

Bestemmingsplan Mr. Van Coothstraat

RIALTO
vastgoedontwikkeling



VASTGESTELD



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Mr. Van Coothstraat

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting en bijlagen

Regels

Verbeelding

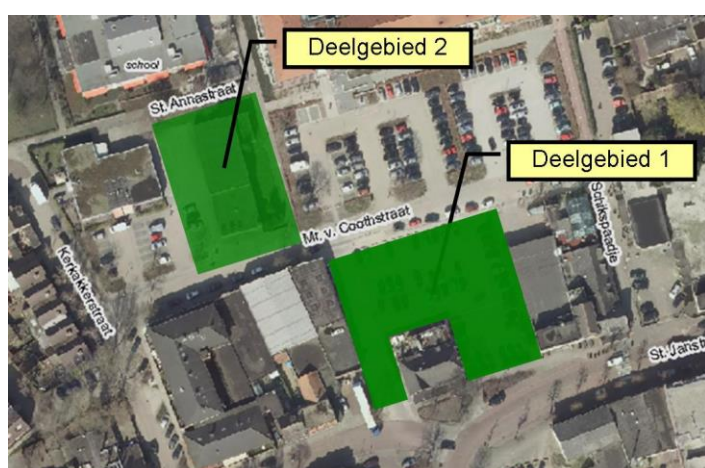
20 mei 2014

Projectnummer 237.10.00.00.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
2	Planbeschrijving	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Geldend bestemmingsplan	9
2.3	Toekomstige situatie	10
2.3.1	Randvoorwaarden	11
3	Beleidskader	17
3.1	Rijksbeleid	17
3.2	Provinciaalbeleid	20
3.2.1	Structuurvisie	20
3.2.2	Verordening ruimte	20
3.3	Regionaalbeleid	21
3.3.1	Uitwerkingsplan Uden/Veghel	21
3.4	Gemeentelijkbeleid	22
4	Uitvoeringsaspecten	25
4.1	Archeologie	25
4.2	Bodem	26
4.3	Bedrijvigheid	28
4.4	Flora en Fauna	34
4.5	Duurzaamheid	36
4.6	Verkeer en parkeren	36
4.7	Geluid	39
4.8	Luchtkwaliteit	41
4.9	Externe veiligheid	42
4.10	Kabels leidingen en overige	43
4.11	Water	43
4.12	MER-plicht	47
5	Juridische toelichting	49
6	Uitvoerbaarheid	51
6.1	Financiële uitvoerbaarheid	51
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51

Separate Bijlagen

Inleiding



Railto Vastgoedontwikkeling is voornemens om het gebied aan de Mr. Van Coothstraat/St. Janstraat in Uden te herontwikkelen. De herontwikkeling van deze, al jaren braakliggende locatie, is een kwaliteitsimpuls voor het centrumgebied van Uden. De herontwikkeling betreft het vestigen van een supermarkt aan de Mr. Van Coothstraat en kleinschalige detailhandelen dienstverlening aan de St. Janstraat. De herontwikkeling betreft ook de realisatie van 27 appartementen en een parkeerkelder voor de bewoners. Om te voldoen aan de parkeerbehoefte wordt de naastgelegen sporthal aan de St. Annastraat 21 gesloopt. Het gebied zal worden ingericht als parkeerterrein en zal onderdeel uitmaken van het Mr. Van Coothplein.

Op 4 september 2007 heeft het college ingestemd met een onderzoek naar de ontwikkelingsmogelijkheden van deze locatie, inclusief de naastgelegen sporthal van de St. Jozefschool aan de St. Annastraat 21. Het onderzoek heeft geresulteerd in een nota van uitgangspunten¹. In deze nota van uitgangspunten staan de randvoorwaarden beschreven, die bepalend zijn voor de herontwikkeling, zoals de randvoorwaarden stedenbouw en architectuur, randvoorwaarden beeldkwaliteit, bouwprogramma en ruimtelijke randvoorwaarden.

De beoogde herontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan bevat de juridisch planologische regeling voor de herontwikkeling aan de Mr. Van Coothstraat/St. Janstraat.

Opbouw van de toelichting

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de bestaande situatie, de geldende bestemmingsregeling en de toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid. De uitvoeringsaspecten zoals bodem, flora en fauna, milieu en externe veiligheid komen in hoofdstuk 4 aan bod. In hoofdstuk 5 volgt de juridische toelichting. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid van het plan beschreven.

De voorliggende toelichting vormt samen met de bijbehorende regels en verbeelding het bestemmingsplan Supermarktlocatie Mr. Van Coothplein.

¹ Nota van uitgangspunten voorziene ontwikkeling nabij St. Janstraat / Mr. Van Coothplein door Railto vastgoedontwikkeling in samenwerking met Area, 20 juni 2012.

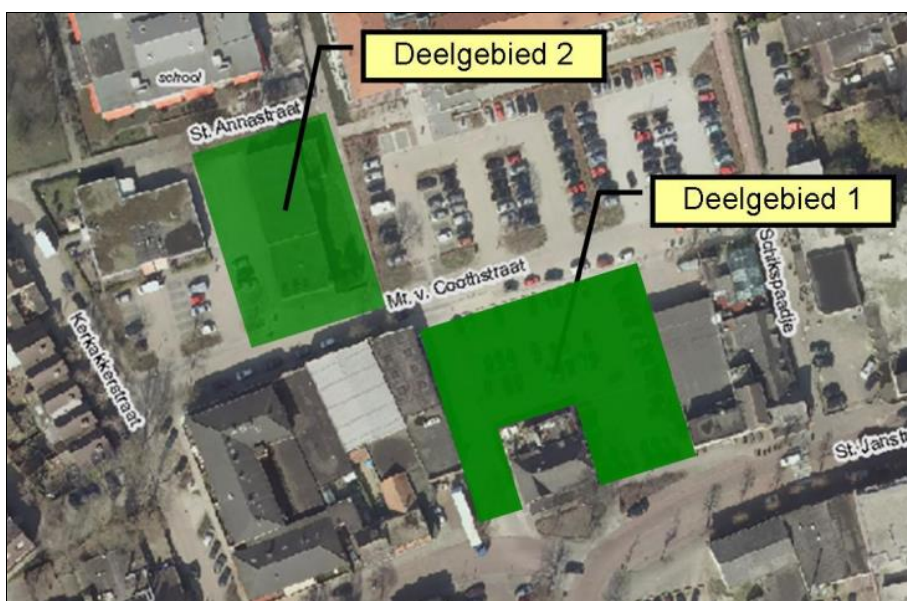
Planbeschrijving

2

2.1

Huidige situatie

De herontwikkeling rondom het Mr. Van Coothplein betreft twee deelgebieden. Deelgebied 1 bevindt zich aan de Mr. Van Coothstraat en de St. Janstraat te Uden. Deelgebied 2 bevindt zich aan de St. Annastraat 21 te Uden.



Ligging deelgebieden

Deelgebied 1 is eigendom van een particulier. Het perceel ligt al jaren braak en werd tot voor kort gebruikt als tijdelijke parkeerplaats.

Deelgebied 2 is gemeentelijk eigendom. Op het perceel staat de voormalige sporthal. De sporthal wordt niet meer als zodanig gebruikt.

2.2

Geldend bestemmingsplan

Voor het perceel aan de Mr. Van Coothstraat geldt het bestemmingsplan Centrum, herziening St. Janstraat, vastgesteld op 7 september 1995. Voor het perceel is een bestemming Centrumvoorzieningen, klasse A, en Woondoeleinden -C(A) + W- opgenomen. Op grond van dit bestemmingsplan is ook een supermarkt toegestaan. In dit plan was de supermarkt voorzien aan de St. Janstraat in plaats van de Mr. Van Coothstraat.

Voor de sporthal aan de St. Annastraat 21 geldt het bestemmingsplan Woonwijken van de gemeente Uden, vastgesteld op 8 juli 2010. Voor het perceel is een maatschappelijke bestemming opgenomen.



Uitsnede geldend bestemmingsplan Woonwijken ter plaatse van de sporthal. Bron: ruimtelijkeplannen.nl

Op beide percelen is het niet mogelijk om de gewenste herontwikkeling te realiseren.

2.3

Toekomstige situatie

Door Rialto Vastgoedontwikkeling zullen beide deelgebieden worden herontwikkeld. Belangrijkste kenmerken zijn de hervestiging van een supermarkt aan de Mr. Van Coothstraat en kleinschalige units voor bijvoorbeeld detailhandel, en dienstverlening aan de St. Janstraat, de realisatie van 27 appartementen en een parkeerkelder voor de bewoners. Teneinde het bezoekersparkeren (winkels en appartementen) te realiseren, zal het terrein van de, buiten gebruik zijnde, naburige sporthal worden ingezet. Deze locatie zal worden ingericht als parkeerterrein en zal onderdeel uitmaken van het Mr. Van Coothplein. De bestaande kwaliteiten en sfeer zullen worden voortgezet, zodat bestaand en nieuw parkeren eenzelfde kwaliteit en uitstraling hebben.

De appartementen die worden gerealiseerd, zijn bedoeld voor starters.

Door de herontwikkeling van de Mr. Van Coothstraat en St. Janstraat krijgt het gebied een kwaliteitsimpuls. De oude bebouwing is al grotendeels gesloopt en nieuwe bebouwing komt ervoor in de plaats. Het onderhavig plan ligt in het welstandsgebied 'historische dorpsgebieden/ bebouwingslinten', Ambitieni-

veau A. Bij dit gebied horen verscheidene (welstands-)criteria zoals de plaatsing, karakteristiek en massa/vorm van de bebouwing, maar ook de gevelopbouw, kleur, materiaal en detaillering. Het onderhavige bouwplan zal worden getoetst aan deze criteria.

2.3.1

Randvoorwaarden

De ruimtelijke en functionele randvoorwaarden en de randvoorwaarden ten aanzien van beeldkwaliteit zijn hierna weergegeven.

Ruimtelijke en functionele randvoorwaarden

Openbare ruimte

- aandacht voor sociale veiligheid;
- karakteristieke eigentijdse inrichting met groene elementen (zie beeldkwaliteit);
- de uitbreiding van het parkeerterrein is noodzakelijk in verband met de uitbreiding van de detailhandelsfunctie en aanverwante voorzieningen, het parkeerterrein dient daarbij wel een hoogwaardige uitstraling met verblijfskwaliteit te hebben;
- bij de inrichting van de buitenruimte moet worden gestreefd naar het tot stand brengen van een aantrekkelijke leefomgeving.

Bebouwing

- het afmaken van bebouwingswanden door middel van het doorzetten van de wandvorming, zoals ingezet met het appartementencomplex aan de St. Annastraat aan de noordzijde van het Mr. Van Coothplein, naar de overige zijden van dit plein, ziet de gemeente als ruimtelijk kwaliteitskenmerk. Aan de Mr. Van Coothstraat zijn dan ook maximaal vier bouwlagen mogelijk;
- voor de zuidzijde aan de St. Janstraat, worden commerciële functies op de begane grond met daarboven appartementen voor starters voorzien. Het totaal mag bestaan uit twee lagen met kap waarbij wonen in de kap is toegestaan. De footprint van het perceel tussen de St. Janstraat en Mr. Van Coothstraat bedraagt circa 2.000 m², het bebouwd oppervlak circa 1.600 m². Deze kan worden ingevuld met een supermarkt van ongeveer 1.200 m² bvo, detailhandel en aanverwante voorzieningen ongeveer 400 m² bvo (aan de St. Janstraat);
- er kunnen op de verdiepingen inclusief de kap 27 appartementen worden gerealiseerd;
- parkeervoorziening voor bewoners zal ondergronds plaats dienen te vinden;
- bezoekersparkeren zal plaatsvinden op het Mr. Van Coothplein, wat wordt uitgebreid. Zie ook paragraaf Verkeer en Parkeren.

Randvoorwaarden Beeldkwaliteit

De ambitie van de gemeente Uden voor dit gebied is om het Van Coothplein, verder te ontwikkelen in een aantrekkelijk centrumgebied met een hoge belevingswaarde. Een goede manier om dit te bereiken is door rond het plein de wanden verder in te vullen met stedelijke bebouwing.

