordt voor sedumdaken, dient het gehele verhard oppervlak te worden afgekoppeld. Er dient dan een berging van minimaal 475 m³ te worden gerealiseerd.

Riolering

De gemeente Uden heeft plannen om in de nabije toekomst het gemengd stelsel te vervangen door een gescheiden rioolstelsel. De voorkeur bestaat echter om vrijkomend hemelwater te infiltreren in plaats van de lozen op het schoonwater riool.

Bouwpeil

Het huidige maaiveld ligt op circa 17,50+NAP. Het peil is niet precies bekend bij de gemeente Uden. In overleg met de gemeente mag worden aangenomen dat het peil ongeveer vergelijkbaar zal zijn met het huidige peil.

Grondwateroverlast

De verwachting is dat het project geen gevolgen heeft ten aanzien van grondwateroverlast.

Grondwaterkwaliteit

De verwachting is dat het project geen negatieve gevolgen heeft op de grondwaterkwaliteit aangezien er geen bodemvervuilende activiteiten zullen plaatsvinden.

5.8 Flora en fauna

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

5.8.1 Quickscan flora en fauna

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

Conclusies

Beschermde natuurgebieden

Er zijn geen natuurgebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000, Beschermde Natuurmonumenten, wetlands) in de directe omgeving van het plangebied aanwezig. Ten noorden van de planlocatie liggen wel natuurgebieden die deel uitmaken van de EHS. Echter, vanwege de afstand van de planlocatie tot deze gebieden en de ligging van het plangebied binnen de bebouwde kom, zal er naar alle waarschijnlijkheid geen negatief effect zijn op de EHS-gebieden. Er is geen noodzaak voor een voortoets of een compensatieplan.

Beschermde soorten

Op basis van de beschikbare literatuurgegevens en het veldbezoek kan worden vastgesteld dat het terrein een potentiële habitat biedt voor enkele licht beschermde soorten (tabel 1-soorten). De sloop van de gebouwen en het deels verwijderen van het aanwezige groen zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van enkele soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet. Dit heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten, omdat er voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan een vrijstelling. Een ontheffing Flora- en faunawet is derhalve niet noodzakelijk. De zorgplicht blijft wel gelden.

In bijgaande tabel zijn de strikter beschermde soorten en/of soortgroepen opgenomen die mogelijk in het plangebied voorkomen. Daarbij zijn tevens de mogelijke effecten van de voorgenomen ingreep aangegeven en de eventuele noodzaak voor een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet.

Soortgroep/soort	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffing noodzakelijk?	Bijzonderheden/opmerkingen
Vogels	Nee	Nee	n.v.t.	
Vleermuizen	Mogelijk	Ja	n.v.t.	Zie vervolgonderzoek
Zoogdieren (overig)	Nee	Nee	Nee	
Rugstreeppad	Nee	Nee	Nee	Zie aanbevelingen
Amfibieën (overig)	Nee	Nee	Nee	
Reptielen	Nee	Nee	Nee	
Vlinders	Nee	Nee	Nee	
Flora	Nee	Nee	Nee	

Tabel: Voorkomen van en effecten op beschermde soorten in het plangebied en de noodzaak voor ontheffing.

Vervolgonderzoek

Vleermuizen kunnen mogelijk aanwezig zijn in de spouwmuur van de sporthal. Daarom wordt vervolgonderzoek naar vleermuizen geadviseerd.

Aanbevelingen

In de quickscan flora en fauna worden enkele aanbevelingen gedaan. Hiervoor wordt verwezen naar het onderzoek zelf.

5.8.2 Nader onderzoek vleermuizen

Door Croonen Adviseurs is nader onderzoek naar vleermuizen verricht. De rapportage (d.d. 21 oktober 2011) is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Hierna worden kort de conclusies weergegeven.

