

Bestemmingsplan

‘Woonzorgcomplex Oude Maasstraat 18’

Gemeente Uden



Bestemmingsplan

‘Woonzorgcomplex Oude Maasstraat 18’

Gemeente Uden

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:500

Datum:

April 2013

Vastgesteld:

3 april 2013

Projectgegevens:

TOE01-0251113-01A

REG01-0251113-01A

TEK01-0251113-01A

Identificatienummer:

NL.IMR0.0856.BPoudemaasstr18-VA01

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

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

Inhoud

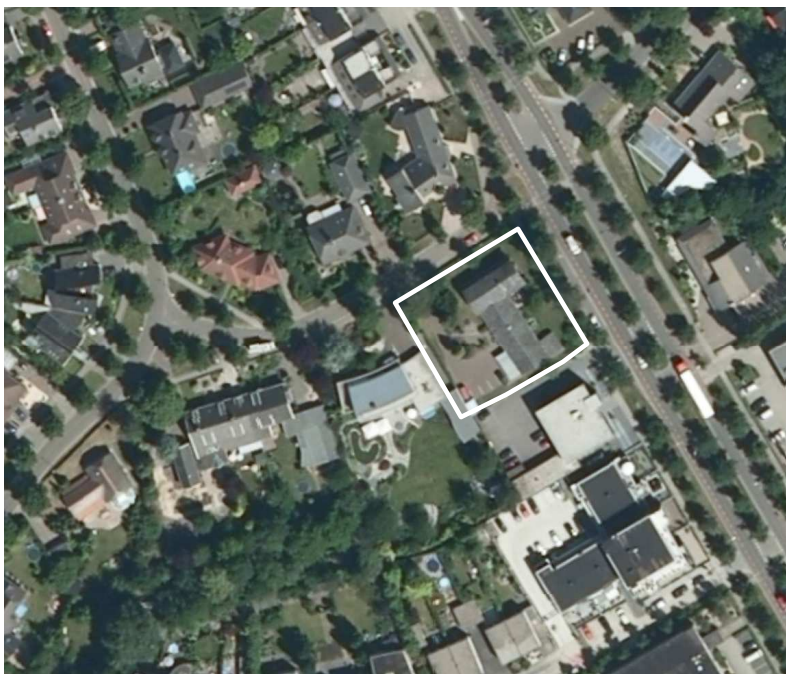
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Leeswijzer	2
2	Beleidskader	3
2.1	Nationaal ruimtelijk beleid, Nota Ruimte	3
2.2	Provinciaal beleid	4
2.3	Gemeentelijk beleid	6
3	Beschrijving bestaande situatie	9
3.1	Historische ontwikkeling	9
3.2	Ruimtelijke structuur	9
3.3	Functionele structuur	11
4	Planbeschrijving	13
4.1	Stedenbouwkundig plan	13
4.2	Ontsluiting en parkeren	17
4.3	Vertaling naar het bestemmingsplan	18
5	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	19
5.1	Bodem	19
5.2	Geluid	20
5.3	Luchtkwaliteit	21
5.4	Externe veiligheid	22
5.5	Bedrijven en milieuzonering	22
5.6	Kabels en leidingen	23
5.7	Water	23
5.8	Flora en fauna	25
5.9	Archeologie	27
6	Juridische planopzet	29
6.1	Het juridische plan	29
6.2	Bestemmingen	29
7	Haalbaarheid	31
7.1	Financieel	31
7.2	Maatschappelijk	31
8	Bronnen	33
8.1	Boeken en rapporten	33
8.2	Websites	33

Bijlagen:

- Verkennend bodemonderzoek, IDDS, 3 maart 2011
- Akoestisch onderzoek, Croonen Adviseurs, 1 september 2011
- Quicksan flora en fauna, Croonen Adviseurs, 1 maart 2011
- Rapportage nader onderzoek vleermuizen, Croonen Adviseurs, 18 oktober 2011
- Archeologisch bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase, Becker & Van de Graaf bv, 23 februari 2011
- Nota inspraak en vooroverleg Voorontwerpbestemmingsplan 'Woonzorgcomplex Oude Maasstraat 18', 10 april 2012
- Raadsvoorstel en Raadsbesluit inclusief Beantwoording zienswijze Ontwerpbestemmingsplan Woonzorgcomplex Oude Maasstraat 18



Ligging plangebied (bron: BING, Microsoft 2010)



Begrenzing plangebied (bron: BING, Microsoft 2010)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Area heeft het voornemen om op het perceel aan de Oude Maasstraat 18 een herontwikkeling plaats te laten vinden. De bestaande bebouwing en inrichting van het plangebied zal ten behoeve van het initiatief gesloopt worden, waarbij in totaal 12 zorgappartementen met bijbehorende voorzieningen gerealiseerd zullen worden.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het vigerend bestemmingsplan 'Woongebieden Kom Uden' 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 aan de zuidzijde van het centrum van Uden, in de wijk Zogel. Het plangebied omvat grofweg het bestaande perceel aan de Oude Maasstraat 18, welke kadastraal bekend staat als sectie I, nummer 3390. De begrenzing van het plangebied wordt in het noorden gevormd door de Oude Maasstraat en in het oosten door de Velmolenweg. De begrenzing aan de west- en zuidzijde wordt gevormd door de rondomliggende percelen.

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 Kom Uden', van de gemeente Uden. Dit bestemmingsplan is op 8 juli 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Uden en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant op p.m.. Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'.

Het voorliggend initiatief past niet binnen het vigerend bestemmingsplan, aangezien binnen de bestemming 'Wonen' alleen vrijstaande woningen zijn toegestaan. De beoogde ontwikkeling van 12 zorgappartementen past niet binnen het deze regeling.

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.

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.

De gemeente Uden vormt in dit verband samen met Veghel en Schijndel, de stedelijke regio Uden-Veghel-Schijndel.

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.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven beschreven:

- Stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan.

- Overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

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.

Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapskenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten.