In de Welstandsnota is het plangebied gelegen binnen de zone ‘ Historische dorpsgebieden’.

De historische dorpsgebieden/bebouwingslinten zijn uit cultuurhistorisch, architectonisch en stedenbouwkundig oogpunt van belang. Het totaalbeeld van de bebouwing in relatie tot de omgeving, maar ook de bebouwing op zich is historisch gezien van onschatbare waarde voor het aflezen van de ontstaansgeschiedenis van de dorpslinten. Naast het ensemblebeeld zijn ook veel individuele panden cultuurhistorisch van grote waarde en dient er derhalve ook op detailniveau zorgvuldig met nieuwe ontwikkelingen te worden omgesprongen. Weliswaar is de bebouwing vaak zeer divers van aard, maar doordat het beeld organisch is gegroeid, vallen dissonanten onmiddellijk als storend element op in het totaalgezicht. Op sommige plekken in de historische dorpsgebieden hebben in het verleden ruimtelijke ontwikkelingen plaatsgevonden die niet aansluiten bij de historisch gegroeide karakteristiek van het dorp. Met name voor de kern Uden geldt dat het bebouwingsbeeld langs delen van de historische hoofdroute verstoord is geraakt. De keuze is dan ook gemaakt om binnen de historische dorpsgebieden/bebouwingslinten een differentiatie toe te passen. Voor delen van historische dorpsgebieden/bebouwingslinten die thans een lage ruimtelijke kwaliteit uitstralen en waarvoor het ambitieniveau gemiddeld is, gelden minder welstandscriteria. Voor delen van de historische dorpsgebieden/bebouwingslinten van de gemeente Uden die over het algemeen een hoge ruimtelijke kwaliteit uitstralen, waar relatief veel monumenten voorkomen en waar een hoog ambitieniveau wordt nagestreefd, zijn meer specifiekere welstandscriteria geformuleerd. Binnen de gemeente kan een viertal historische dorpsgebieden/bebouwingslinten onderscheiden worden:

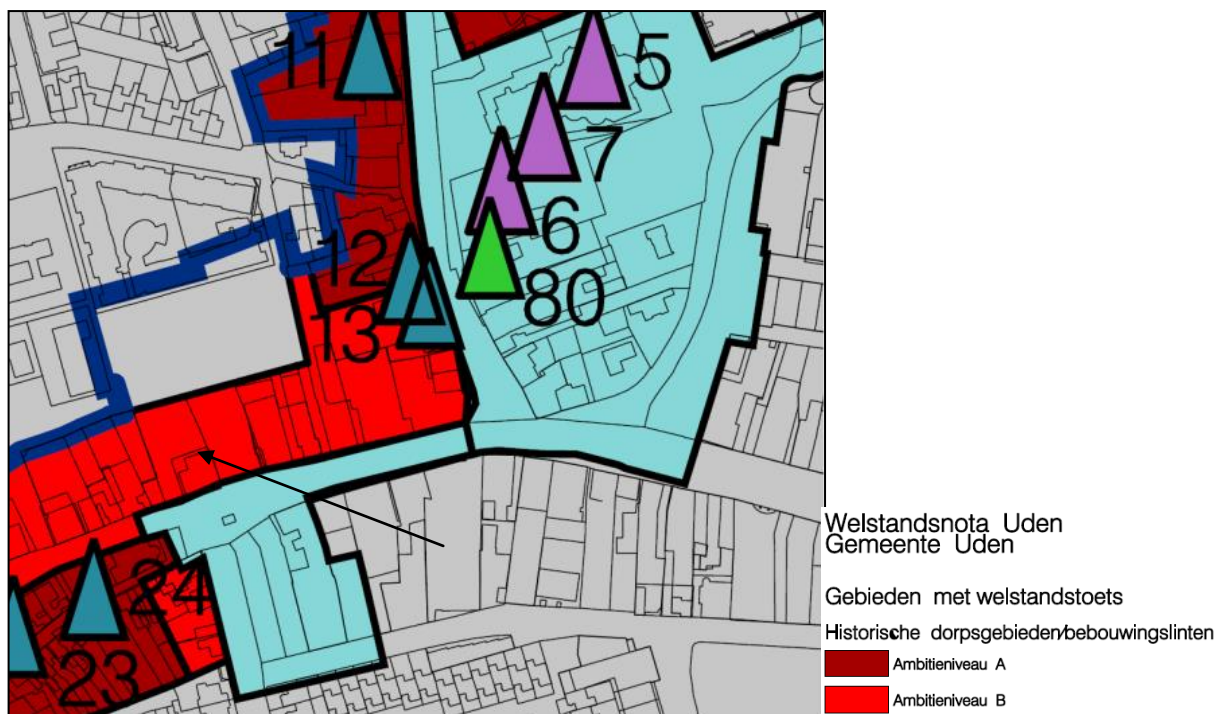
Welstandscriteria historische dorpsgebieden/bebouwingslinten

Het welstandsbeleid voor de historische dorpsgebieden/bebouwingslinten is gericht op het handhaven, herstellen en versterken van gewaardeerde of gewenste ruimtelijke karakteristieken en op de samenhang binnen het gebied. In beheersituaties gebeurt dit vooral via regels en toetsing, terwijl in ontwikkelingssituaties het accent ligt op het faciliteren en stimuleren van kwaliteit. De ruimtelijke kwaliteit binnen de historische dorpsgebieden is niet overal gelijk. In delen van deze gebieden komt een combinatie van cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden voor. In andere gedeelten is de bebouwingskarakteristiek minder waardevol, bijvoorbeeld doordat recente transformaties de stedenbouwkundige structuur hebben verstoord. Met betrekking tot de welstandscriteria voor de historische dorpsgebieden/bebouwingslinten geldt dan ook, dat een differentiatie is gemaakt naar twee ambitieniveaus: ambitieniveau A en ambitieniveau B. Het ambitieniveau zegt iets over

de wijze van toepassing van de welstandscriteria. Voor gebieden met ambitieniveau A worden meer en strengere beoordelingscriteria toegepast.

De welstandsbeoordeling richt zich bij ambitieniveau B 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. Detaillering en materialisatie worden op hoofdlijnen bekeken. Binnen de historische dorpsgebieden/bebouwinglinten bevinden zich verscheidene monumenten en cultuurhistorisch waardevolle/beeldbepalende panden. Voor monumenten en cultuurhistorisch waardevolle/beeldbepalende panden is altijd ambitieniveau A van toepassing.

Het plangebied valt onder ambitieniveau B.



Globaal ontwerp openbaar gebied

Bij de inrichting van de buitenruimte moet worden gestreefd naar het tot stand brengen van een aantrekkelijke leefomgeving. Hierbij moet aandacht worden besteed aan de afstemming tussen de inrichting van het openbaar gebied en de privé-eigendommen.

Het parkeerterrein dient een hoogwaardige uitstraling met verblijfskwaliteit te hebben. De bestaande kwaliteiten en sfeer zullen worden voortgezet, zodat bestaand en nieuw parkeren eenzelfde kwaliteit en uitstraling hebben. Onderstaande schets dient als uitgangspunt voor de uitbreiding van het Mr. Van Coothplein.



Inrichtingsschets openbaar gebied Van Coothplein

Aan de entreezijde van de supermarkt en woningen zal voldoende ruimte moeten worden gereserveerd voor het parkeren van fietsen zonder dat de vrije doorgang op het trottoir wordt belemmerd. Dit geldt ook voor de stalling van winkelwagentjes. Een eventuele overkapping zal zorgvuldig moeten worden vormgegeven zodat deze een hoogwaardige uitstraling krijgt en past binnen de omgeving.

Bij de inrichting van het openbaar gebied wordt rekening gehouden met de belangen van alle doelgroepen. Eventuele hoogteverschillen moeten op een harmonieuze manier worden opgelost en voldoen aan de eisen van de regelgeving.

Hoofdvorm/architectuur

Algemeen

Door aan de overzijde van het bestaande appartementencomplex aan het Van Coothplein een bebouwingswand toe te voegen, kan de ruimtelijke kwaliteit van het plein duidelijk worden versterkt. Het geeft het plein een heldere begrenzing en een plint met voorzieningen en daarboven woningen die uitkijken op het plein. Daarmee wordt de levendigheid en sociale veiligheid groter.

Qua architectuur en uitstraling dient een aansluiting te worden gezocht met het appartementencomplex ten noorden van het plangebied (het plangebied St. Annastraat). Het gaat daarbij om dezelfde 'vormtaal' voor het gehele gebied. Een kapvorm heeft daarbij de voorkeur boven platte daken.

Noordwand (Van Coothplein)

- ten aanzien van bebouwing op het gedeelte van deelgebied 1 aan de Mr. Van Coothstraat wordt voorgesteld een functionele invulling met een supermarkt op de begane grond, met daarboven maximaal drie bouwlagen. Deze bebouwing gaat een nieuwe pleinwand vormen. De toe te voegen bebouwing mag niet te overheersend zijn ten opzichte van het plein. Dit wordt voorkomen door het laten terugspringen van de woonlagen, maar mogelijk ook door het gebruik van andere kleuren en/of materialen;
- daarbij dient het parkeren voor deze appartementen plaats te vinden in de aan te leggen parkeerkelder;
- de woningen dienen georiënteerd te worden op het plein.

Zuidwand (St. Janstraat)

- ten aanzien van bebouwing op deelgebied 1 aan de St. Janstraat wordt voorgesteld een functionele invulling met commerciële ruimten op de begane grond, met functies die passen binnen dit aanloopgebied naar het centrum van Uden. Dit betekent dat hier geen supermarkt wordt toegestaan. Op de eerste en zo mogelijk de tweede verdieping (in de kap) woningen;
- in het geldend bestemmingsplan geldt voor de zone een maximum goothoogte van 6 m en een maximum bouwhoogte 9,5 m. Deze aangegeven maximale bouwhoogte en goothoogte zijn te beperkt voor een laag winkels en twee lagen woningen van toekomstbestendige maatvoering, zeker gezien de komende wijziging van de EPC norm per 1 januari en de hierdoor extra te treffen bouwkundige maatregelen (extra isolatie en dergelijke hetgeen resulteert in extra dikke vloeren en dakpakket). Derhalve wordt voorgesteld om de maximum bouwhoogte te verhogen tot circa 11 m. Deze hoogte sluit aan bij het omliggende centrumbebouwing.
Verhoogde bouw- en goothoogte is geen probleem indien dit technisch/functioneel nodig blijkt. Dit dient met tekeningen te worden gestaafd;
- het parkeren voor deze woningen/appartementen dient plaats te vinden in de aan te leggen parkeerkelder. Aan elk appartement is een parkeerplaats in de kelder verbonden. Bij elk appartement wordt een parkeerplaats en berging in de kelder mee verkocht. Aan de St. Janstraat komt ook het laden en lossen van de supermarkt die aan het Mr. Van Coothplein is gepland. De toegangen tot het parkeren en laden lossen moeten zorgvuldig worden ingepast en moeten naadloos opgaan in het straatbeeld;
- de commerciële ruimten en woningen moeten georiënteerd zijn op de St. Janstraat.

In dit hoofdstuk wordt het relevante rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid beschreven voor het onderhavig project. Dit hoofdstuk is bedoeld om te bezien of de voorgenomen ontwikkeling past binnen het geldend beleid.

3.1

Rijksbeleid

Uitbreiding ruimtelijke ordeningsregels Barro en Bro per 1 oktober 2012

Op 1 oktober 2012 is aan het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarin rijksregels ten aanzien van de ruimtelijke inrichting van Nederland zijn verzameld, een aantal onderwerpen toegevoegd. Aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is op 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking toegevoegd. Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Deze structuurvisie bundelt het nationale ruimtelijke en infrastructuurbeleid in 13 nationale belangen. Met de uitbreiding van het Barro en het Bro is de juridische verankering van de SVIR nagenoeg compleet.