Conclusies

In totaal zijn in het plangebied en omgeving de onderstaande beschermde soorten aangetroffen:

- Gewone dwergvleermuis *Pipistrellus pipistrellus*
- Rosse vleermuis *Nyctalus noctula*
- Laatvlieger *Eptesicus serotinus*

Vliegroutes en intensief gebruikt foerageergebied zijn niet gevonden. Op drie plaatsen zijn in het najaar baltsende mannetjes van de gewone dwergvleermuis waargenomen. In de zomer is een kleine groep zwermende gewone dwergvleermuizen boven de sporthal waargenomen, waarschijnlijk een verblijfplaats van mannetjes.

Nabij de zwermplek is in september ook een baltsend mannetje van de gewone dwergvleermuis waargenomen. Hoewel er tijdens het vleermuisonderzoek geen waarnemingen zijn gedaan van vleermuizen die het gebouw binnen gaan, is hier mogelijk sprake van een paarverblijf.

Door omstandigheden is het onderzoek laat in het seizoen gestart. Mogelijk kunnen hierdoor waarnemingen van mogelijke aanwijzingen in gedrag of sporen van winterverblijven zijn gemist. Een intensieve zoektocht naar sporen die duiden op (reeds verlaten) verblijfplaatsen heeft echter niets opgeleverd. Gezien de type gebouwen en de waarnemingen tijdens het onderzoek worden geen winterverblijfplaatsen verwacht.

Toetsing Flora- en faunawet

Mogelijke overtredingen verbodsbepalingen

Bij de sporthal is zwermgedrag en baltsgedrag waargenomen aan de noordwestzijde van het gebouw. Het zwermgedrag kan duiden op een tijdelijk verblijfplaats van enkele mannetjes van de gewone dwergvleermuis. Het baltsgedrag kan duiden op eveneens het gebruik van dezelfde locatie als paarverblijf. Hoewel er tijdens het vleermuisonderzoek geen waarnemingen zijn gedaan van vleermuizen die het gebouw binnen gaan, is hier waarschijnlijk sprake van een tijdelijk zomerverblijf van mannetjes en een paarverblijf in de nazomer. Door de werkzaamheden wordt de sporthal gesloopt en zal de verblijfplaats verloren gaan. Hierdoor worden mogelijk verbodsbepalingen overtreden van de Flora- en faunawet.

Foerageergebied is beschermd als het van essentieel belang is voor het in stand houden van een vaste verblijfplaats. Dit is het geval als bij het verdwijnen van het foerageergebied de verblijfplaats ook zou verdwijnen. Echter, het plangebied wordt niet intensief gebruikt als foerageergebied. Tevens is er in de directe omgeving voldoende alternatief foerageergebied voorhanden. Er wordt door het voornemen geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen aangetast.

Procedure

Vaste verblijfplaatsen zijn beschermd in het kader van de Flora- en faunawet. Een verstoring van deze verblijfplaatsen betekent een overtreding van de Flora- en faunawet. Voor vleermuizen is een ontheffing voor onderhavig project niet mogelijk (zie bijlage II van het nader onderzoek vleermuizen). Voor deze soorten moeten effecten dus vooraf worden voorkomen. Dit kan door een mitigatieplan op te stellen en uit te voeren.

Als een vaste verblijfplaats of functioneel leefgebied van vleermuizen wordt aangetast of verstoord door de ingreep, wordt geadviseerd een mitigatieplan op te stellen en deze ter goedkeuring voor te leggen aan Dienst Regelingen van het Ministerie van EL&I om er zeker van te zijn dat de juiste procedures worden gevolgd. Dienst Regelingen zal, indien het akkoord is met het aangeleverde stappenplan waarin de aanpak voor mitigatie beschreven wordt, een zogenoemde 'verklaring van geen bedenkingen' (vvgb) (bij een aanvraag onder de Omgevingsvergunning) of een 'positieve afwijzing' (bij een regulier ingediende aanvraag) afgeven. Daarmee zegt zij in feite dat een ontheffing niet noodzakelijk is wanneer men zich bij de uitvoering houdt aan het opgestelde stappenplan.