Conclusie

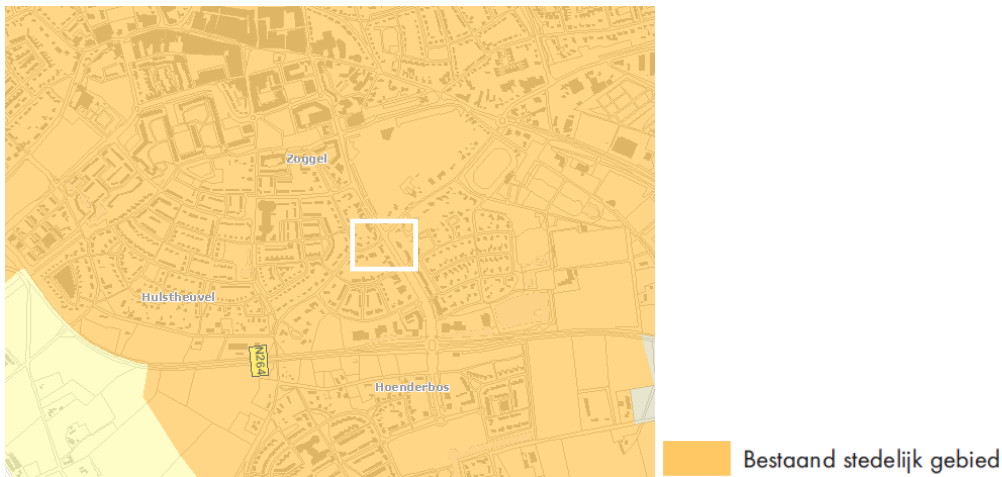
De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen het stedelijk concentratiegebied en sluit hiermee aan op de doelstellingen uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

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 is in werking getreden op 1 maart 2011.

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 Ruimtevoor-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.



Uitsnede Verordening Ruimte fase I (2011)

Het plangebied is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied' en is niet gelegen binnen de EHS of een waterbergingsgebied. 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.

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 12 duurzame en transformeerbare zorgappartementen past binnen de doelstellingen van de Interim structuurvisie Uden.

2.3.2 Volkshuisvestigingsbeleid

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 in de realisatie van 12 zorgappartementen. Hiermee wordt ingespeeld op de woonwensen van ouderen, senioren en minder validen. Geconcludeerd kan worden dat de visie achter het volkshuisvestigingsbeleid 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 de locatie Oude Maasstraat 18 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.

Dit geldt ook met betrekking tot het voorliggend initiatief, welke gelegen is nabij de Velmolenweg. De Velmolenweg vormt de zuidelijke entree van Uden, waarbij sprake is van een dubbele aansluiting op de zuidelijke rondweg. Percelen grenzend aan deze hoofdstructuren dienen een representatieve uitstraling te vormen. Bij toekomstige ontwikkelingen, zoals bij voorliggend initiatief, dient in principe een beeldkwaliteitplan opgesteld te worden om de kwaliteit van de leefomgeving te verhogen. In dit geval is sprake van een kleinschalige ontwikkeling op één perceel, waarbij het toekomstige gebouw past binnen de omgevings sfeer van de Oude Maasstraat en qua architectuur aansluit op het huidige gebouw. Om die reden kan volstaan worden met een beknopte beschrijving m.b.t. de beeldkwaliteit. In paragraaf 4.1 is de beeldkwaliteit beschreven.

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

Het voorliggend initiatief is onderdeel van het Ontwikkelingsprogramma 'Uden Bouwt' en sluit daarmee aan op de doelstellingen van het Ontwikkelingsprogramma.

3 Beschrijving bestaande situatie

Voor het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, ofwel de bestaande situatie, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van deze situatie.

3.1 Historische ontwikkeling

De kern Uden is vermoedelijk ontstaan uit een tiendakkerdorp; een kleine kern rondom een kerk die centraal lag voor een reeks gehuchten in een aaneengesloten akkergebied. Kleine concentraties bebouwing lagen nabij de huidige Pius X-kerk, de Bitswijk, het driehoekige marktveld, het Brigittenissenklooster en het Moleneind. Deze gehuchten zijn geleidelijk aaneengegroeid.

Uden heeft van oudsher een centrumfunctie gehad. Er was sprake van een religieus centrum (Sint-Petruskerk) en een economisch centrum (marktveld). In de loop der tijd werden verscheidene kloosters in het dorp gesticht. De marktfunctie was vooral verbonden met de handel in agrarische producten, landbouwartikelen en vee. Rond 1900 had het bebouwingslint van Uden nog een sterk agrarisch karakter. Een ruimtelijke ingreep die belangrijke gevolgen had voor de ontwikkeling van Uden, was de aanleg van de spoorlijn tussen Boxtel en het Rijnland. Na de Tweede Wereldoorlog is de kern Uden sterk uitgebreid. De aanwijzing in 1951 tot kerngemeente en de industrialisatie vormden hierbij de achtergrond.

Het voorliggend initiatief is gelegen in de wijk Zoggel, daterend uit de jaren 80 van de 20^e eeuw, en is binnen de ringwegen van de gemeente Uden de recentste wijk. De wijk Zoggel is, in tegenstelling tot de wijken van direct na de oorlog, niet monotoon. De bebouwing verschilt qua architectuur vaak per straat. Door middel van een helder en structuurmatig stratenpatroon wordt de eenheid in de wijk gehandhaafd. Binnen deze structuur vormen de Hulstheuvel en de Oude Maasstraat een uitzondering. Beide verbindingswegen zijn namelijk overblijfselen van twee buurtschappen ten zuiden van het (historische) centrum van Uden, waarbij de straten voor het merendeel hun historische patroon nog steeds volgen. Het historische lint wordt in de huidige situatie echter doorsneden door de Velmolenweg, waarmee de verbinding tussen en de beleving van de Oude Maasstraat en de Maasstraat grotendeels is verdwenen.