Teneinde zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren, acht het kabinet het van belang dat provincies en gemeenten de benutting van ruimte motiveren in alle categorieën ruimtelijke besluiten. Daartoe wordt in artikel 3.1.6 van het Bro een artikellid ingevoegd (artikel 3.1.6, tweede lid, nieuw), op grond waarvan overheden nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen standaard dienen te motiveren met behulp van een drietal opeenvolgende stappen (de zogeheten ladder voor duurzame verstedelijking). In de toelichting bij het ruimtelijke besluit wordt het bieden van ruimte voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling standaard met de volgende opeenvolgende stappen gemotiveerd:

Trede 1

Onderdeel a van het tweede lid (nieuw) verplicht provinciale en gemeentelijke overheden om nieuwe stedelijke ontwikkelingen af te stemmen op de geconstateerde actuele behoefte en de wijze waarop in die behoefte wordt voorzien. Deze afstemming dient ook regionaal plaats te vinden. Op deze wijze wordt over- en ondercapaciteit zo veel mogelijk voorkomen.

Trede 2

Het tweede lid, onderdeel b, vraagt van overheden om, indien er een regionale behoefte aan een stedelijke ontwikkeling is, te beoordelen of de beoogde ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied in de betreffende regio kan worden gerealiseerd. Dit betekent dat wordt bezien of binnen bestaand stede-

lijke gebied in de behoefte kan worden voorzien door middel van herstructurering 1, transformatie 2 of anderszins.

Trede 3

Het tweede lid, onderdeel c, bepaalt dat, wanneer inpassing van de beoogde stedelijke ontwikkeling binnen het bestaande stedelijke gebied van de betreffende regio niet mogelijk is, beoordeeld moet worden in hoeverre de ontwikkeling mogelijk is op locaties die al ontsloten zijn of ontsloten worden door verschillende modaliteiten (zogenaamd multimodaal ontsloten) op een schaal die passend is bij de beoogde ontwikkeling.

Toetsing en Conclusie

Dit project betreft met name de verplaatsing van een supermarkt, alsmede enkele dagwinkels. De supermarkt die het merendeel van het vloeroppervlak in beslag zal nemen, voorziet momenteel al in een actuele behoefte en zal dat in de toekomst ook doen. De toename van met name woningen maakt onderdeel uit van de regionale afspraken voor woningbouw op binnenstedelijke locaties. Onder het regionaal beleid wordt nader ingegaan op de woningbouw. Het gaat in dit plan niet zozeer om de vergroting van winkel- en woonaanbod. Het oogmerk van dit plan betreft een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De locatie betreft een braakliggend perceel tussen de bestaande bebouwing tegen het centrumgebied van Uden (zie de onderstaande foto's van de huidige situatie). Het perceel is in het verleden bebouwd geweest. De bebouwing is tientallen jaren geleden gedeeltelijke gesloopt. De ruimtelijke kwaliteit van het gebied, waarin nog een aantal zwaar vervallen, deels gesloopte bebouwing aanwezig is, heeft dringend een nieuwe invulling zodat verdere verpaupering wordt tegengegaan en de kwaliteit van de leefomgeving wordt versterkt. Niet alleen bezoekers van het gebied, maar ook gebruikers en bewoners van de omliggende bebouwing, die in stand blijft, zullen van deze ruimtelijke opwaardering en transformatie profijt ondervinden doordat het gebied aantrekkelijker wordt als verblijfsgebied. Het zwaartepunt van deze ontwikkeling ligt dus op de ruimtelijke voordelen die de herstructurering voor de locatie en omgeving biedt. Hiernavolgend is een impressie gegeven van de ruimtelijke verbetering in de nieuwe situatie. Dit project valt hierdoor onder trede 2, van de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals hierboven toegelicht.



Huidige situatie Sint Janstraat



Impressie nieuwe situatie Sint Janstraat

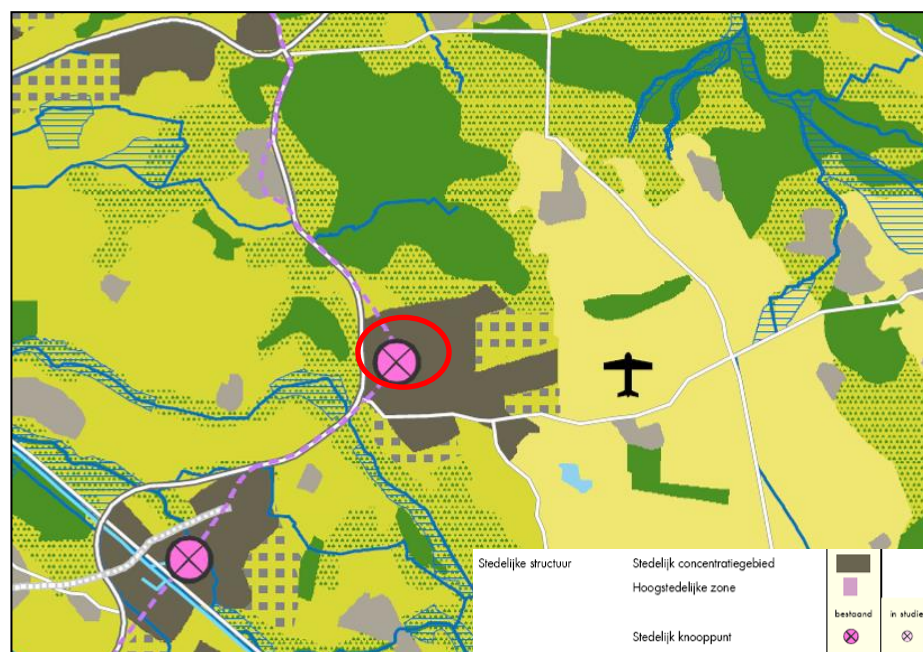
3.2

Provinciaal beleid

3.2.1

Structuurvisie

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant vastgesteld. De structuurvisie is op 1 januari 2011 in werking getreden. In de Structuurvisie is het plangebied gelegen in Stedelijk concentratiegebied Uden-Veghel. De stedelijke concentratiegebieden hebben een bovenlokale opvangtaak voor verstedelijking. De gemeenten dienen in regionaal verband met de provincie afspraken te maken over de verdeling van het verstedelijkingsprogramma.



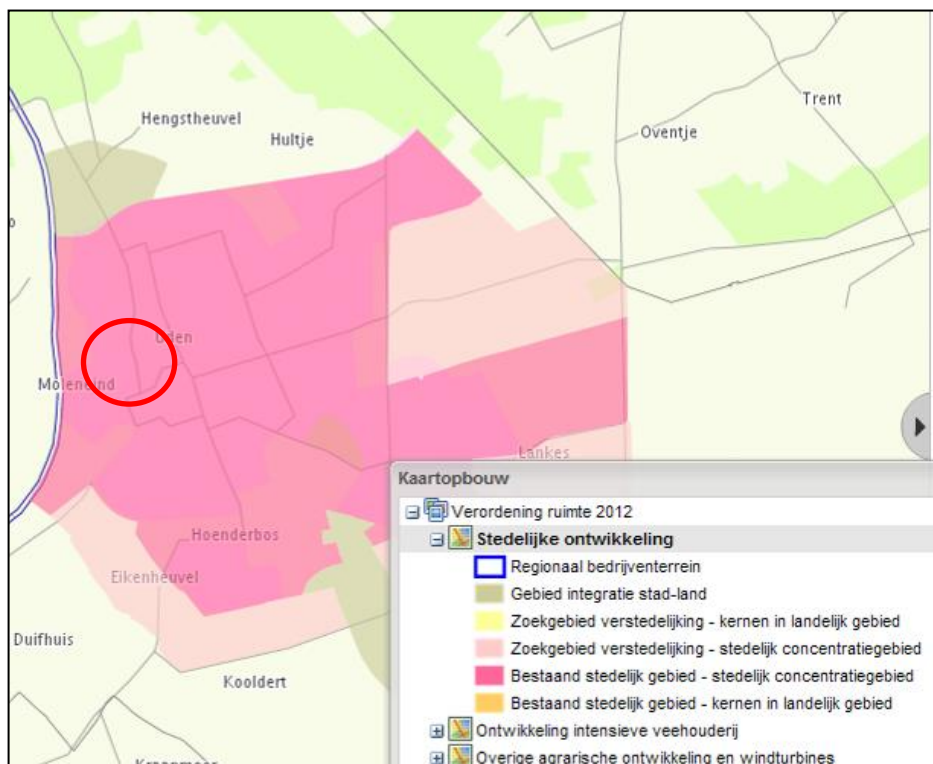
Uitsnede structuurvisie met globale ligging plangebied

3.2.2

Verordening ruimte

De Verordening ruimte 2012 draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke belangen en doelen zoals die benoemd zijn in de Structuurvisie en bevat hiertoe instructieregels die van belang zijn voor gemeenten bij het opstellen van hun bestemmingsplannen.

Op de kaart ligt het plangebied in bestaand stedelijk gebied - stedelijk concentratiegebied. Het bestaand stedelijk gebied is bedoeld als concentratiegebied voor stedelijke ontwikkelingen. Aangegeven wordt dat gemeentes in het algemeen vrij zijn (binnen de grenzen van andere wetgeving) om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Wel wordt in de verordening aangegeven dat nieuwbouw van woningen afgestemd moet zijn op regionaal niveau.



Uitsnede verordening ruimte 2012 met globale ligging plangebied

Conclusie

In de structuurvisie valt het plangebied binnen het stedelijk concentratiegebied. De structuurvisie geeft geen uitsluit op de onderstaande ontwikkeling. In de verordening 'Ruimte' wordt aangegeven, dat nieuwbouw moet zijn afgestemd op regionaal niveau. In de volgende paragraaf wordt hier nader op ingegaan.

3.3

Regionaalbeleid

3.3.1

Uitwerkingsplan Uden/Veghel

De gemeente Uden ligt binnen de stedelijke regio Uden-Veghel. Voor deze stedelijke regio is een uitwerkingsplan opgesteld bestaande uit:

- een programma: de tijdelijke / flexibele component van de visie, geeft aan wat de gemeenten willen en
- een duurzaam structuurbeeld: duurzame component van de visie, geeft aan waar en hoe de gewenste programmaonderdelen een plaats kunnen krijgen.

Het onderhavig plan valt binnen de kern van Uden en daarmee binnen de zone de 'rode strategie' zoals verwoord in het uitwerkingsplan Uden/Veghel. In het stedelijk regiodeel van Uden kunnen tot 2015 ongeveer 2.350 woningen worden

gebouwd. Uit de inventarisatie van bestaande restcapaciteiten en mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied blijkt dat er in totaal ongeveer 1.400 woningen kunnen worden gerealiseerd. Er zullen nog voor circa 960 woningen uitbreidingslocaties moeten worden gevonden. Deze woningen worden gebouwd in Uden-Zuid in de locaties Velmolen-Hoenderbos en Eikenheuvel.

De onderhavige ontwikkeling waarbij er 27 appartementen worden gerealiseerd valt binnen de eerder genoemde 1.400 woningen.

Conclusie

Het onderhavig plan voorziet in woningbouw in het bestaand stedelijk gebied. Hiermee is de voorgestane ontwikkeling in overeenstemming met het uitweringsplan Uden/Veghel.

3.4

Gemeentelijk beleid

Interim structuurvisie Uden

Op 11 februari 2010 is de Interim Structuurvisie Uden 2009-2015 (ISVU) in werking getreden. Het beleid van de StructuurvisiePlus Uden-Veghel is hiermee komen te vervallen. De belangrijkste ambities in de ISVU ten aanzien van woningbouw voor de gemeente Uden zijn:

- bouwen van voldoende woningen;
- bouwen van woningbouw voor specifieke doelgroepen:
 1. starters woningmarkt;
 2. zelfbouw;
 3. levensloopbestendige woningen en bijzondere woonconcepten.

Analyse

Het plan is opgenomen in het Ontwikkelingsprogramma Uden Bouwt! Het plan bevat 27 appartementen voor starters met eigen parkeerplaats. Onderhavige locatie Van Coothplein is een inbreidingslocatie. Het voorziene programma is passend bij de aard van de locatie en de omgeving.

Ontwikkelingsprogramma Uden Bouwt!

Het gemeentelijke woningbouwbeleid is vastgelegd in het Ontwikkelingsprogramma Uden Bouwt! Dit ontwikkelingsprogramma bevat kwalitatieve en kwantitatieve doelstellingen en ambities voor onder andere woningbouw in de gemeente.