5.9 Archeologie

5.9.1 Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek

Door Becker & Van de Graaf is een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. De rapportage (d.d. maart 2011) is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Hierna worden kort de conclusies weergegeven.

Het plangebied was een hoge verwachting toegekend, gebaseerd op de aanwezigheid van een hoge zwarte enkeerdgrond. Hierdoor blijven mogelijk aanwezige resten uit de prehistorie beter geconserveerd. De kans dat er resten vanaf het Laat-Paleolithicum, en met name vanaf het Neolithicum, aanwezig zijn in het plangebied is groot aangezien er circa 400 m ten noordwesten van het plangebied bij opgravingen resten zijn aangetroffen vanaf het Neolithicum.

In het plangebied bleek de ondergrond van de onbebouwde delen vrijwel volledig intact te zijn. Hierdoor is het mogelijk om resten vanaf de prehistorie tot en met de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd aan te treffen.

Resten van de prehistorie tot en met de Middeleeuwen worden verwacht in de top van het dekzand. Hierbij kan het gaan om resten van landbouw en een nederzetting. Op het humeuze dek zijn resten vanaf de Middeleeuwen aan te treffen. Hierbij kan het gaan om resten van landbouw of materiaalbewerking en bewoning. Op historische kaarten is echter geen bewoning te zien in de 19^e eeuw.

Tijdens het onderzoek is geconstateerd dat het onbebouwde deel van het plangebied een vrijwel onverstoorde bodem heeft. Daar is het mogelijk om resten vanaf het Laat-Paleolithicum tot en met de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd aan te treffen. Het is mogelijk om resten vanaf het Laat-Paleolithicum tot en met de (Vroege) Middeleeuwen aan te treffen op de overgang van het dekzand naar het plaggendek, op een diepte van maximaal 1,5 m–mv. Recentere resten vanaf de Middeleeuwen tot en met de Nieuwe Tijd zijn aan te treffen in het plaggendek.

Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek wordt geadviseerd om vervolgmaatregelen uit te laten voeren. De meest gunstige vorm hiervoor is het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek voor de onbebouwde delen van het plangebied. Voor het bebouwde deel van het plangebied kan mogelijk na de sloop van het schoolgebouw een inventariserend veldonderzoek, karterende fase worden uitgevoerd. Hierbij kan worden vastgesteld of er een mogelijkheid is op het aantreffen van archeologische resten vanaf de prehistorie of dat de archeologisch waardevolle laag hier ook verstoord is.

Het archeologisch onderzoek is getoetst door het gevoegd gezag en akkoord bevonden. Het advies met betrekking tot het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek wordt overgenomen.

5.9.2 Proefsleuvenonderzoek

Het proefsleuvenonderzoek zal worden uitgevoerd. De resultaten zullen te zijner tijd opgenomen worden in voorliggend bestemmingsplan.

Omdat het proefsleuvenonderzoek nog niet is uitgevoerd, is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen, ter bescherming van de archeologische waarden.

5.10 Verkeer

Om de extra verkeersdruk door de realisatie van het Ontmoetingsplein Bitswijk op de bestaande woonstraten inzichtelijk te maken is het gewenst de verkeersaantrekkende werking hiervan inzichtelijk te maken. Door Bureau de Groot Volker is deze verkeersgeneratie inzichtelijk gemaakt. De rapportage (d.d. 13 oktober 2011) is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Hierna worden kort de conclusies weergegeven.