3.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van de kern Uden en is gesitueerd aan de Oude Maasstraat en de Velmolenweg, waarbij de Velmolenweg de zuidelijke toegangsweg vormt voor de kern Uden. De Oude Maasstraat heeft met de aanleg van de Lippstadtsingel zijn functie als gebiedsontsluitingsweg verloren en doet in de huidige situatie dienst als woonstraat.



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



Historisch lint Oude Maasstraat met globale aanduiding plangebied (blauwe cirkel)

De aanwezige bebouwing binnen het plangebied is gesitueerd en georiënteerd aan het historische bebouwingslint van de Oude Maasstraat. Dit lint wordt gekenmerkt door een gedifferentieerd karakter. Dit karakter komt tot uiting in de verschillende bouwvormen, geveltypen, kapvormen en het kleur- en materiaalgebruik. Verder is sprake van een verspringend gevelbeeld.

Het achterliggende bebouwingsgedeelte van de aanwezige bebouwing is haaks op de hoofdmassa geplaatst. De hoofdmassa bestaat uit twee bouwlagen met kap, waarbij het achterliggende bebouwingsgedeelte bestaat uit één bouwlaag met kap. Hiermee wordt aangesloten op de bestaande bebouwing aan de Oude Maasstraat, welke veelal bestaat uit een mix van één laag tot 1,5 laag met kap.

De bebouwing wordt aan de noord- en oostzijde omzoomd door groen, welke niet alleen de bebouwing afschermt van de Velmolenweg, maar tevens de overgang inleidt tussen het stedelijke karakter van de Velmolenweg en het groene dorpse karakter van de Oude Maasstraat. De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Oude Maasstraat, via een inrit aan het westelijk deel van het plangebied.

In de bestaande situatie is er geen ontsluiting mogelijk tussen de Oude Maasstraat en de Velmolenweg voor autoverkeer. De verbinding tussen de Oude Maasstraat en de Maasstraat wordt gevormd door een (brom)fietsverbinding.

3.3 Functionele structuur

Binnen het plangebied is de bestaande bebouwing in gebruik als woning. Het overige gedeelte van het plangebied is voornamelijk in gebruik als inrit/parkeerterrein, met een omzoming van groen aan de beide straatzijdes.



Situatietekening Oude Maasstraat 18 (bron: Leenders Architecten, april 2011)



Plattegrond Oude Maasstraat 18 (bron: Leenders Architecten, april 2011)

4 Planbeschrijving

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

4.1 Stedenbouwkundig plan

Het plangebied is gesitueerd aan het historische lint van de Oude Maasstraat. Het voorliggend initiatief betreft de realisatie van een woonzorgcomplex ten behoeve van 12 zorgappartementen met bijbehorende voorzieningen. De bestaande bebouwing van het plangebied zal ten behoeve van het initiatief gesloopt worden, waarna het perceel heringericht wordt. De situering van het woonzorgcomplex is afgestemd op de historische context van de locatie. De nieuwe bebouwing wordt op dezelfde wijze gepositioneerd op de locatie als de voorheen aanwezige bebouwing en krijgt dezelfde karakteristieke stijl. Het woonzorgcomplex is visueel verdeeld in 3 bebouwingseenheden, welke onderling verbonden zijn met een centrale doorgang.

Het hoofdgebouw van het woonzorgcomplex is parallel gesitueerd aan en georiënteerd op de Oude Maasstraat. Het hoofdgebouw bestaat uit twee bouwlagen met kap. De goothoogte bedraagt ongeveer 4,5 m meter met een nokhoogte van ongeveer 8,5 m. Door de toepassing van een mansanderkap wordt aangesloten op de karakteristiek van de Oude Maasstraat en wordt een visuele verkleining van de bouwmassa bereikt en de woonruimte geoptimaliseerd. De overige twee bebouwingseenheden zijn haaks gepositioneerd op het hoofdgebouw en bestaat eveneens uit twee bouwlagen met kap. Deze bebouwingseenheden sluiten qua stijl en typologie aan op het hoofdgebouw. Om de oriëntatie en het hoofdgebouw te benadrukken is de nokhoogte voor de 'bijgebouwen' verlaagd ten opzichte van het hoofdgebouw. Door in het plan, als het ware, een onderscheid te maken tussen hoofdgebouw en bijgebouwen sluit het gebouw qua beeld aan op dat van de huidige bebouwing.

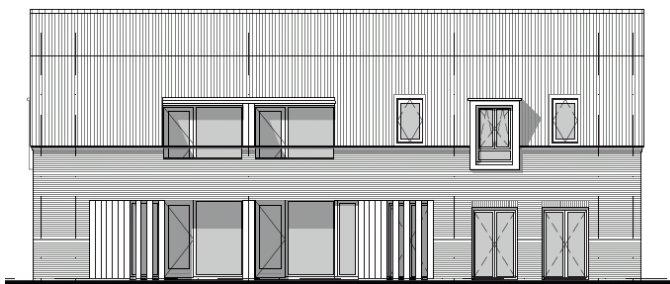
De 12 zorgappartementen zijn verdeeld over de drie bebouwingseenheden en hebben elk de beschikking over een privé buitenruimte, in de vorm van een terras. Deze ruimten zijn geheel of gedeeltelijk teruggelegd in de bouwmassa, waardoor de onderbreking van de bouwmassa wordt beperkt. Daarnaast wordt aan de zuidzijde van het gebouw voorzien in een gezamenlijke buitenruimte.