Het ontwikkelingsprogramma is onder andere gebaseerd op regionale kwantitatieve woningbouwafspraken (RRO Noordoost Brabant, actualisering 7 december 2011) en op een woningmarktverkenning die door RIGO Research en Advies BV uit Amsterdam in opdracht van de gemeente Uden is uitgevoerd (december 2009). Dit ontwikkelingsprogramma wordt halfjaarlijks geactualiseerd en vastgesteld.

Op basis van de regionale woningbouwafspraken telt de kwantitatieve woningbouwopgave (2011-2020) voor de gemeente 2.422 woningen (Januari 2012). Deze woningbouwopgave is vertaald in het ontwikkelingsprogramma Uden Bouwt! De locatie Van Coothplein is met 27 appartementen in het ontwikkelingsprogramma opgenomen.

Detailhandel

In de supermarktvisie, zijn drie centrumrandzones benoemd: noordoost, zuidoost en west. Het plangebied valt voor wat betreft het deelgebied 1 onder zone centrum west, globaal begrenst door St. Janstraat, hoek Birgittinessenstraat, Mr. Van Coothstraat aan westelijke zijde en de Markt aan oostelijke zijde.

In de optimale toekomstige supermarktstructuur passen volgens de visie voor deze zone, waar nu reeds de Aldi en Lidl gevestigd zijn, de volgende ontwikkelingen en uitgangspunten:

De plannen voor hervestiging van de Aldi aan het Mr. Van Coothplein zijn hierin meegenomen.

- Voor de Aldi geldt dat deze wordt aangemerkt als discounter. De oppervlakte van 1.200 m² bvo past binnen de definitie van een discounter zoals deze in de supermarktvisie wordt gehanteerd.
- Om de functie aan de St. Janstraat als aanloopstraat mogelijk te maken, kan circa 400 m² bvo detailhandel en aanverwante voorzieningen worden ontwikkeld.

De verplaatsing van de supermarkt en de toename van detailhandel en aanverwante voorzieningen, past binnen het voorgenoemde detailhandelsbeleid van de gemeente Uden.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkelingen passen binnen het gemeentelijke detailhandelsbeleid, de regionale (provinciale) afspraken en het Ontwikkelingsprogramma Uden Bouwt! Verder zijn de ontwikkelingen niet in strijd met het overige beleid van de gemeente en hogere overheden.

Uitvoeringsaspec- ten

4

In dit hoofdstuk komen alle relevante uitvoeringsaspecten aan bod. De uitvoeringsaspecten worden behandeld om te zien of het onderhavig plan vanuit milieutechnische aspecten haalbaar is.

4.1

Archeologie

Econsultancy heeft in opdracht van BügelHajema Adviseurs bv een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd en een verkennend en karterend booronderzoek ².

Het archeologisch onderzoek is noodzakelijk om te bepalen wat de verwachtingswaarde is voor de aanwezigheid van archeologische waarden binnen het plangebied en of deze door de voorgenomen bodemingrepen kunnen worden aangetast. Daarom is het binnen het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg uit 2007 (Wamz), voortvloeiend uit het Verdrag van Malta uit 1992, verplicht voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek uit te voeren. Doel van het bureauonderzoek is het verwerven van informatie, aan de hand van bestaande bronnen, over bekende en verwachte archeologische waarden, om daarmee een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied op te stellen.

Gespecificeerde archeologische verwachting

Historisch kaartmateriaal geeft aan dat er in de Nieuwe tijd menselijke activiteiten in en rondom het plangebied hebben plaatsgevonden waardoor er een hoge verwachting ten aanzien van archeologische waarden aanwezig is. Voor de andere perioden ontbreken aanwijzingen voor menselijke activiteiten. Uitgaande van de summiere gegevens kan niet worden uitgesloten dat er menselijke activiteiten in de periode voorafgaand aan de Nieuwe tijd in het plangebied hebben plaats gevonden, daarom geldt voor deze perioden een middelhoge verwachting.

Gezien de uitkomsten van het bureauonderzoek is een inventariserend veldonderzoek gecombineerd met een verkennend karterend booronderzoek uitgevoerd. Op grond van de waargenomen verstoringen en het ontbreken van duidelijke indicatoren is geconcludeerd dat er geen archeologische waarden meer te verwachten zijn in de bodem.

² Econsultancy, Archeologisch gecombineerd verkennend en karterend booronderzoek Mr. van Coothstraat te Uden in de gemeente Uden, 17 september 2013.

Selectieadvies

Op grond van het ontbreken van de aanwezigheid van archeologische waarden adviseert Econsultancy om geen vervolgonderzoek te laten plaatsvinden. Het bevoegd gezag, in dit geval de gemeente Uden, heeft het onderzoek laten beoordelen. Er wordt ingestemd met het advies om geen vervolgonderzoek uit te voeren. Het is niet helemaal duidelijk waar de bodemverstoringen hebben plaatsgevonden en er ontbreken eenduidige archeologische indicatoren. Er wordt daarom aanbevolen de archeologische werkgroep van de HKKU de mogelijkheid te geven bij het ontgraven, van met name de parkeerkelder, waarnevingen te laten verrichten en eventueel vondsten te laten documenteren.

4.2

Bodem

Voor de beide deelgebieden zijn verkennende bodemonderzoeken³ uitgevoerd. Hieronder worden kort de resultaten en conclusie van de onderzoeken weergegeven.

Vooronderzoek

Met uitzondering van bebouwing aan de St. Janstraat is de onderzoekslocatie St. Janstraat 38 en Mr. Van Coothsstraat tot circa 1960 geheel onbebouwd, onverhard en in gebruik geweest als landbouwgrond (grasland). In de jaren 60 van de vorige eeuw is op de locatie een werkplaats gebouwd, waar onderhoud plaatsvond aan voertuigen. Ook heeft aan de voorzijde van het bestaande café/restaurant (St. Janstraat 38) een pompeiland gestaan (maakt geen onderdeel uit van de onderzoekslocatie). Tot welke periode het autobedrijf in gebruik is geweest en wanneer de werkplaats en woon/winkelpanden op de onderzoekslocatie zijn gesloopt, is niet bekend.

Omstreeks 2005 is het terrein in gebruik genomen als parkeerplaats. Door de gemeente is het terrein verhard middels betonplaten en puingranulaat. Op basis van vijf eerdere uitgevoerde bodemonderzoeken en een uitgevoerde bodemsanering zijn in de grond en het grondwater geen noemenswaardige verontreinigingen aanwezig. Op basis van het vooronderzoek wordt ter plaatse van de onderzoekslocatie geen bodemverontreiniging verwacht. Daarom is conform NEN 5740 de hypothese 'onverdachte locatie' opgesteld. De totale oppervlakte van de onderzoekslocatie bedraagt circa 2.050 m².

De onderzoekslocatie St. Annastraat en de directe omgeving was tot ongeveer 1930 in gebruik als gras- en bouwland. Vanaf 1956 was er op en rond de locatie bebouwing aanwezig. Naast de voormalige ondergrondse opslagtank voor huisbrandolie heeft er, voor zover bekend, geen bodembedreigende activitei-

³ Verkennend bodemonderzoek aan de St. Janstraat 38 en Mr. van Coothsstraat te Uden, MILON bv, 8 december 2011 en Verkennend bodemonderzoek aan de Sint Annastraat 21 te Uden, MILON bv, 24 mei 2013.

ten plaatsgevonden. Conform NEN 5740 is voor de hele onderzoekslocatie (deelgebied 1) de hypothese 'onverdachte locatie' opgesteld en voor de locatie van de voormalige ondergrondse opslagtank (deellocatie 2) de hypothese 'verdachte locatie met een ondergrondse opslagtank'.

Nadere onderzoeksresultaten

Tijdens de veldwerkzaamheden op de locatie St. Janstraat 38 en Mr. van Coothsstraat zijn in de boven- en ondergrond bijmengingen waargenomen met puin, bakstenen en/of kolengruis. Voor het overige zijn geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging van de bodem. Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Wel is één boring gestaakt op een ondoordringbare laag.

Onderzoeksresultaten grond en grondwater		
bovengrond	kobalt, lood en PAK	licht verhoogd
ondergrond	kobalt, koper, kwik, lood*, zink en PAK	licht verhoogd
grondwater	nikkel	licht verhoogd

*: na aanvullend analytisch onderzoek.

Voor de locatie St. Annastraat 21 (deelgebied 1) zijn naast de bijmengingen met puin op een punt geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke bodemverontreiniging. In deelgebied 2 zijn geen olieverontreinigingen waargenomen. Wel zijn er bijmengingen met puin waargenomen. Verder zijn er geen bijzonderheden geconstateerd. Voor beide deelgebieden geldt dat er geen asbestverdacht materiaal is aangetroffen.

Onderzoeksresultaten grond en grondwater		
Deellocatie 1		
bovengrond	zink, PAK, PCB	licht verhoogd
ondergrond	-	-
grondwater	nikkel	licht verhoogd
Deellocatie 2		
verdachte laag	-	-
grondwater	-	-

In de zomer van 2013 is een eindsituatiebodemonderzoek uitgevoerd⁴. Dit onderzoek is uitgevoerd om te beoordelen of het funderingsmateriaal en het gebruik als parkeerplaats van de bodem op de onderzochte locatie zijn verslechterd ten opzichte van 2004. De onderzoeksresultaten komen overeen met de nulsituatiebodemonderzoek uit 2004. Er zijn net als in 2004 plaatselijk in lichte mate concentraties van zware metalen en PAK aangetroffen. Er lijkt geen verband te bestaan tussen het gebruik van het terrein als parkeerterrein en de aangetroffen waarden. De aangetroffen waarden vormen ook geen belemmering voor het gewenste gebruik van het terrein. Vervolgonderzoek naar de licht verhoogde concentraties wordt dan ook niet zinvol geacht.

⁴ Eindsituatiebodemonderzoek aan de St. Jansstraat - Mr. van Coothplein te Uden, Milon bv, 9 juli 2013.

Conclusie en aanbevelingen

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocaties. Een noemenswaardige verontreiniging is niet aangetroffen. Er zijn alleen licht verhoogde concentraties ter plaatse van de bovengrond en het grondwater van locatie St. Annastraat 21. Wat betreft de milieu-hygiënische bodemkwaliteit bestaat geen belemmering voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie.

Vervolgonderzoek naar de licht verhoogde concentraties wordt niet zinvol geacht. De kwaliteit van de grond kan bij afvoer beperkingen opleveren ten aanzien van hergebruik, omdat dan veelal andere normen gelden. Voor het elders toepassen van de grond gelden de regels zoals die zijn vastgelegd in het Besluit bodemkwaliteit.

4.3

Bedrijvigheid

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt veelal de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies, zoals wonen. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke indicatieve richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het plan mogelijk is.

Situatie

Onderzocht moet worden:

- op welke manier (bestaande) woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen beschermd zijn tegen eventuele geluidoverlast vanwege de (nieuwe en bestaande) bedrijvigheid;
- of de nieuwe woningen beperkingen opleveren voor de bestaande bedrijvigheid;
- of aan de nieuwe functies voldoende milieuruimte wordt geboden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten.

Met het onderhavige plan worden woningbouw, detailhandel, horeca, dienstverlenende en maatschappelijke functies en bijbehorende (parkeer)voorzieningen mogelijk gemaakt. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich woningen (aan de St. Janstraat, het Mr. Van Coothplein en de Kerkakkerstraat), horecabedrijven (aan de St. Janstraat) en detailhandel (aan de St. Janstraat en het Mr. Van Coothplein).

Het gebied aan het Mr. Van Coothplein ligt in een centrumzone, waar nu al verschillende functies voorkomen. De VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzoneering' heeft voor dit soort gebieden de lijst: Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging samengesteld.

Gebied met functiemenging

In gebieden met functiemenging wordt gewerkt met activiteiten in de Staat van Bedrijfsactiviteiten bestaande uit categorieën A, B en C.

De betekenis voor de toelaatbaarheid is als volgt:

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

De functies binnen het plangebied vallen binnen categorie A (detailhandel met uitzondering van supermarkt, horecabedrijven maximaal cat. 1, dienstverlenende en maatschappelijke inrichtingen), B (supermarkt) en C (autoparkeerterrein). De in de directe omgeving van het plangebied gelegen bedrijven vallen in categorie A, uitgezonderd de bestaande supermarkt aan het Mr. Van Coothplein en de muziekcafés Café Sgt. Peppers, Carrousel en Oud Uden (allen categorie B).