Algemeen

In de Bitswijk te Uden wordt de Bitswijk basisschool en de sportzaal gesloopt ten behoeve van het Ontmoetingsplein Bitswijk. In dit Ontmoetingsplein worden verschillende functies ondergebracht. De exacte functies van de ontmoetingsruimtes t.b.v. de berekeningen van de verkeersgeneratie zijn lastig te voorspellen. Veel hangt af van de activiteiten die er afspelen en de mate van gebruik van de ontmoetingsruimten. Wordt er veel 's avond gebruik van gemaakt of juist overdag. Het extra verkeer dat hierdoor gegenereerd wordt zou nader bekeken moeten worden als de invulling van de ontmoetingsruimtes beter bekend zijn. In dit rapport is uit gegaan van de functies uit het stedenbouwkundig plan.

Deze ontwikkeling leidt tot een verkeerstoename.

Intensiteiten

Uit de berekeningen van dit onderzoek blijkt het verkeer door het Ontmoetingsplein toe te nemen met 1.200 motorvoertuigen (mvt.) per etmaal. Verdeelt over de straten Muziekplein en Klarinetstraat komt dit neer op circa 600 motorvoertuigen per etmaal per straat.

Uitgaand van 10% spitsintensiteit komt dit neer op een toename van ongeveer 60 mvt/uur. Op de Tamboereinstraat, Vioolstraat blijkt het verkeer door het Ontmoetingsplein en de ingestelde eenrichtingsstraten toe te nemen met respectievelijk 825 en 600 motorvoertuigen (mvt.) per etmaal ten opzichte van de huidige situatie. Op de Luitstraat neemt het verkeer door de ingestelde eenrichting af met 125 motorvoertuigen (mvt.) per etmaal.

Routing

Het eenrichtingsverkeer op de Vioolstraat en de Luitstraat heeft effecten op de huidige verkeersstromen. De intensiteiten op de Tamboerijnstraat blijken het meest toe te nemen.

Om omrijden te voorkomen bestaat de kans dat schoolgaande kinderen door ouders op de Klarinetstraat afgezet worden. Hierdoor kunnen verkeersonveilige situaties ontstaan gedurende de haal- en brengperiode.

Oversteekbaarheid

Ondanks de verkeerstoename op de Klarinetstraat neemt de gemiddelde wachttijd om over te steken niet toe. De oversteekbaarheid op de Klarinetstraat blijft goed na aanleg van het Ontmoetingsplein. Op het Muziekplein neemt de gemiddelde wachttijd toe van 3 seconden naar 8 seconden. De oversteekbaarheid daalt van goed naar redelijk.

6 Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

6.1 Het juridische plan

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Voor de opzet en inhoud van de regels is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'Woongebieden' dat op 8 juli 2010 is vastgesteld. Dat plan voldoet aan de eisen van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008.

6.2 Bestemmingen

Maatschappelijk

De multifunctionele accommodatie met bijbehorend activiteitenplein en speelterreinen zijn voorzien van deze bestemming. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor maatschappelijke en culturele voorzieningen, beperkte horecavoorzieningen die ondergeschikt zijn aan de maatschappelijke en culturele voorzieningen, zorgwoningen, bancaire dienstverlening in de vorm van een geldautomaat, voorzieningen van algemeen nut, voorzieningen voor verkeer en verblijf, een open plein ter plaatse van de aanduiding 'plein', (ondergrondse) parkeervoorzieningen, in- en uitritten, fietsenstallingen, het houden van evenementen, speelvoorzieningen, groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen, water, waterbergingen en watergangen. Een dwars door het plangebied heen geplande weg is aangeduid.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij op de verbeelding is aangegeven voor hoeveel procent de gronden mogen worden bebouwd en hoe hoog de bebouwing mag worden. Het bebouwingspercentage is niet van toepassing verklaard voor ondergronds bouwen binnen het bouwvlak om een halfverdiepte parkeergarage onder het gehele bouwvlak mogelijk te maken. Verder zijn er bouwregels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Verkeer - Verblijfsgebied

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor buurtwegen en daarmee verband houdende voorzieningen, langzaamverkeersroutes en daarmee verbandhoudende voorzieningen, perceelsootsluitingswegen en daarmee verband houdende voorzieningen, parkeervoorzieningen, afvalcontainers (boven- en ondergronds), groenvoorzieningen, water, waterberging en watergangen, speelvoorzieningen, het houden van evenementen, voorzieningen van beeldende kunst, voorzieningen van algemeen nut, met voor al deze doeleinden bijbehorende voorzieningen.

