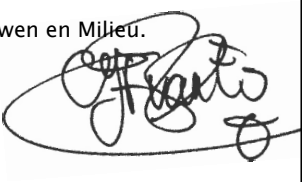


Zaaknummer: 189646	GEMEENTE  UDEN
Behoort bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van Uden van, 13-05-2014 wnd. hoofd afdeling Bouwen en Milieu.	
	

ruimtelijke onderbouwing

Twee appartementen Reinoldstraat 42b-c, Uden

12 februari 2014

ruimtelijke onderbouwing
Twee appartementen
Reinoldstraat 42b-c, Uden

12 februari 2014

DOCUMENTATIEPAGINA

opdrachtgever	Familie Wolvers-van Gaal
contactpersoon	
plannaam	Twee appartementen Reinoldstraat 42b-c, Uden
plantype	ruimtelijke onderbouwing
documentstatus	definitief
documentversie	ON01
datum	12 februari 2014
projectnummer	09213127A
auteur	Joost Nijssen
gecontroleerd door	Marina Verkuylen

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging en kadastrale begrenzing	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	8
Hoofdstuk 2	Gebiedsanalyse	11
Hoofdstuk 3	Projectbeschrijving	13
3.1	Appartementen	13
3.2	Verkeer en parkeren	13
3.3	Groen en water	15
Hoofdstuk 4	Beleid	17
4.1	Nationaal niveau	17
4.2	Provinciaal niveau	18
4.3	Gemeentelijk niveau	19
Hoofdstuk 5	Uitvoeringsaspecten	21
5.1	Milieu	21
5.2	Waarden	27
5.3	Waterparagraaf	28
Hoofdstuk 6	Financiële aspecten	31
6.1	Economische uitvoerbaarheid	31
6.2	Kostenverhaal	31
Hoofdstuk 7	Motivering	33
Bijlagen		35
Bijlage 1	Bouwtekening	35
Bijlage 2	Parkeerdrukonderzoek	35

ruimtelijke onderbouwing Twee appartementen Reinoldstraat 42b-c, Uden

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op het adres Reinoldstraat 42b was voorheen Installatiebedrijf Wolvers gevestigd. De bedrijfsactiviteiten vonden plaats in het gebouw achter de bedrijfswoning Reinoldstraat 42a.

De bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd en de familie Wolvers heeft in de voormalige bedrijfsgebouwen twee appartementen gerealiseerd: Reinoldstraat 42b en 42c. Voor deze appartementen is geen omgevingsvergunning verleend. Daarmee zijn de appartementen thans niet-legaal.