Voor de toelaatbaarheid van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

1. het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;

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

Aandachtspunten

Op basis van beoordeling volgens deze systematiek dient aandacht besteed te worden aan:

- GD Gemengd (Deelgebied 1): supermarkt (niet bouwkundig afgescheiden van de nieuwe bovengelegen woningen);
- Café Sgt. Peppers (Sint Janstraat 36-38): muziekcafé (mogelijk niet bouwkundig afgescheiden van de nieuwe naastgelegen woningen).

Hoewel voor de onderstaande functies en bedrijven voldaan wordt aan de randvoorwaarden voor functiemenging, zal ten behoeve van een gemotiveerde en verantwoorde toepassing van de VNG-publicatie niettemin een geluidtechnische beschouwing noodzakelijk zijn⁵.

- GD Gemengd (Deelgebied 1): detailhandel;
- V - VB: Verkeer - Verblijfsgebied (Deelgebied 2): parkeerterrein;
- Huidige (Van Coothstraat 3-7): supermarkt;
- Carrousel (Sint Janstraat 11): discotheek;
- Oud Uden (Sint Janstraat 48): restaurant - feestzaal.

Het onderzoek dient zich niet alleen te beperken tot de aspecten waaraan in het milieutrajec grenswaarden zijn gesteld ten aanzien van de optredende geluidniveaus. Ook aan overige mogelijk geluidtechnisch relevante aspecten (zoals stemgeluid van publiek buiten de horecagelegenheden) dient aandacht te worden besteed.

Vliegveld Volkel

Ten oosten van Uden ligt het vliegveld Volkel. Ten behoeve van vliegverkeer gelden er hoogtebeperkingen Het obstakelbeheergebied

Het obstakelbeheergebied is een samenstelling van verschillende obstakelvlakken:

- de invliegfunnel;
- het Inner Horizontal Conical Surface (IHCS);
- het Instrument Landing System-gebied (ILS).

Het plangebied valt niet binnen de invliegfunnel van het vliegveld⁶.

Voor het plangebieden gelden er hoogtebeperkingen als gevolg van de IHCS en ILS gebieden. Voor het ILS gebied is dit ruim 80 m en voor de IHCS gebieden 140 en 145 m. Binnen deze hoogten mogen er geen obstakels worden opge-

⁵ Geluidonderzoek voorontwerpbestemmingsplan 'Supermarktlocatie van Coothplein' te Uden in het kader van milieuzonering, Jansen Raadgevend Ingenieursbureau, 13 februari 2014.

⁶ Bron: Bestemmingsplan Uden Centrum 2013, AGEL adviseurs, juni 2013

richt. Het bestemmingsplan maakt het bouwen tot deze hoogten niet mogelijk. Het is dan ook niet noodzakelijk hiervoor een regeling op te nemen.

Geluidonderzoek

Geluidniveaus ter plaatse en in de omgeving van zowel bestaande woningen als nieuwe woningen in het plangebied als gevolg van relevante bedrijfsactiviteiten zijn bepaald middels een geluidonderzoek.

In de volgende paragrafen is per bedrijf of functie aangegeven welke activiteiten mogelijk akoestisch relevant zijn en hoe mogelijke hinder zo veel mogelijk kan worden beperkt. Nadere uitwerking hiervan zal wat betreft de nieuwe functies in het milieutraject (aanvraag omgevingsvergunning milieu of indienen melding) plaatsvinden.

GD Gemengd (Deelgebied 1): supermarkt en detailhandel

- Supermarkt

Voor de nieuwe appartementen is het gebruik van winkelwagens de akoestisch relevante activiteit. Mogelijke maatregelen om het geluid te beperken, zijn het gebruikmaken van geluidarme winkelwagens, de positionering van de stalling(en) van de winkelwagens niet direct onder de gevels en het overkappen van de winkelwagens. Indien de winkelwagens wel direct onder de nieuwe appartementen komen, is het wenselijk een afschermende constructie toe te passen zoals een overkapte stalling, een luifel boven de pui van de supermarkt of de balkons van de appartementen.

Het woon- en leefklimaat in de nieuwe appartementen is vanwege de minimaal vereiste waarde conform het Bouwbesluit (20 dB(A)) reeds zonder vorengenoemde maatregelen gewaarborgd.

Voor de (bestaande) woning Sint Janstraat 30 is bevoorrading (laden en lossen) akoestisch relevant. Mogelijke maatregelen zijn het beheerst uitvoeren van optrekken en remmen, het niet of gedempt afblazen van remlucht, het gebruik maken van stiller materieel en het realiseren van een afscherming ter plaatse van de laad-en loslocatie.

- Detailhandel

Zowel voor de nieuwe appartementen als de (bestaande) woningen aan de Sint Janstraat is bevoorrading (laden en lossen) een akoestisch relevante activiteit. Mogelijke maatregelen zijn het beheerst uitvoeren van optrekken en remmen, het niet of gedempt afblazen van remlucht en het gebruik van stiller materieel. Voor de nieuwe appartementen is tevens het isoleren van de relevante gevels mogelijk.

Het woon- en leefklimaat in de nieuwe appartementen is gewaarborgd bij een geluidwering van 22 dB(A), en een deugdelijke uitvoering van de gevels (goede kierdichting en geluidgedempte ventilatie). De geluidwering is iets meer dan de minimaal vereiste waarde uit het Bouwbesluit (20 dB(A)).

Café Sergeant Peppers

Voor de noordelijke appartementen zijn de luchtbehandelingsinstallatie en de onversterkte muziekpresentatie in de zaal relevant. Mogelijke maatregelen zijn het voorzien van de installatie van een geluiddemper (ter voorkoming van een beperking van de mogelijke bedrijfsvoering) en het isoleren van de (noord)gevel van de zaal.

Op basis van artikel 2.18 lid 1f uit het Activiteitenbesluit blijft bij het bepalen van de geluidsniveaus het ten gehore brengen van onversterkte muziek, tenzij en voor zover daarvoor bij gemeentelijke verordening regels zijn gesteld, buiten beschouwing. De gemeente Uden heeft in haar APV onversterkte muziek, voor de duur van maximaal zes uur in de week gedurende de dag- en avondperiode uitgezonderd van de genoemde geluidsniveaus, vanwege het oefenen door muziekgezelschappen zoals orkesten, harmonie- en fanfaregezelschappen, in horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen en in een andere door het college aangewezen inrichting. De bedrijfsvoering van Sergeant Pepper wordt derhalve niet beperkt. Gezien de hoogte van de geluidbelasting is er echter geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Door aanvullende eisen aan de geluidwering van zuidgevels van de noordelijke en de noordgevels van de zuidelijke appartementen zal in de appartementen worden voldaan aan de binnengrenswaarde uit artikel 2.17 lid 1a van het Activiteitenbesluit en is een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Artikel 2.17 lid 1a uit het Activiteitenbesluit stelt eisen ten aanzien van geluidsniveaus op gevels van geluidgevoelige gebouwen ten gevolge van activiteiten met versterkte muziekpresentatie. Het vigerende bestemmingsplan beperkt de mogelijkheden voor Sergeant Pepper ten aanzien van versterkte muziekpresentatie doordat aanpandige geluidgevoelige bebouwing zonder voorwaarden ten aanzien van het bouwkundige afscheiding mogelijk is. Dit is de maatgevende beoordelingssituatie voor wat betreft de mogelijkheden voor versterkte muziekpresentatie in de aanpandig hiermee gelegen zaal op de eerste verdieping. Doordat in de regels van het nieuwe bestemmingsplan een akoestische en constructieve scheiding wordt opgenomen tussen Sergeant Pepper en de nieuwe bebouwing, betekent het nieuwe bestemmingsplan een verbetering ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

Voor de zuidelijke appartementen is tevens het gebruik van het terras (stemgeluid) relevant. Op basis van artikel 2.18 lid a uit het Activiteitenbesluit blijft bij het bepalen van de geluidsniveaus het stemgeluid van personen op een onverwarmd en onoverdekt terrein, dat onderdeel is van de inrichting, tenzij dit terrein kan worden aangemerkt als een binnenterrein, buiten beschouwing. Sergeant Pepper wordt in de gebruiksmogelijkheden van het terras dan ook niet beperkt in haar bedrijfsvoering. Gezien de hoogte van de geluidbelasting is er echter geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Door de vereiste geluidwering ten behoeve van verkeerslawaaï (ruim 35 dB(A) op basis van een geluidbelasting van 68 dB exclusief aftrek ex artikel 110g Wgh) is een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Overige horecagelegenheden
Geen akoestisch relevante activiteiten.

V - VB: Verkeer - parkeerterreinen

- Nieuw parkeerterrein DG2

Voor het nieuwe parkeerterrein geldt, dat het parkeren (sluiten van autoportieren) akoestisch relevant is voor zowel de nieuwe noordelijke appartementen als de bestaande appartementen aan het Van Coothplein (St. Annahof). De overige met het parkeren gepaard gaande akoestische activiteiten, zoals remmen en wegrijden van personenauto's, zijn ondergeschikt aan het geluid afkomstig van het sluiten van autoportieren.

Hierbij dient te worden aangetekend dat het geluidniveau op de bestaande school en bestaande appartementen aan het Van Coothplein (St. Annahof) ten gevolge van het gebruik van de bestaande parkeerplaatsen reeds 67 dB(A) bedraagt. Hogere geluidniveaus treden enkel op bij gebruik van (de) vier (meest nabij het appartementencomplex gelegen en dus op verste afstand van de nieuwe supermarkt gelegen) nieuwe parkeerplaatsen. In de praktijk zullen bezoekers hun auto zo dicht mogelijk bij de ingang van de supermarkt parkeren. Enkel overdag en op drukke koopavonden zal mogelijk sprake zijn van een volledige bezetting van het parkeerterrein.

Gezien de hoogte van de bestaande appartementen zal de benodigde hoogte van de afscherming stedenbouwkundig niet gewenst zijn. Mogelijk dat in geval van overlast voor wat betreft (een deel van) de nieuwe parkeerplaatsen een parkeerverbod voor de nachtperiode acceptabel is.

De beoogde uitbereiding van het parkeerterrein zal derhalve niet leiden tot zwaarwegende nadelige akoestische gevolgen voor het genoemde appartementencomplex St. Annahof.

- Bestaand parkeerterrein

Voor de nieuwe noordelijke appartementen is het parkeren (sluiten van autoportieren) akoestisch relevant. Naast vorengenoemde maatregelen is het isoleren van de relevante gevels van de nieuwe appartementen mogelijk.

Het woon- en leefklimaat in de nieuwe appartementen is gewaarborgd bij een geluidwering van minimaal 20 dB(A), de minimaal vereiste waarde conform het Bouwbesluit.

- Winkelfunctie (Van Coothstraat 3-7): supermarkt

Geen akoestisch relevante activiteiten.

- Verkeersaantrekkende werking

Er is geen sprake van 'akoestische herkenbaarheid'.

Conclusie

Alle functies bestaande en nieuw zijn beoordeeld op basis van reële uitgangspunten ten behoeve van de bedrijfsvoering. Uit onderzoek blijkt dat, met toepassing van omschreven maatregelen aan nieuwe functies en ten behoeve van de bestaande bedrijvigheid, het woon- en leefklimaat ter plaatse van zowel nieuwe als bestaande woningen kan worden gewaarborgd. In de bouwregels zijn voorwaarden opgenomen ten behoeve van het voorkomen van hinder. Daarnaast voorziet het activiteitenbesluit in het reguleren van overlast. Aan de nieuwe functies wordt voldoende milieuruimte geboden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten.

4.4

Flora en Fauna

Wet- en regelgeving

Voor het bestemmingsplan is het conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) noodzakelijk aandacht te besteden aan de natuurwet en -regelgeving. Er dient onder meer te worden aangegeven of er als gevolg van de plannen vergunningen of ontheffingen noodzakelijk zijn en zo ja of deze kunnen worden verkregen.