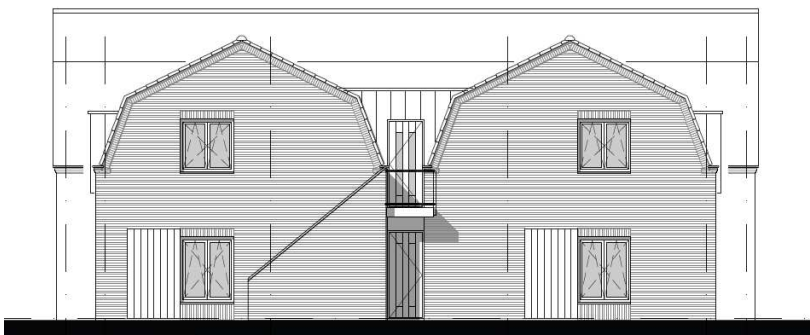
Gevelaanzicht Velmolenweg (bron: Leenders Architecten, april 2011)



Gevelaanzicht Oude Maasstraat (bron: Leenders Architecten, april 2011)



Gevelaanzicht zuidwest zijgevel (bron: Leenders Architecten, april 2011)



Gevelaanzicht zuidoost achtergevel (bron: Leenders Architecten, april 2011)

Beeldkwaliteit

Qua beeldkwaliteit is het uitgangspunt dat wordt aangesloten op het dorpse karakter van de Oude Maasstraat. Het bouwplan moet een bijdrage leveren aan het karakter van de Oude Maasstraat als één van de historische bebouwingslinten van Uden, ondanks dat deze doorsneden is door de Velmolenweg.

Aan het beeld van de Oude Maasstraat is een stukje ontstaansgeschiedenis van de gemeente binnen de oorspronkelijke landschappelijke omgeving af te lezen. Typerend is de gevarieerdheid van het lint: er komt bebouwing uit veel verschillende perioden voor, van oud tot zeer recent. Kenmerkend zijn de verspringingen in de rooilijnen van de bebouwing.

De bebouwing van de Oude Maasstraat is divers van vorm en karakter. De gebouwen zijn individueel ontworpen en dateren uit verschillende tijdspannen. Er is sprake van een diversiteit van architecturale uitwerkingen. De bebouwing bestaat overwegend uit één laag tot 1,5 laag met kap.

De gevels zijn in de meeste gevallen opgetrokken uit baksteen, soms gestuukt, het dak is overwegend bedekt met pannen. De detaillering van de bebouwing is afhankelijk van de ontstaansperiode. Men treft diverse ornamenten, detailleringen in het metselwerk (onder andere strek- en rollagen) en diverse gevelbeëindigingen aan. Kenmerkend is het contrast tussen de kleur van het metselwerk en die van de kozijnen.

Het welstandsbeleid voor het plangebied is gericht op het handhaven, herstellen en versterken van de gewaardeerde c.q. gewenste ruimtelijke karakteristieken en op de samenhang met de omgeving.

De welstandsbeoordeling richt zich primair op het handhaven of gericht veranderen en verbeteren van de basiskwaliteit van het gebied. Daarbij wordt zorgvuldig gekeken naar de invloed op de omgeving en de architectonische uitwerking van het bouwplan. Detailering en materialisatie worden op hoofdlijnen bekeken.

Voor het plangebied zijn de volgende welstandscriteria van toepassing:

Plaats/situering/karakteristiek

1. De karakteristiek van de bebouwing dient aan te sluiten op de karakteristiek van de omliggende historische bebouwing. De karakteristiek van de bebouwing uit zich onder andere in de bouwmassa, de kapvorm, de mate van detaillering, het kleur- en materiaalgebruik en de variatie daartussen.
2. De situering of wijziging van de bouwmassa en/of de oriëntatie mag het historische straatbeeld niet verstoren.
3. Het wisselende bebouwingbeeld van herkenbare individuele panden is uitgangspunt.

Massa/vorm

4. De bebouwingseenheden dienen individueel herkenbaar te blijven.
5. Traditionele kapvormen, zoals een zadeldak (eventueel met wolfseind), schilddak en mansardekap zijn uitgangspunt.



Impressie karakter Oude Maasstraat als historisch bebouwingslint



Materialisering en detaillering (bron: Leenders Architecten, september 2010)

Gevelopbouw

6. De oorspronkelijke gevelopbouw en traditionele indeling van de gevels dienen gerespecteerd te worden.

Kleur, materiaal en detaillering

7. Het bestaande materiaal- en kleurgebruik is uitgangspunt. Afwijkingen hiervan zijn mogelijk, mits passend binnen de karakteristiek van het individuele pand en de omgeving.

De nieuwe bebouwing krijgt een vergelijkbare massa en dezelfde karakteristieke stijl als het bestaande gebouw. Door middel van de toegepaste materialisering is aansluiting gezocht bij het dorpse karakter van de Oude Maasstraat. Er wordt gebruik gemaakt van traditionele materialen: rood-bruine baksteen en antracietkleurige pannen. De bebouwing voldoet hiermee aan de hiervoor beschreven welstandscriteria.

Het beeldkwaliteitplan is op 3 april 2013 door de gemeenteraad vastgesteld als onderdeel van de welstandsnota van de gemeente Uden.



3D impressie Oude Maasstraat 18 (bron: Leenders Architecten, september 2010)

4.2 Ontsluiting en parkeren

Binnen het plangebied is één bestaande inrit aanwezig, welke rechtstreeks op de Oude Maasstraat ontsluit. De inrit en ontsluiting blijven gehandhaafd, waarbij een herinrichting van het perceel plaatsvindt. Dit heeft vanuit verkeersveiligheid de voorkeur, aangezien de Velmolenweg de zuidelijke entree van Uden vormt en derhalve ongeschikt is als directe ontsluiting voor het voorliggend initiatief. De Oude Maasstraat kan de beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen opvangen, zodat een aansluiting op de Velmolenweg niet gewenst of noodzakelijk is.

De verkeersstructuur in de directe omgeving van het plangebied blijft derhalve onveranderd. Dit betekent dat de verbinding tussen de Oude Maasstraat - Velmolenweg - Maasstraat blijft bestaan uit een langzaamverkeersverbinding en dat autoverkeer binnen de wijk Zoggel wordt ontsloten.

Bij het voorliggend initiatief worden in totaal 12 zorgappartementen gerealiseerd. Met betrekking tot de nieuwe functies worden de parkeernormen Uden/Veghel, vastgesteld op 24 oktober 2006, gehanteerd waarbij het plangebied is gelegen in normgebied 2. Hierbij is de parkeernorm voor een zorgwoning gesteld op 0,6 pp per woning.