Op deze gronden mogen uitsluitend kleine gebouwtjes voor voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd. Ook voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn nadere regels opgenomen.

Wonen

Het gedeelte waar alleen gestapelde woningen zullen worden gebouwd en een deel van de speelterreinen en de binnentuinen van het appartementencomplex zijn voorzien van de bestemming 'Wonen'. De gronden zijn dan ook bestemd voor wonen en de uitoefening van beroepsmatige activiteiten, met daarbij behorende tuinen en erven, een open plein ter plaatse van de aanduiding 'plein', in- en uitritten, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, loopbruggen, groenvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut, water, waterberging en watergangen.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij op de verbeelding is aangegeven voor hoeveel procent de gronden mogen worden bebouwd en hoe hoog de bebouwing mag worden. Het bebouwingspercentage is niet van toepassing verklaard voor ondergronds bouwen binnen het bouwvlak om een halfverdiepte parkeergarage onder het gehele bouwvlak mogelijk te maken. Verder zijn er bouwregels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Waarde - Archeologie

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

Aanduiding plein

Om ervoor te zorgen dat tussen de multifunctionele accommodatie en het appartementencomplex een aaneengesloten open ruimte boven op de halfverdiepte parkeergarage gerealiseerd wordt, is de gebiedsaanduiding 'plein' opgenomen met een minimaal oppervlak aan open ruimte.

7 Haalbaarheid

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

7.1 Financieel

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

Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en de verschillende partijen, kan het opstellen van een exploitatieplan achterwege blijven.

7.2 Maatschappelijk

7.2.1 Vooroverleg en inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Ontmoetingsplein Bitswijk' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Tevens heeft het plan conform de gemeentelijke inspraakprocedure gedurende 6 weken ter inzage gelegen van 6 juni tot en met 18 juli 2011.

Er zijn geen inspraakreacties ingediend. De provincie heeft in haar vooroverlegreactie aangegeven geen opmerkingen te hebben op het plan.

7.2.2 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Ontmoetingsplein Bitswijk' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 17 november 2011 t/m 28 december 2011 gedurende zes weken ter visie gelegen, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen.

Er zijn gedurende de periode van tervisielegging geen zienswijzen ingediend. Er hebben ook geen ambtshalve aanpassingen plaatsgevonden.

Het bestemmingsplan 'Ontmoetingsplein Bitswijk' is op 16 februari 2012 ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad. Het raadsbesluit is als bijlage opgenomen.

8 Bronnen

8.1 Boeken en rapporten

- Provincie Noord-Brabant (2011). *Verordening Ruimte*
- Provincie Noord-Brabant (2010). *Structuurvisie ruimtelijke ordening*
- Gemeente Uden (2011). *Interim Structuurvisie Uden*
- Gemeente Uden (2010). *Ontwikkelingsprogramma 'Uden Bouwt'*
- Gemeente Uden (2010). *Stedenbouwkundig plan Bitswijk*
- Gemeente Uden (2009). *Welstandsnota Uden*
- Gemeente Uden (2004). *Visie op de woonservicezones*
- Croonen Adviseurs (2011). *Beeldkwaliteitplan Ontmoetingsplein Bitswijk*

8.2 Websites

- Bing Maps (2010), www.bing.com/maps
- Ruimtelijke plannen (2011), www.ruimtelijkeplannen.nl
- Risicokaart provincie Noord-Brabant (2011),
<http://nederland.risicokaart.nl/risicokaart.html?prv=noord-brabant>.