Natuurwaarden

Met betrekking tot bovenstaande is een Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd⁷. Het onderzoek bestaat uit een literatuuronderzoek en een veldbezoek en gaat zowel in op soortbescherming (Flora- en faunawet) als op gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet 1998 en Ecologische Hoofdstructuur). De conclusies worden hieronder kort beschreven.

Beschermde gebieden

Natuurbeschermingswet 1998

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 van kracht geworden die de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden bundelt. Hierin zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de verwerkt. Onder deze wet worden drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, Staats- en Beschermde Natuurmonumenten en Wetlands. Verder is deze wet de basis voor het nationale Natuurbeleidsplan waarin de Ecologische Hoofdstructuur is geregeld.

Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. De Ecologische Hoofdstructuur is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De begrenzing en

⁷ Advies natuurwaarden supermarktllocatie van Coothplein, BügelHajema Adviseurs, 16 september 2013.

ruimtelijke bescherming van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur is voor wat betreft de provincie Noord-Brabant uitgewerkt in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening Ruimte Noord-Brabant 2012.

Conclusie

Beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur liggen op ruime afstand van het plangebied en zijn hiervan gescheiden door bebouwing en infrastructuur. Gezien de aard van de ingrepen zijn er geen negatieve effecten op deze gebieden te verwachten. Voor deze ontwikkeling is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. De ontwikkeling is op het punt van natuur niet in strijd met de Structuurvisie ruimtelijke ordening en Verordening ruimte.

Beschermde soorten

Flora- en faunawet

Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992 van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt.

Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en faunawet van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten (licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd).

Het plangebied bestaat uit verharding en bebouwing met slechts weinig opgaand groen. In deze bomen en struiken kunnen verstoringsongevoelige soorten als merel en houtduif tot broeden komen.

Conclusie

Uit het onderzoek komt naar voren dat het plangebied een zeer beperkte natuurwaarde kent. Wanneer bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels worden, behalve voor vleermuizen, geen verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet overtreden. Een nadere uitwerking hiervan is te vinden in het Advies Natuurwaarden van Coothplein Uden.

Voor de aanwezige licht beschermde soorten geldt een vrijstelling van de verboden in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Wel blijft de zorgplicht van toepassing.

Vleermuizen

Het is mogelijk dat vleermuizen verblijven in het plangebied. De open stootvoegen in de sporthal geven vleermuizen mogelijk toegang tot achterliggende spouw. Nader onderzoek is verricht om de aanwezigheid van vleermuizen vast te stellen dan wel uit te sluiten. Het betreft naar verwachting de soorten ge-

wone dwergvleermuis en laatvlieger, beide ook bekend uit de omgeving. Dit nader onderzoek bestond uit verschillende avondbezoeken in de periode mei t/m oktober. Na realisatie van de ontwikkeling zal het plangebied een vergelijkbare waarde voor vleermuizen hebben. Door de nieuwbouw van woningen en de aanplant van bomen kunnen (op den duur) verblijfplaatsen voor vleermuizen ontstaan. Negatieve effecten op beschermde soorten of soorten van de Rode lijst als gevolg van de ontwikkelingen worden niet verwacht. Op basis van het nader onderzoek en de geraadpleegde bronnen is een voldoende beeld van de soortengroep vleermuizen ontstaan. Ten behoeve van de ontwikkelingen worden geen verbodsovertredingen ten aanzien van vleermuizen verwacht. Er zullen maatregelen getroffen worden om te voorkomen dat zich alsnog vleermuizen zullen vestigen in de sporthal.

Uitvoerbaarheid

Er is een voldoende beeld verkregen van beschermde natuurwaarden in het kader van de Flora- en faunawet. Uit het onderzoek naar effecten op beschermde natuurwaarden blijkt dat de aanwezige natuurwaarden geen belemmeringen vormen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Deze conclusie geldt voor de beschermde soorten en de noodzaak van ontheffingen.

4.5

Duurzaamheid

Bij nieuwbouw van woningen en utiliteitsgebouwen moet voldaan worden aan het convenant duurzaam bouwen regio Noordoost Brabant 2013-2016 (meer info zie: www.dubo.odrnl). De ambities van het convenant duurzaam bouwen, zijn gebaseerd op het programma GPR-gebouw versie 4. Met de aanvraag van een omgevingsvergunning dient te worden aangegeven, dat het convenant wordt nageleefd, welke maatregelen/voorzieningen hiertoe worden toegepast en hoe wordt voldaan aan de GPR score zoals genoemd in het convenant.

4.6

Verkeer en parkeren

Verkeer

De locatie van de beoogde nieuwbouw ligt tussen de St. Janstraat en de Mr. Van Coothstraat. Tevens is tussen de Mr. Van Coothstraat en de St. Annastraat een parkeerterrein voorzien.

De St. Janstraat maakt onderdeel uit van de gebiedsontsluitende ring rondom het centrum van Uden. Voor een deel van de St. Janstraat, het deel ten oosten en aansluitend op de Birgittinessenstraat, is doorstroming belangrijk en er geldt een maximumsnelheid van 50 km/h.

De Mr. Van Coothstraat (via de Kerkakkerstraat) geeft toegang tot het parkeerterrein en de nabij gelegen voorzieningen. De maximumsnelheid is op de

Mr. Van Coothstraat en het westelijke deel van de St. Janstraat 30 km/h. Het verkeer kan via deze huidige structuur worden afgewikkeld. Het nabijgelegen Schikspaadje is gesloten voor gemotoriseerd verkeer.

Toekomstige situatie

Laden/lossen voor de supermarkt zal plaats vinden aan de zijde van de St. Janstraat middels laad/los dok waarbij de openbare ruimte volledig vrij blijft. De manoeuvre van de vrachtwagen naar het laaddock op de St. Janstraat is verkeersonveilig. Uitvoering van deze manoeuvre dient te gebeuren met behulp van een verkeersregelaar. Aan deze zijde bevindt zich tevens de inrit van de parkeergarage voor het bewonersparkeren.

Het parkeren voor de supermarkt vindt plaats op het Mr. Van Coothplein. De bezoekers van de commerciële functies aan de St. Janstraat zullen gebruik maken van de parkeergelegenheid aan het St. Jansplein.

Bij het berekenen van verkeerstoename⁸ als gevolg van de invulling van het plangebied is gebruikt gemaakt van de kencijfers van het CROW (publicatie 317). Deze cijfers geven een indicatie van het gemiddelde aantal verkeersbewegingen op werkdagniveau. Er is daarbij gebruik gemaakt van de kerncijfers zoals die gelden voor de verstedelijkingsvraag ‘matig stedelijk en het gebied ‘centrum’.

Bij de berekening van de toename van verkeer aan het Mr. Van Coothplein als gevolg van het verplaatsen van de supermarkt en realisatie van overige detailhandel en voorzieningen is de verkeerstoename door het toevoegen van de woningen en het laad- en losverkeer is niet meegenomen aangezien deze aan de St. Janstraat plaatsvindt.

Om de toename goed te kunnen berekenen kan de omvang van de huidige supermarkt in mindering worden gebracht (ongeveer 700 m²). Hier zal wel andere detailhandel in komen.

Als gevolg van de ontwikkeling zullen er 570 à 850 verkeersbewegingen extra ontstaan per weekdagemaal (gemiddelde maandag tot en met zondag). Per werkdaggemiddelde (gemiddeld van maandag tot en met vrijdag) ontstaan er 620 à 930 extra verkeersbewegingen door de ontwikkeling. In de spits leidt dit tot ongeveer 62 tot 93 extra verkeersbewegingen.

Ontsluiting

De extra verkeersbewegingen leiden tot een toename op de onderliggende wegen. De verkeerintensiteiten voldoen ook na de uitvoering van het plan aan de richtlijnen voor de maximaal toelaatbare verkeersintensiteit op de onderliggende wegen.

Het verplaatsen van de expeditieruimte naar de St. Janstraat levert een positieve bijdrage aan de verkeersveiligheid omdat er niet meer op de rijbaan hoeft te worden geparkeerd. Echter de manoeuvre die een vrachtwagen moet

⁸ Goudappel Coffeng, Verkeersparagraaf ontwikkeling Meester Van Coothplein, 17 oktober 2013

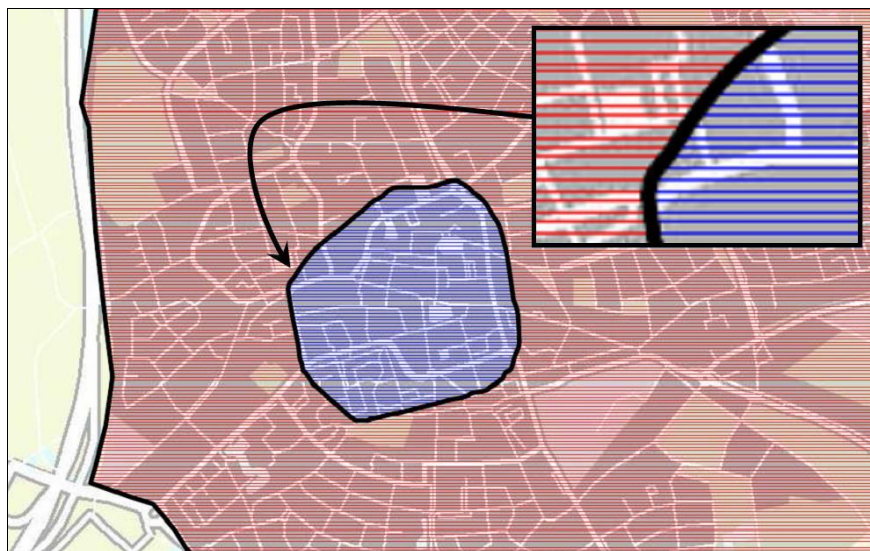
maken naar het laaddock heeft een minder gunstig effect op de verkeersveiligheid. Dit kan opgevangen worden door deze manoeuvre uit te voeren met behulp van een verkeersregelaar.

In principe kun je naar de nieuwe parkeergelegenheid en na afsluiting van de oneigenlijke doorsteek tussen de St. Janstraat en de Mr. Van Coothstraat op een manier bij het parkeerterrein komen:

- linksom via de Kerkakkerstraat.

Parkeren

De te hanteren parkeernormen voor de ontwikkeling vloeit voort uit het vigerend parkeerbeleid van de gemeente. Op dit moment de Nota Parkeernormen, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 26-09-2006. Gehanteerd wordt de norm die geldt voor Centrum (blauw).



Uitsnede afbeelding uit nota parkeernormen, plangebied gesitueerd in centrum (blauw)

Normen centrum

functie	parkeer-norm ¹	bezoekers-aandelen	eenheid
eenpersoonswoning (tot circa 80 m ²)	1,3	0,3 per wo	woning
eengezinswoning (vanaf circa 80 m ²)		0,4 per wo	woning
- sociale sector	1,3		
- middeldure sector	1,5		
- dure sector	1,5		
serviceflat/aanleunwoning	0,6	0,4 per wo	woning
kamerverhuur	0,6	0,2 per wo	woning
detailhandel		85%	100 m ² bvo ²
- hoofdwinkelgebied (non-food)	2,8		
- hoofdwinkelgebied (food)	3,8		
- wijk- of dorpscentrum (non-food)			
- wijk- of dorpscentrum (food)			
- grootschalige detailhandel			
(commerciële) dienstverlening	2,5	20%	100 m ² bvo
kantoren	2,0	5%	100 m ² bvo

Tabel 1. Parkeerbalans

Functie	Parkeernorm	Aantal/omvang	Parkeerplaatsen
starterswoningen tot	1,3 per woning	27	35,1

80 m ²			
detailhandel	3,8 per 100m ²	1200 m ²	45,6
commerciële ruimte	2,8 per 100m ²	370 m ²	10,36
Totaal aantal parkeerplaatsen			91
Te realiseren parkeerplaatsen			
ondergrondse parkeergarage t.b.v. bewoners			27
locatie sporthal			56
minder van huidige parkeerplaatsen benodigd i.v.m. vervallen sporthal			8
Totaal aantal parkeerplaatsen te gebruiken			91

De parkeernorm voor bewonersparkeren (27 parkeerplaatsen) dient op eigen terrein in een gebouwde voorziening te worden gerealiseerd. Er resteren dan nog 64 (91 - 27) aan te leggen parkeerplaatsen. Hiernaast dienen ook nog twee invalidenparkeerplaatsen te worden gerealiseerd (één parkeerplaats per 50 parkeerplaatsen in de openbare ruimte). Voor deze 66 parkeerplaatsen, is de oplossing gevonden door de voormalige sporthallocatie in te zetten. Door het vervallen van de sporthalfunctie komt ook de behoefte aan acht parkeerplaatsen te vervallen. Deze parkeerplaatsen komen vrij op het huidige Mr. Van Coothplein. Door de ontwikkelaar dienen derhalve 56 parkeerplaatsen (64-8) te worden gerealiseerd op de voormalige sporthallocatie en twee invalidenparkeerplaatsen.