Dit resulteert voor dit plangebied in een aantal van 8 parkeerplaatsen, welke met name bestemd zijn voor bezoekers. Bij zorgwoningen dient tevens met de ondersteuning rekening te worden gehouden, waarvoor 4 extra parkeerplaatsen benodigd zijn.

Met betrekking tot het voorliggend initiatief dienen op basis van het parkeerbeleid circa 12 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Het plan voorziet in de realisatie van 12 parkeerplaatsen op eigen terrein. Deze parkeerplaatsen krijgen een informeel karakter. Zij worden in een halfverharding uitgevoerd.

Geconcludeerd kan worden dat de aanwezige parkeerplaatsen voldoen aan de vastgestelde parkeernormen, zonder een onevenredige parkeerdruk op de Oude Maasstraat te creëren.

4.3 Vertaling naar het bestemmingsplan

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van de stedenbouwkundige tekening daterend van oktober 2010, welke passend is binnen het opgestelde bestemmingsplan. Hierbij is een bepaalde mate van flexibiliteit behouden ten behoeve van een nadere uitwerking van het plangebied. In totaal zijn binnen het plangebied 2 bestemmingen toegewezen; 'Wonen' en 'Tuin'.

Het woonzorgcomplex heeft de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming is de realisatie van 12 zorgappartementen mogelijk gemaakt. De maximale goot- en nokhoogtes is op de verbeelding aangegeven. Hiermee is zichtbaar waar welke hoogte is toegestaan.

De bestemming 'Tuin' is opgenomen voor het overige gedeelte van het plangebied en omvat de groenzones binnen het plangebied alsmede de verharding ten behoeve van de parkeervoorzieningen. Tot slot is de aan de hand van de aanduiding 'bijgebouwen' aangegeven waarbinnen bijgebouwen, in de vorm van bijvoorbeeld bergingen, gerealiseerd kunnen worden.

In het plan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om ook reguliere, gestapelde woningen mogelijk te maken tot een maximum aantal van 6.

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

In het kader van de ontwikkeling is door IDDS een verkennend bodemonderzoek verricht. Het rapport (3 maart 2011) is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Aan de hand van de resultaten van het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

Bovengrond:

- in de bovengrond zijn plaatselijk bijmengingen met bodemvreemde materialen (hooguit sporen baksteen) waargenomen. Op het maaiveld en in het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen;
- de bovengrond is licht verontreinigd met lood en is niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen, PCB's, PAK en minerale olie.

Ondergrond:

- in de ondergrond zijn plaatselijk bijmengingen met bodemvreemde materialen (baksteen) waargenomen. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen;
- de bovengrond is licht verontreinigd met kwik en is niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen, PCB's, PAK en minerale olie.

Grondwater:

- het grondwater is niet verontreinigd met de onderzochte zware metalen, vluchtige aromaten, VOCI en minerale olie.

Gelet op de onderzoeksresultaten, te weten de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende achtergrondwaarden (grond) 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 op het perceel conform het gestelde in de Wet bodembescherming niet noodzakelijk wordt geacht.

5.2 Geluid

Op de locatie Oude Maasstraat 18 wordt de bouw van (zorg)woningen mogelijk gemaakt. In de omgeving van de locatie is de Velmolenweg gelegen. Dit is een 50 km/uur weg en is derhalve gezoneerd. In de omgeving van het plangebied is de Oude Maasstraat gelegen. Voor deze weg geldt een 30 km-zone.

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg, behalve 30 km-wegen, een zone. De Velmolenweg heeft derhalve een zone van 200 meter aan weerszijde van de weg.

Woningen zijn geluidgevoelige gebouwen en zijn gelegen binnen onderzoekszone van de genoemde weg. In het kader van het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek verricht (rapport 1 september 2011, toegevoegd als bijlage bij de toelichting). Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidsbelasting op de gevels van de te projecteren geluidgevoelige bebouwing te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder (artikel 76 en 77 Wgh) zijn gesteld. Daarnaast dient, in het kader van de Wet ruimtelijke ordening, aangetoond te worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat op de gevels van 10 woningen de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Voor deze woningen zijn maatregelen aan de bron en in het overdrachtgebied overwogen.

Maatregelen aan de bron zijn niet haalbaar. Een geluidreducerend asfaltsoort is niet doelmatig omdat de voorkeursgrenswaarde op de gevels van 6 woningen daarmee niet wordt gehaald. Ook om financiële redenen is dit (gezien het geringe aantal woningen en de noodzaak om nog gevelisolatiemaatregelen te nemen) niet acceptabel. Vermin-dering van snelheid en verandering van intensiteiten is vanwege de aard en de functie van de weg niet realistisch. Voor deze woningen zijn derhalve andere geluidbeperkende maatregelen overwogen.

Maatregelen in de overdracht, zoals afstandvergroting, zijn vanwege de afmeting en begrenzing van de locatie geen optie. Afschermdende aaneengesloten bebouwing is, vanwege plaatsgebrek tussen de bron en de geluidgevoelige bebouwing, niet mogelijk. Plaatsing van wallen of schermen is, vanwege ruimtegebrek en de aansluiting van de Oude Maasstraat op de weg, niet realistisch. Daarnaast zou een scherm een afmeting moeten hebben die stedenbouwkundig en financieel niet acceptabel is.

Maatregelen aan of voor de gevel, zoals een voorzetscherm zijn om architectonische redenen niet acceptabel. Ook een dove gevel is niet wenselijk. Daarmee zou voor enkele woningen nog een hogere waarde moeten worden verleend omdat zij meerdere gevels hebben die niet aan de voorkeursgrenswaarde voldoen.

Samengevat kan worden gesteld dat het vanwege stedenbouwkundige, verkeerstechnische en financiële redenen niet acceptabel is om geluidbeperkende maatregelen te realiseren.

Voor 8 woningen is bij het college van burgemeester en wethouders een verzoek hogere waarde ingediend. Het ontwerpbesluit heeft met bijbehorende stukken vanaf 20 december 2012 tot en met 30 januari 2013 ter inzage gelegen. Er is door vijf buurtbewoners één gezamenlijke zienswijze ingediend. Deze wordt ongegrond geacht conform de bijgevoegde beantwoording. Op 26 februari 2013 is de hogere waarde vastgesteld.