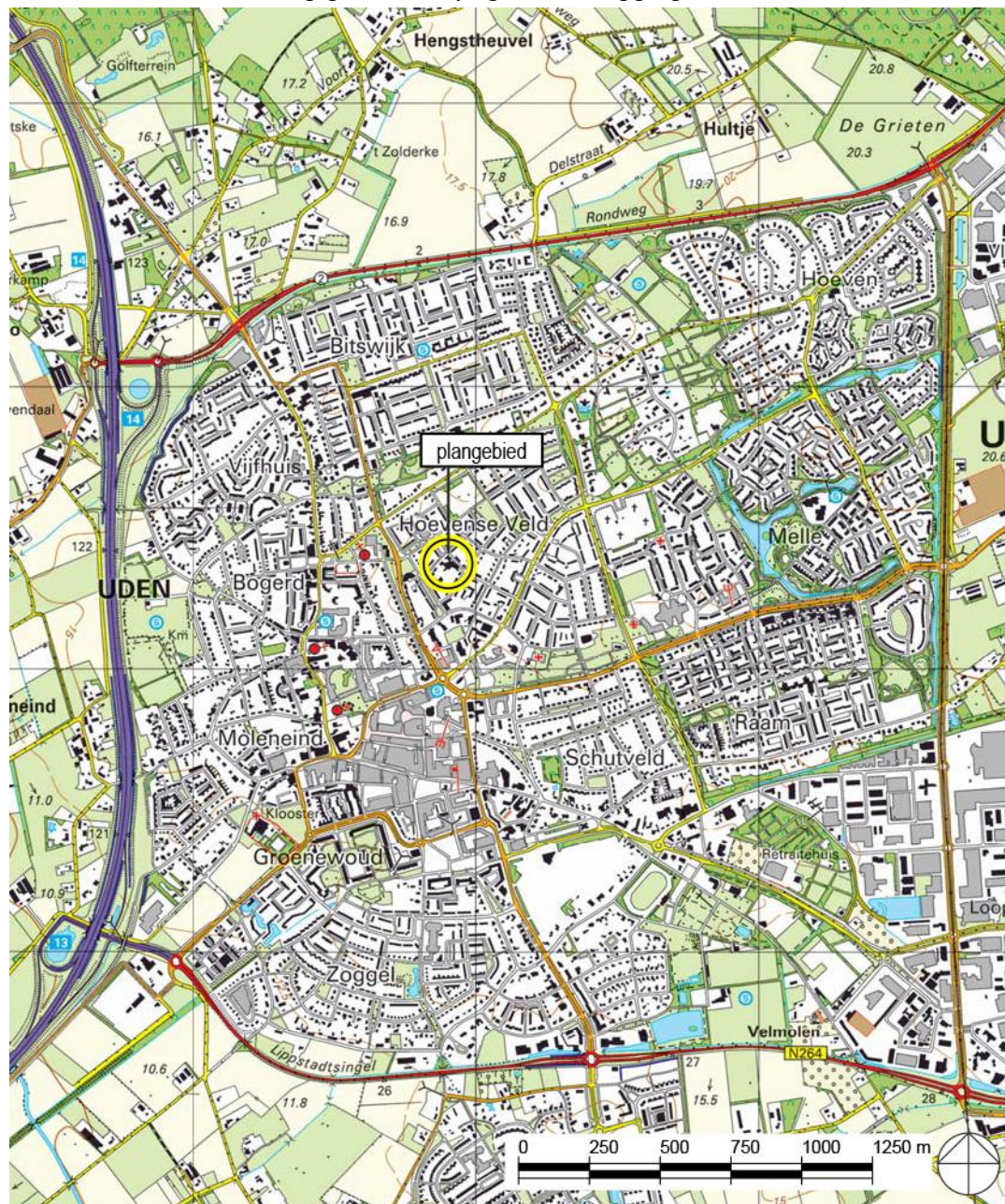
In het kader van een handhavingsverzoek heeft de gemeente Uden beoordeeld of het legaliseren van de appartementen mogelijk is. Dat blijkt het geval, maar het bouwplan voldoet niet aan de regels van het vigerende bestemmingsplan.

Op 12 juni 2013 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten in principe mede te werken aan het legaliseren van de appartementen door middel van het afgeven van een omgevingsvergunning in afwijking van het vigerende planologisch regime. Voor een zodanige activiteit kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Voorliggend rapport bevat de ruimtelijke onderbouwing voor het bouwplan. In deze ruimtelijke onderbouwing zijn een ruimtelijke, planologische, (milieu)technische en economische afweging opgenomen. Het initiatief c.q. het bouwplan wordt in het vervolg van dit rapport "het project" genoemd.