Er zullen 62 parkeerplaatsen worden gecreëerd. Hiermee wordt voldaan aan de benodigde parkeervoorzieningen. De kwaliteiten en sfeer van het bestaande parkeerterrein zullen hierbij worden voortgezet.

De parkeervoorzieningen dienen volgens de richtlijnen van het Openbare werken (ARGU) en CROW te worden ontworpen. De tekening in paragraaf 2.3.2 Randvoorwaarden beeldkwaliteit geeft de inrichting van de locatie op hoofdlijnen weer.

Conclusie

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de verkeersafwikkeling en het parkeren.

4.7

Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen zones. Wanneer binnen deze zone, die hier 200 m bedraagt, nieuwe geluidsgevoelige bebouwing, zoals woningen, wordt gerealiseerd, dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden. Een uitzondering hierop wordt gemaakt voor wegen die zijn gelegen binnen een woonerf en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. De meeste wegen nabij het plangebied vormen 30 km/uur-wegen met een bijbehorende lage intensiteit, waardoor hier in

principe geen akoestisch onderzoek vereist is. Om na te gaan of er sprake is van een goed woon en leefklimaat, is ook voor de 30 km/uur-wegen de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeer berekend. Voor de route Sint Janstraat-Birgittinessenstraat, geldt een 50 km/uur regime. Voor deze weg dient akoestisch onderzoek te worden verricht, om de geluidsbelasting op de gevel van de nieuwe woningen te bepalen.

Voor de locatie is een berekening met behulp van SRMII uitgevoerd⁹. Op grond van deze berekening blijkt dat op tien appartementen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor nieuwe situaties wordt overschreden. Er wordt in alle gevallen wel aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB voldaan.

Een bronmaatregel in de vorm van snelheidsverlaging op de weg past niet bij de verkeerskundige functie van de weg. Een andere bronmaatregel is het toepassen van een stiller wegdek. Hier wordt reeds in voorzien doordat de klinkers op de St. Janstraat vervangen zullen worden in DAB. Met de berekening is al rekening gehouden met deze verharding. Een nog stiller wegdek is niet geschikt voor deze weg. Overdrachtsmaatregelen in de vorm van geluidswallen of -schermen zijn stedenbouwkundig ongewenst.

De geluidsbelasting vanwege de Kerkstraat en het 30 km-gebied aan de St. Janstraat is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Voor de Van Coothstraat als 30 kilometerweg kunnen formeel geen hogere waarden worden vastgesteld. Uit de rekenresultaten blijkt dat op de 7 appartementen aan de Van Coothstraatzijde de waarde van 48 dB wordt overschreden als gevolg van het verkeer op de Mr. Van Coothstraat. De geluidsbelastingen voor deze 7 appartementen variëren van 53 dB tot 56 dB. Gelet op goede ruimtelijke ordening worden deze geluidsbelastingen aanvaardbaar geacht. Hierbij wordt mede gekeken naar de maximale ontheffingswaarde van 63 dB die de Wgh in een dergelijke stedelijke situatie hanteert. Een bronmaatregel in de vorm van een snelheidsverlaging op de weg is niet mogelijk omdat 30 km/uur al het laagst mogelijke snelheidsregime is. Een andere bronmaatregel is het toepassen van stiller wegdek. Het is in theorie mogelijk om de klinkers te vervangen door DAB, maar dit doet wel afbreuk aan het centrumkarakter van het Mr. Van Coothplein waarvan verwacht wordt dat de gemeente dit wil behouden. Overdrachtsmaatregelen in de vorm van geluidswallen of -schermen zijn hier stedenbouwkundig ongewenst.

Bij het bouwkundig ontwerp moet hier rekening mee worden gehouden. De benodigde gevelweringen zijn haalbaar met de juiste glaspakketten en geluidsgedempte ventilatie.

Er is alleen sprake van cumulatie indien de voorkeursgrenswaarde vanwege meer dan één bron wordt overschreden. Hier wordt op geen enkele gevel de voorkeursgrenswaarde vanwege meer dan één weg overschreden en is formeel geen sprake van cumulatie.

⁹ Berekening geluidsbelasting vanwege wegverkeer op appartementen aan de Van Coothstraat in Uden, Noord Akoestisch Adviesburo BV, 23 december 2013.

In de nabijheid van het plangebied ligt Vliegbasis Volkel. Dit vliegveld valt onder het 'Besluit geluidsbelasting grote luchtvaart'. Naast geluidcontouren voor vlieglawaaï (de Ke-contouren) ligt rond de vliegbasis ook een 50 dB(A) geluidcontour vanwege grondgebonden geluid¹⁰.

De geluidszones liggen echter buiten het plangebied. Een onderzoek naar de geluidsbelasting vanwege het vliegverkeer is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Het verkeerlawaaï is aan de St. Janstraat dusdanig hoog dat deze bij tien appartementen boven de voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties uitkomt, maar onder de maximale ontheffingswaarde blijft. Voor de tien appartementen zal een hogere grenswaarde worden aangevraagd.

4.8

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden.

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de 'nibm-tool' ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een

¹⁰ Bron: Bestemmingsplan Uden Centrum 2013, AGEL adviseurs, juni 2013

plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald.

Voor berekening is uitgegaan van de maximale verkeerstoename zoals die in paragraaf 4.6 Verkeer en parkeren is opgenomen. Waarbij ervan uit wordt gegaan dat 0,8 van het verkeer uit vrachtverkeer bestaat.

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)	930
	Aandeel vrachtverkeer	0,8%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,89
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,22
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uitkomstberekening met behulp van NIBM-tool 18-09-2013

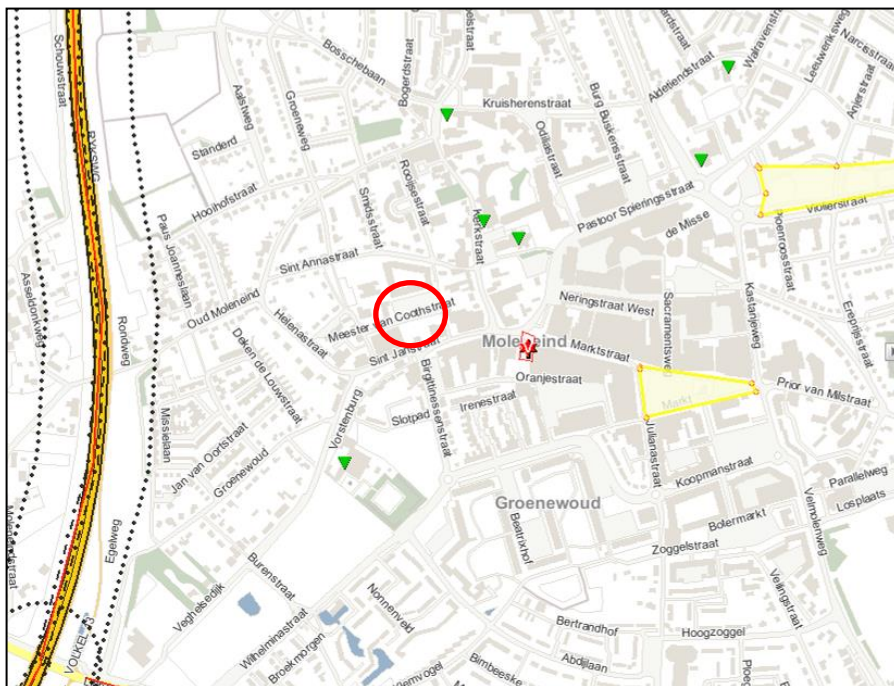
Conclusie

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt. Het project wordt dan beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

4.9

Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten (bestaand en nieuw), in beeld worden gebracht. Volgens het huidige beleid gebeurt dat door de effecten van bepaalde mogelijke ongevallen te berekenen en uit te drukken in de kans op (aantallen) doden. Op basis van de risicokaart kan worden geconcludeerd dat zich in de nabijheid van het plangebied geen bedrijven met risicovolle activiteiten bevinden. Transport van gevaarlijke stoffen via weg, water, spoor, buisleiding vindt niet plaats in de nabijheid van het plangebied.



Uitsnede provinciale risicokaart, met globale ligging plangebied (geheel links de A50 op ruime afstand van circa 550 m)

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is derhalve geen belemmering voor doorgang van onderhavig plan.

4.10

Kabels leidingen en overige

Door het plangebied lopen geen bovenlokale leidingen of straalpaden. Derhalve zijn er geen leidingen of beschermingszones waar in het bestemmingsplan rekening mee moet worden gehouden.

Er gelden beschermingszones in verband met vliegverkeer welke beperkend zijn voor de hoogte van de bebouwing. Binnen het plangebied geldt een hoogtebeperking van 140 en 145 m. Aangezien het op grond van het bestemmingsplan niet mogelijk is om tot deze hoogte bouwwerken te realiseren, is het niet nodig hiervoor een aparte bestemming of regeling op te nemen.

4.11

Water

Het Rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). Hierin is aangegeven, dat het waterbeheer in Nederland moet zijn gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. In de nota is

onder meer aangegeven, dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer in de 21^e eeuw (2000) moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "vasthouden-bergen-afvoeren" staat hierbij centraal. Ook in stedelijke uitbreidingen dient daarom het overtollige hemelwater beter te worden vastgehouden.

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, per 1 juli 2008 verankerd in art. 3.1.6 lid 1 sub b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De watertoets is een overlegverplichting tussen initiatiefnemer en waterbeheerder(s) en geldt onder andere voor het vaststellen van een bestemmingsplan, of een wijzigings- en uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 sub a en b Wro. De watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op even wichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Waterplan Uden¹¹

Uden heeft door zijn geografische ligging een hechte relatie met grond- en oppervlaktewater. Uden wil deze relatie versterken door het toekomstig grondgebruik beter af te stemmen op de eigenschappen van het natuurlijke bodem- en watersysteem. Uden wil ook op een verantwoorde wijze het water beheren. Dat betekent ruimte bieden voor voldoende waterberging, zorgen voor schoon oppervlaktewater als zichtbaar onderdeel van de stedelijke leefomgeving en voldoende water van goede kwaliteit in het buitengebied.

Het nieuwe waterdenken

Sinds enkele jaren wordt in heel Nederland een omslag gemaakt in de opvattingen over het waterbeheer. In plaats van verder voortborduren op het vertrouwde systeem van waterbeheersing en technische ingrepen, ligt de nadruk nu meer op aansluiting zoeken bij de natuurlijke kenmerken van het watersysteem en de potenties van het landschap. Duurzaamheid staat voorop. Daarmee wordt bedoeld dat er zo min mogelijk inspanningen van buitenaf nodig zijn om het watersysteem in stand te houden en overlast te voorkomen. Dit betekent ook dat natuurlijke processen, zoals infiltratie en kwel, het zelfreinigende vermogen van water en waterkringlopen worden hersteld.

¹¹ Waterplan Uden, 12 juni 2006, Haskoning Nederland b.v. Ruimtelijke Ontwikkeling

De toekomst van het water: Uden 2015

Gezamenlijk hebben de waterpartners de volgende einddoelen opgesteld voor het waterbeleid in Uden 2015:

- Doel 1: Veerkrachtig en duurzaam watersysteem: in 2015 is het grondgebruik binnen de gemeente zodanig afgestemd op het natuurlijk functioneren van het watersysteem dat variaties in waterkwantiteit en -kwaliteit, ook bij hevige regenbuien, goed kunnen worden opgevangen (veerkracht).
- Doel 2: Optimaal functionerende waterketen: de waterketen is zodanig geoptimaliseerd dat de negatieve kwaliteitsinvloed op het watersysteem tot een minimum wordt teruggebracht. Binnen de keten werken de organisaties op efficiënte en doelmatige wijze samen. Overstorten vinden minimaal plaats en overal waar renovaties of werkzaamheden plaatsvinden aan openbare infrastructuur worden schone oppervlakken afgekopeld.
- Doel 3: Effectieve waterorganisatie.
- Doel 4: Hoog ontwikkeld waterbewustzijn, zijn gericht op organisatie en voorlichting en daarmee niet ruimtelijk relevant.