Er is sprake van het opvullen van een open plaats na amovering van de bestaande bebouwing. Tevens schermen enkele woningen de achterliggende woningen doelmatig af.

Voorts is gezien of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en derhalve van een goede ruimtelijke ordening. Dit geldt in de situatie waarin de verschillende geluidbronnen cumulatief berekend zijn. Voor de woningen aan de Oude Maasstraat geldt vanwege deze weg dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat, cumulatief een matig woon- en leefklimaat. Voor de woningen langs de Velmolenweg is het geluidniveau hoger en is er derhalve sprake van een (tamelijk) slecht woon- en leefklimaat. Deze woningen hebben geen geluidluwe gevel, doch kunnen beschikken over een gezamenlijke geluidluwe buitenruimte ten zuiden van de bebouwing. Daartoe dient een scherm met een hoogte van 2,00 meter en een lengte van 8,70 meter opgericht te worden. Het scherm dient aan de wegzijde absorberend uitgevoerd te worden.

De woningen aan de westzijde van het woongebouw hebben een goed woon- en leefklimaat. Tevens hebben deze woningen een geluidluwe gevel c.q. buitenruimte.

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt aangetoond dat kan worden voldaan aan de binnenwaarde conform het Bouwbesluit.

5.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

- a er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
- c het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Voor ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Het voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van 12 zorgappartementen. Er kan dan ook worden geconcludeerd dat het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteitseisen leveren derhalve geen belemmeringen op voor het voorliggend initiatief.

5.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokkenen personen. Daartoe zijn 'kwetsbare objecten' en 'beperkt kwetsbare objecten' omschreven. Het gaat enerzijds om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

Ter bescherming van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (hiertoe worden onder andere woningen gerekend) moet er een bepaalde afstand aanwezig zijn ten opzichte van risicobronnen.

De provincie Noord-Brabant heeft in het kader van externe veiligheid een risicokaart voor de hele provincie opgesteld.

Hieruit blijkt dat zich ten zuiden van het plangebied, aan de Lippstadtsingel een (aardgas)buisleiding bevindt. De buisleiding is gelegen op een afstand van circa 375 meter van het plangebied. Het voorliggend initiatief ligt buiten de risicocontour van deze buisleiding en zodoende vormt deze geen belemmering voor het plan. Overige risicobronnen of het vervoer van gevaarlijke stoffen bevinden zich niet in de directe omgeving van het plangebied.

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

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

Het voorliggende initiatief betreft een woonzorgcomplex, een functie welke geen hinder veroorzaakt voor de omgeving. 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

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is door Croonen Adviseurs een watertoets opgesteld.

5.7.1 Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheerplan 'Werken met water voor nu en later', waarbij een indeling is gemaakt in de volgende maatschappelijke doelstellingen:

- veilig en bewoonbaar beheergebied
- schoon water;
- voldoende water
- natuurlijk en recreatief water.

Het Waterschap heeft 8 beleidsuitgangspunten opgesteld waaraan bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen door de initiatiefnemer invulling dient te worden gegeven. Deze uitgangspunten zijn vastgelegd in de notitie 'Uitgangspunten watertoets waterschap Aa en Maas'. In deze paragraaf wordt de wijze waarop met deze uitgangspunten wordt omgegaan beschreven.

Het Waterschap is verantwoordelijk voor het waterkeringenbeheer, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Het beleid van de gemeente Uden voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is mede het Waterplan Uden opgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied. Daarnaast is het van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt. Nieuwe rioolstelsels van enige omvang dienen als verbeterd gescheiden te worden uitgevoerd.

Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, geïnfiltreerd te worden. Voor de hierna beschreven onderzoekslocatie zijn de informatie en maatregelen vanuit het waterbeheerplan 'Werken met water, voor nu en later' en Waterplan Uden gebruikt bij het opstellen van de waterparagraaf.

5.7.2 Locatiestudie

De locatie aan de Oude Maasstraat ligt op een maaiveldniveau van circa 16,5m + NAP, waarbij het grondwater zich bevindt op een diepte van 140-160 cm onder maaiveld. De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit de grondsoort grof zand, welke geschikt is voor infiltratie. De locatie is op dit moment aangesloten op het gemengde rioolstelsel van de gemeente.

Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. Hierbij dient het te projecteren watersysteem de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting eenmaal per 10 jaar voorkomt.

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²)*	Toekomstige situatie (m ²)*
Dakoppervlakte bebouwing	325	395
Terreinverharding	475	515
Onverhard terrein	595	485
Totaal	1.395	1.395

* indicatieve maatvoering

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een toename van het verhard oppervlak met circa 110 m² tot gevolg hebben.

Het Waterschap geeft echter aan dat de afkoppeling van alleen het extra verhard oppervlak niet voldoende is. Volgens de gezamenlijke doelstelling van de gemeente en het Waterschap dient bij nieuwbouw het gehele verharde oppervlak afgekoppeld te worden en dat deze verharding met minimaal 15 mm dient te worden gecompenseerd.

5.7.3 Conclusie en aanbevelingen

Op basis van de HNO-tool is de benodigde ruimte voor een bergingsvoorziening bepaald. In overleg met gemeente en Waterschap wordt bij de berekening rekening gehouden met de oppervlakte van het gebouw en de inrit (in totaal 610 m²). De overige verhardingen lopen vrij uit op het maaiveld en de parkeervakken zijn van halfverharding (grasstenen).

Het Waterschap heeft aangegeven dat bij totale afkoppeling van het verhard oppervlak (910 m²) een waterberging van 38 m³ gerealiseerd zou moeten worden, Omdat in overleg alleen het gebouw en de inrit afgekoppeld hoeven te worden dient bij 610 m² verhard oppervlak een waterberging van ca. 25,5 m³ gerealiseerd te worden

Deze berging kan door middel van infiltratie plaatsvinden binnen het perceel op het onverharde terrein en middels infiltratiekratten onder de halfverharding van de parkeerplaatsen. Bij de verdere uitwerking van het plan zal een waterhuishoudkundig plan worden opgesteld.