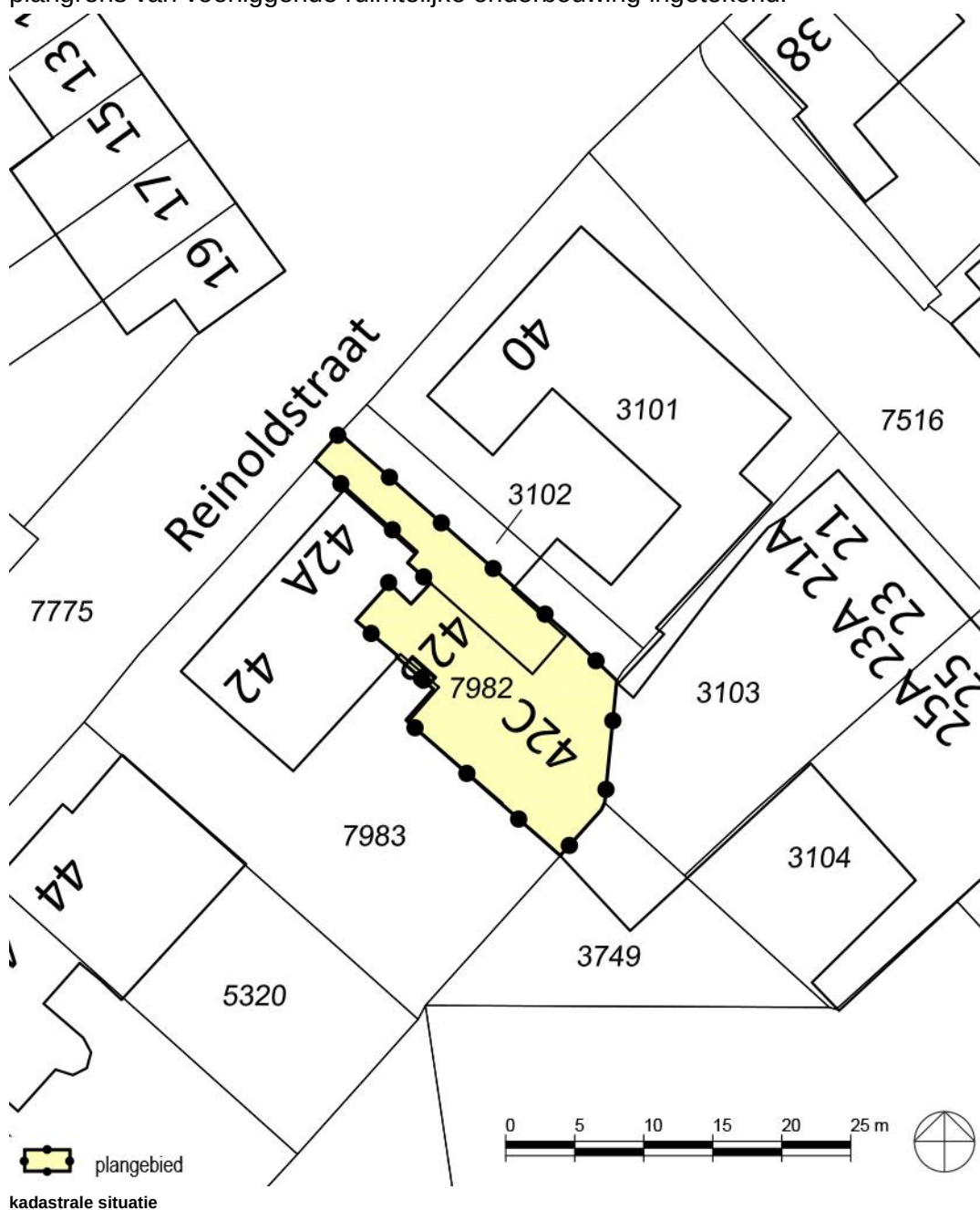
1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

Onderstaande afbeelding geeft de topografische ligging weer.



topografische situatie

Onderstaande afbeelding geeft de kadastrale situatie weer. Tevens is de plangrens van voorliggende ruimtelijke onderbouwing ingetekend.