Watertoets

De Handreiking watertoets 2 geeft als omschrijving: "Bij de watertoets gaat het om het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Het is geen eenmalig toetsmoment zoals de term doet vermoeden. In de praktijk wordt de term 'toetsen' wel gebruikt voor het werk dat de waterbeheerder doet in zijn advisering. De waterbeheerder 'toetst' het (voor)ontwerpplan aan de afgesproken criteria, maar de status van deze toets is een advies," In deze omschrijving springen twee zaken in het oog:

- de watertoets is een proces;
- uiteindelijk volgt een advies.

Het Waterschap Aa en Maas stelt voorwaarden aan de realisatie van nieuwe bebouwing. Zo mag het functioneren van het huidige watersysteem, (doorstroming, afwatering, realiseren van het gewenste peil), door de planuitvoering niet verslechteren. De herontwikkeling van het Mr. Van Coothplein gaat niet gepaard met ingrepen in het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

Ten behoeve van de voorgenen ontwikkeling is een Watertoets uitgevoerd¹².

Deze paragraaf is mede op basis van deze Watertoets opgesteld.

Grondwater

Op grond van de Wateratlas, metingen en informatie van de gemeente wordt ervan uitgegaan dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand 1 m onder het maaiveld is gelegen. Voor zover bekend is er nu geen wateroverlast in het

¹² Watertoets ter plaatse van de Sint Annastraat 21 en Mr. van Cootstraat/St. Janstraat te Uden, MILON, 16 december 2013.

gebied. De stromingsrichting van de het grondwater is niet geheel duidelijk, waarschijnlijk is deze noord tot noordwestelijk gericht. De te ontwikkelen locaties liggen niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied. Het plangebied is een infiltratiegebied, er komt geen kwel voor.

Waterkwantiteit

Deelgebied 1, aan de Mr. Van Coothstraat/St. Jansplein is circa 2.050 m² groot. Het gehele perceel is in gebruik als tijdelijke parkeerplaats en is deels voorzien van puinverharding en deels van stelconplaten. Indien de puinverharding voor 50% is aan te merken als verhard terrein, is 1.227,5 m² van het terrein verhard. In de nieuwe situatie wordt 1.990 m² van het terrein verhard en blijft er 60 m² onverhard. De verharding neemt met 762,5 m² toe.

Deelgebied 2, aan de St. Annastraat 21 is circa 1.300 m² groot. Op het perceel is een voormalig sporthal gelegen. De sporthal heeft een footprint van ongeveer 463 m². Van het overige terrein is 418 m² verhard en 430 m² is thans onverhard.

In de toekomstige situatie wordt op deelgebied 2 de sporthal gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt het terrein opnieuw ingericht ten behoeve van parkeren. Het terrein wordt dan volledig verhard. De toename aan verharding bedraagt 430 m².

Voor beide deelgebieden samen bedraagt de toename van verharding 1.192,5 m². Er is gerekend met een toename van totaal 2.420 m² verhard oppervlak. Dit omdat ter plaatse van deellocatie 2 de puinverharding en de stelconplaten niet meegenomen mogen worden in de berekening.

Bij nieuwe ontwikkelingen dient volgens het principe van 'hydrologisch neutraal bouwen' te worden gebouwd. Dit houdt in dat de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de natuurlijke gemiddeld hoogste grondwaterstand niet verlaagd worden. Uitgangspunt is een bui die eens in de 10 jaar voorkomt bestaande uit 44 mm neerslag in 45 minuten (de T=10 situatie). De te realiseren waterberging dient te bestaan uit het aantal m² verhard oppervlak keer 0,044 m.

Indicatief is het 'Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen' voor deellocatie 1 en 2 toegepast. Dit op basis van de verhardingssituatie, de aangenomen GHG, doorlatendheid en afvoercoëfficiënt. Het resultaat hiervan is opgenomen in de watertoets¹³.

Voor de deellocatie 1 dient er 16,36 m³ water te worden geborgen voor een T=10 situatie. Voor een T=10+10% situatie is dit 18 m³.

Voor deellocatie 2 dient er 76,4 m³ water te worden geborgen voor een T=10-situatie. Voor een T=10+10%-situatie is dit: 84 m³.

¹³ Watertoets ter plaatse van de Sint Annastraat 21 en Mr. van Coothstraat/St. Janstraat te Uden, MILON bv, 9 januari 2014

Voor deellocatie 1 en 2 dient er 102 m³ (18 + 84) geborgen te worden. Bij een extreme situatie zal het hemelwater bovengrond afvloeien naar het openbaar gebied.

De infiltratie gaat plaatsvinden op het toekomstig parkeerterrein, deellocatie 1. De verbinding tussen het gebouw op deellocatie 2 en de parkeerplaats wordt gemaakt doormiddel van het leggen van een infiltratierool en het plaatsen van putten.

Waterkwaliteit

In het gebied ligt een gemengd stelsel. Het hemelwater (regenwater) wordt in Uden niet meer afgevoerd naar oppervlaktewater, maar geïnfiltreerd in de bodem. Bij de realisatie van het plan zullen voldoende mogelijkheden worden gecreëerd om het water in de bodem te infiltreren.

Binnen het plangebied zal het principe van duurzaam bouwen worden gehanteerd. Er zal gebruik worden gemaakt van duurzame materialen, die niet uitlogen.

Waterveiligheid

Het plangebied grenst niet aan waterkeringen en ligt niet in het winterbed van een rivier. In de omgeving zijn geen problemen met wateroverlast bekend.

Conclusie waterparagraaf

Geconcludeerd kan worden dat, ten aanzien van de watertoets, voor onderhavig plan er een voorziening moet worden getroffen om het hemelwater te infiltreren.

4.12

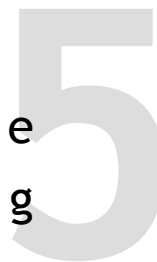
MER-plicht

In Bijlage D van het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten benoemd waarvoor een planMER opgesteld dient te worden. Voor activiteit aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen geldt een planMER plicht indien de oppervlakte meer dan 100 ha, 2000 of meer woningen of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer omvat. Het onderhavige plan heeft betrekking op:

- ongeveer 0,3 ha
- 27 appartementen
- 1200 m² bedrijfsvloeroppervlak

De soort activiteit is genoemd in het Besluit milieueffectrapportage. De omvang van de onderhavige activiteiten is zo gering ten opzichte van de indicatieve drempelwaarden dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling geen toegevoegde waarde heeft.

Juridische toelichting



Dit bestemmingsplan is gericht op het mogelijk maken van de herontwikkeling van het Van Coothplein in Uden. De bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Hierin is bepaald dat afdeling 3:4 uit de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Bepaald is dat het ontwerp voor een periode van zes weken ter inzage wordt gelegd. Belanghebbenden kunnen schriftelijk dan wel mondeling hun zienswijzen kenbaar maken.

In de regels is rekening gehouden met de op 1 oktober 2010 inwerking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de op grond van de Wabo doorgevoerde wijzigingen in de Wro. Tevens sluiten de regels aan bij de eisen conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012).

Bij het opstellen van de regels is aangesloten bij het recent opgestelde bestemmingsplan Centrumplan hoek promenade Uden en het bestemmingsplan Uden Centrum 2013.

De regels zijn in verschillende hoofdstukken ingedeeld. Hoofdstuk 1 omvat de inleidende regels. In dit hoofdstuk zijn in artikel 1 de begrippen opgesomd en omschreven. In artikel 2 is de wijze van meten opgenomen. In samenhang met deze artikelen moeten de overige artikelen worden gelezen;

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. Artikel 3 bevat een omschrijving van de bestemming 'Gemengd'. De bestemming gemengd is bedoeld voor onder andere detailhandel, een supermarkt, publieke dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen. De genoemde functies zijn toegestaan op de begane grond. Op de verdiepingen is enkel wonen, met eventueel beroepsmatige activiteiten aan huis, toegestaan. De maximale bouwhoogte binnen deze bestemming is 11 m aan de St. Janstraat en 14 m aan van Mr. Van Coothstraat. De locatie waar detailhandel en een supermarkt zijn toegestaan is specifiek aangeduid.

De bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' is weergegeven in Artikel 4. Deze bestemming is bedoeld voor parkeervoorzieningen, groen, fietsenstallingen en stalling en gebruik van winkelwagentjes. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.

In hoofdstuk 3 van de regels zijn algemene regels opgesteld. In dit hoofdstuk is onder meer de anti-dubbeltelbepaling opgenomen. Deze is verplicht gesteld in het Bro. In dit hoofdstuk staan ook de algemene afwijkingsregels die van toepassing zijn op het plan. Met de afwijkingsregels kan worden afgeweken van de planregels. Op grond van het Bro is het verplicht om overgangs- en slotregels op te nemen. Deze bepalingen zijn opgenomen in het laatste hoofdstuk.

Uitvoerbaarheid

6.1

Financiële uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met de bijbehorende uitvoeringskosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan en de bijbehorende ruimtelijk-juridische procedure zullen door middel van leges worden verrekend met de initiatiefnemer.

Exploitatieplan

Conform art 6.12 1e lid Wro moet de gemeente raad een exploitatieplan vaststellen, tenzij conform art 6.12 2e lid onder a, het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst aangegaan waarin alle kosten conform 6.2.3/6.2.4 Bro zijn opgenomen.

Planschade

Een belanghebbende kan, na een besluit tot vaststellen van een bestemmingsplan, een verzoek indienen om een tegemoetkoming in de schade, indien die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in artikel 6.1 tweede lid Wro genoemde oorzaak (Artikel 6.1 Wro).

Conclusie

De initiatiefnemer en de gemeente zijn een anterieure overeenkomst aangegaan waarmee de economische uitvoerbaarheid is vastgelegd. De gemeenteraad zal derhalve bij vaststelling van het bestemmingsplan tevens besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van vooroverleg is het plan naar de diverse instanties gezonden. Van de provincie zijn geen opmerkingen ontvangen. De reactie van het waterschap is verwerkt in de paragraaf Water. Voor de buurt zijn informatieavonden georganiseerd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van begin april tot half mei ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

S e p a r a t e B i j l a g e n

Separate bijlagen

- Econsultancy, Archeologisch gecombineerd verkennend en karterend booronderzoek Meester van Coothstraat te Uden in de gemeente Uden, 17 september 2013.
- Toetsing archeologisch rapport, MARC erfgoed adviseurs, 29 maart 2013.
- Verkennend bodemonderzoek aan de St. Janstraat 38 en Mr. van Coothstraat te Uden, MILON bv, 8 december 2011 en Verkennend bodemonderzoek aan de Sint Annastraat 21 te Uden, MILON bv, 24 mei 2013.
- Eindsituatiebodemonderzoek aan de St. Jansstraat - Mr van Coothplein te Uden, MILON bv, 9 juli 2013.
- Advies natuurwaarden supermarktlocatie van Coothplein, BügelHajema Adviseurs, 16 september 2013.
- Verkeersparagraaf ontwikkeling Meester Van Coothplein, Goudappel Coffeng, 17 oktober 2013.
- Watertoets ter plaatse van de Sint Annastraat 21 en Mr. van Cootstraat/St. Jansstraat te Uden, MILON, 9 januari 2014.
- Berekening geluidsbelasting vanwege wegverkeer op appartementen aan de Van Coothstraat in Uden, Noord Akoestisch Adviesburo BV, 23 december 2013.
- Geluidonderzoek voorontwerp bestemmingsplan 'Supermarktlocatie van Coothplein te Uden in het kader van milieuzonering, Jansen Raadgevend Ingenieursbureau, 13 februari 2014.
- Econsultancy, Archeologisch bureauonderzoek Meester van Coothstraat te Uden in de gemeente Uden, 24 september 2012.