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt.

De aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel zal gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringsysteem voor hemel- en vuilwater. Verdere aanvullende voorzieningen hoeven niet getroffen te worden.

Geconcludeerd kan worden dat er voor het aspect water geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied te verwachten zijn.

5.8 Flora en fauna

5.8.1 Quickscan flora en fauna

In het kader van de ontwikkeling is door Croonen Adviseurs een quickscan flora en fauna verricht. De quickscan (rapport 1 maart 2011) is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Hierna zijn de conclusies weergegeven.

Beschermde natuurgebieden

Er zijn geen natuurgebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000, Beschermde Natuurmonumenten of wetlands) in een straal van 3 km om het plangebied aanwezig.

Buiten de kern van Uden zijn wel gebieden aanwezig die behoren tot de Ecologische Hoofdstructuur. Echter, vanwege de afstand, ligging van het plangebied in bebouwde kom en de kleinschaligheid van de werkzaamheden zal er van een negatief effect op deze natuurgebieden geen sprake zijn.

Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van een compensatieverplichting. Er bevindt zich geen EHS binnen het plangebied. Compensatie is dus niet noodzakelijk.

Er is geen noodzaak voor een voortoets of een compensatieplan.

Beschermde soorten

Tabel 1-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 realisatie van de zorgappartementen zal naar verwachting leiden tot een verlies van leefgebied van enkele soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet. Dit verlies is echter beperkt en heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten, omdat er voldoende leefgebied aanwezig blijft. Het betreft relatief algemene soorten en voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling. Een ontheffing Flora- en faunawet is derhalve niet noodzakelijk. De zorgplicht blijft wel gelden.

Tabel 2 en 3-soorten

In onderstaande tabel zijn de strikter beschermde soorten en/of soortgroepen opgenomen die mogelijk in het plangebied kunnen 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.

Tabel 1: Voorkomen van en effecten op beschermde soorten in het plangebied en de noodzaak voor ontheffing.

Soortgroep/soort	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffing noodzakelijk?	Bijzonderheden/ opmerkingen
Broedvogels	Nee	Nee	Nee	Kappen buiten broedseizoen
Vleermuizen	Mogelijk	Ja	Mogelijk	
Amfibieën	Nee	Nee	Nee	
Flora	Nee	Nee	Nee	

Broedvogels

Het valt niet uit te sluiten dat categorie 5-vogelsoorten tot broeden komen tijdens het broedseizoen.

Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd, die grofweg loopt van halverwege maart tot en met halverwege augustus, indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Vervolgonderzoek vleermuizen

De aanwezigheid van vleermuizen in het onderzoeksgebied kan niet worden uitgesloten. Geadviseerd wordt dan ook vervolgonderzoek naar vleermuizen uit te laten voeren.

5.8.2 Nader onderzoek vleermuizen

In de quickscan flora en fauna is geadviseerd een nader onderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid en terreingebruik van vleermuizen in het plangebied. Door Croonen Adviseurs is een nader onderzoek naar vleermuizen verricht. Dit onderzoek (rapport 18 oktober 2011) is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Hierna zijn de conclusies weergegeven.

Conclusies onderzoek

In het plangebied en omgeving is de onderstaande beschermde soort aangetroffen:

- Gewone dwergvleermuis *Pipistrellus pipistrellus*

Verblijfplaatsen en/of kolonies van vleermuizen zijn in het plangebied niet aangetroffen. Wel zijn foeragerende vleermuizen waargenomen in het plangebied. In de directe omgeving van het plangebied zijn daarnaast mogelijke baltslocaties en een vliegroute vastgesteld.

Toetsing Flora- en faunawet

Vleermuizen

In het plangebied en directe omgeving zijn foeragerende gewone dwergvleermuizen aangetroffen. 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.

De aantallen vleermuizen zijn echter niet van dusdanige aard dat gesproken kan worden van een druk bezocht foerageergebied. Hoewel er boven het plangebied wel foeragerende vleermuizen zijn waargenomen, wordt het plangebied niet intensief gebruikt als foerageergebied. Er wordt door het voornemen geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen aangetast.

In de directe omgeving van het plangebied zijn baltsende mannetjes van de gewone dwergvleermuis waargenomen. Baltsende gewone dwergvleermuizen hebben geen vaste baltsplek, maar zijn mobiel. Een roepend mannetje heeft dus in de nabijheid een territorium en paarverblijfplaats. Paarverblijfplaatsen behoren tot de vaste rust- en verblijfplaatsen en zijn volgens de Flora- en faunawet beschermd. De paarverblijfplaats zelf is echter niet waargenomen en kan zich zowel binnen als buiten het plangebied bevinden. Binnen het plangebied is een dergelijke verblijfplaats niet aangetroffen. Het is dan ook niet te verwachten dat de voorgenomen werkzaamheden leiden tot een verstoring van een (beschermd) paarverblijfplaats.

De muur met spouwmuurgaten waar drie rondvliegende gewone dwergvleermuizen zijn waargenomen valt net buiten de begrenzing van het plangebied. Bij deze toetsing wordt er dan ook vanuit gegaan dat deze muur niet wordt aangetast, en een mogelijk ter plaatse aanwezige paarverblijfplaats dus ook niet wordt verstoord.

Op basis van het uitgevoerde vleermuisonderzoek kan in alle redelijkheid worden gesteld dat het voorgenomen plan weinig of geen invloed zal hebben op de vleermuisactiviteiten die zijn vastgesteld binnen het plangebied. Voor wat betreft vleermuizen zijn er geen belemmeringen te verwachten ten aanzien van de Flora- en faunawet.

Procedure

Een vervolprocedure in het kader van de Flora- en faunawet wordt niet noodzakelijk geacht.

5.9 Archeologie

Becker & Van de Graaf bv heeft een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, verkennende fase, uitgevoerd voor de locatie aan de Oude Maasstraat 18 te Uden. Het rapport (februari 2011) is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Het bureauonderzoek wees uit dat het plangebied ligt in een gebied dat in het verleden, in elk geval vóór de 19^{de} eeuw, is ontgonnen om het geschikt te maken voor landbouw en bebouwing. Op basis van het patroon van de percelen heeft er waarschijnlijk ter plaatse van het plangebied en verder naar het noorden een ven gelegen.

Onder en rondom het ven liggen naar verwachting Oude Maasafzettingen aan het oppervlak. Zowel de afzettingen van de Maas als het ven duiden op natte gebieden die niet gunstig waren voor menselijke vestiging in het gebied.

Uit het veldonderzoek is gebleken dat er inderdaad een gedempt ven aanwezig was in het plangebied, op basis van de venige en sterk humeuze lagen die zijn aangetroffen in het plangebied. Het gebied was dus pas bruikbaar voor menselijke activiteiten nadat het gebied was ontgonnen vóór de 19de eeuw.

Vóór de ontginning waren de omstandigheden te nat, waardoor er een lage verwachting geldt voor deze perioden. Pas vanaf de Nieuwe Tijd B-C werd het plangebied geschikt en is het mogelijk dat er archeologische resten zijn afgezet. Vanwege de lage verwachting voor het plangebied tot en met het einde van de Nieuwe Tijd B wordt er voor dit plangebied geen vervolgonderzoek geadviseerd.

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 Kom Uden' dat op 8 juli 2010 is vastgesteld. Dat plan voldoet aan de eisen van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008. Door de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn een aantal termen (zoals ontheffing) gewijzigd.

6.2 Bestemmingen

Tuin

Deze gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, de daarbij behorende voorzieningen, en bergingen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

Bijgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd. Aan de voor- en zijgevel van het hoofdgebouw mogen erkers worden gebouwd. Voor de bijgebouwen, erkers en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen.

Wonen

Deze gronden zijn bestemd voor het wonen uitsluitend door woongroepen voor verstandelijk en/of lichamelijk gehandicapten tot een maximum van 12 wooneenheden met de daarbij behorende voorzieningen, de daarbij behorende voorzieningen, waaronder in ieder geval begrepen parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Het hele bestemmingsvlak is tevens bouwvlak, zodat het hoofdgebouw in de gehele bestemming kan worden gebouwd.. De maximale goot- en bouwhoogte zijn aangeduid. Ook voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen.

Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid om het plan te wijzigen voor de bouw van gestapelde woningen tot een maximaantal van 6 en mits er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen. Voor het overige blijven de regels van de bestemming 'Wonen' van toepassing.

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

Om de gemeentelijke kosten die gemaakt worden bij uitvoering van voorgestane ontwikkeling te verhalen, dient een overeenkomst te worden gesloten met de initiatiefnemer. Indien deze overeenkomst niet privaatrechtelijk tot stand kan worden gebracht, is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen om haar kostenverhaal te verzekeren.

In voorliggend geval wordt een anterieure overeenkomst opgesteld, waarmee is vastgelegd dat de realisatie van de ontwikkeling voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen oplevert.

7.2 Maatschappelijk

7.2.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Woonzorgcomplex Oude Maasstraat' heeft in het kader van de inspraakprocedure met ingang van 3 november 2011 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen en is daarnaast digitaal toegankelijk gemaakt.

Gedurende de periode van terinzagelegging is één inspraakreactie ingediend. De inspraakreactie is samengevat en van een beantwoording voorzien in de als bijlage opgenomen 'Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan 'Woonzorgcomplex Oude Maasstraat 18''. In deze nota is aangegeven of de reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

7.2.2 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Woonzorgcomplex Oude Maasstraat 18' is daarnaast conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. In de als bijlage opgenomen 'Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan 'Woonzorgcomplex Oude Maasstraat 18'' is aangegeven wat de resultaten van het vooroverleg zijn. Naar aanleiding van de vooroverlegreacties hebben beperkte aanpassingen van het bestemmingsplan plaatsgevonden.

7.2.3 Tervisielegging en vaststelling

Het bestemmingsplan 'Woonzorgcomplex Oude Maasstraat 18' heeft de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen, waarbij het ontwerpbestemmingsplan met ingang van donderdag 7 juni 2012 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen. De resultaten van deze procedure worden te zijner tijd in deze toelichting vermeld.

Binnen de daarvoor gestelde termijn is een gezamenlijke zienswijze ingediend door een aantal buurtbewoners. In de als bijlage toegevoegde nota 'Beantwoording zienswijze Ontwerpbestemmingplan Woonzorgcomplex Oude Maasstraat 18' is de zienswijze samengevat en beantwoord. De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan 'Woonzorgcomplex Oude Maasstraat 18' is op 3 april 2013 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad. Het raadsvoorstel en raadsbesluit zijn als bijlage opgenomen.

8 Bronnen

8.1 Boeken en rapporten

- Provincie Noord-Brabant (2010). *Verordening Ruimte*
- Provincie Noord-Brabant (2010). *Structuurvisie ruimtelijke ordening (SVRO)*
- Gemeente Uden (2011). *Interim Structuurvisie Uden*
- Gemeente Uden (2009). *Welstandsnota Uden*
- Gemeente Uden (2010). *Ontwikkelingsprogramma 'Uden Bouwt'*
- Architectenbureau 'Leenders Architecten' (2010). *Stedenbouwkundig ontwerp Oude Maasstraat 18*

8.2 Websites

- Bing Maps (2010), www.bing.com/maps
- Google Maps (2010), www.google.nl/maps
- Risicokaart provincie Noord-Brabant (2010), <http://nederland.risicokaart.nl/risicokaart.html?prv=noord-brabant>.
- Wateratlas Noord-Brabant (2011), <http://atlas.brabant.nl/wateratlas/>
- Bodemdata Nederland (2011), <http://www.bodemdata.nl/>