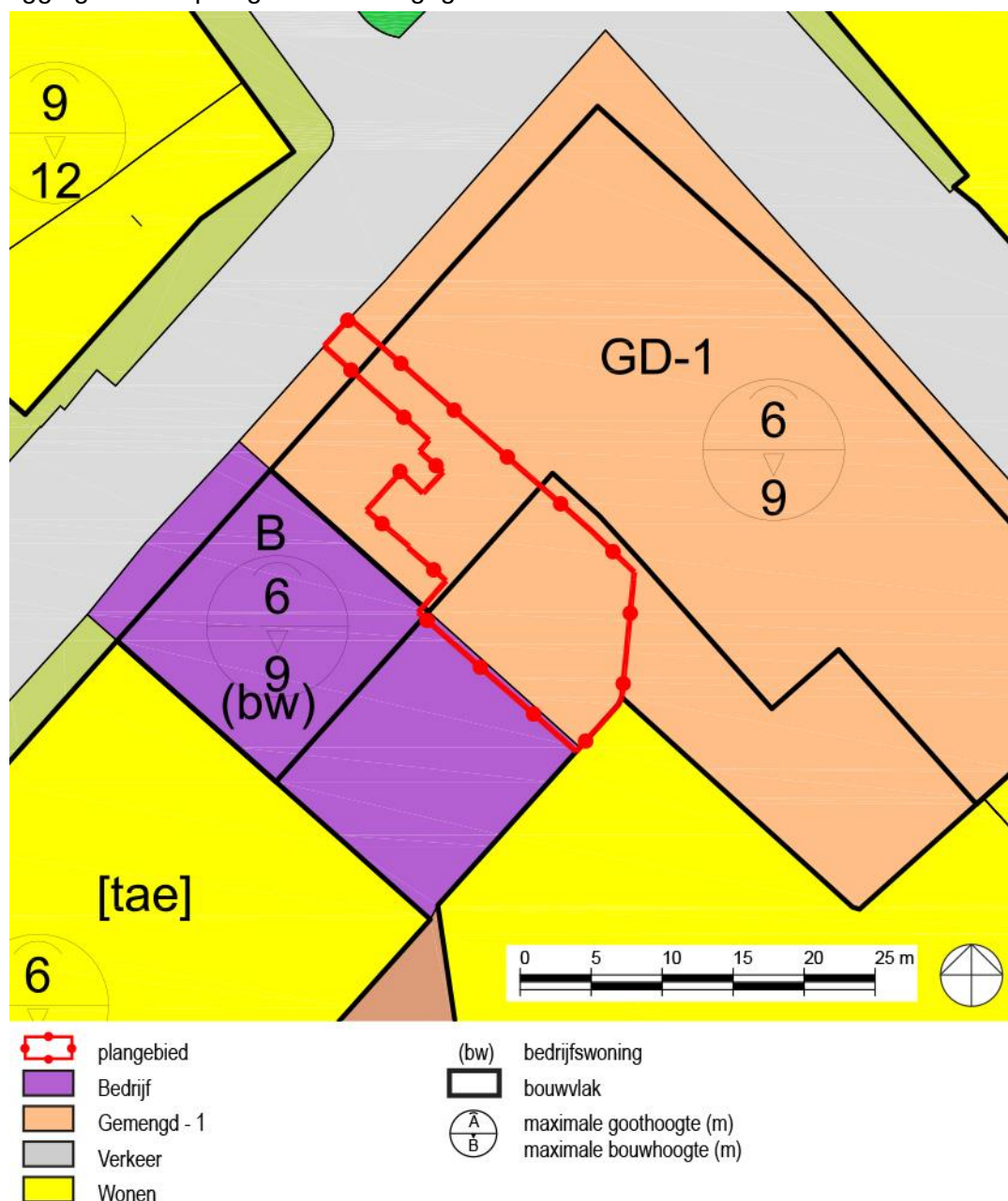


De gronden zijn kadastraal bekend gemeente Uden, sectie M, nummer 7982.
De oppervlakte van het plangebied bedraagt 256 m². De gronden zijn eigendom van de familie Wolvers-van Gaal.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Woongebieden Kom Uden", vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 8 juli 2010.

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de vigerende verbeelding. De ligging van het plangebied is aangegeven.



uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

Binnen het plangebied is de bestemming 'Gemengd - 1' van toepassing. Ter plaatse zijn onder meer toegestaan detailhandel, horecabedrijven, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen (dat alles op de begane grond), en wonen op de verdiepingen.

De twee appartementen zijn gerealiseerd in het voormalige bedrijfsgebouw, en daarmee op de begane grond. Derhalve is sprake van strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan.

In de planregels is bepaald dat gebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd. Het voormalige bedrijfsgebouw c.q. de appartementen liggen grotendeels buiten dit bouwvlak. Het gebouw is op legale wijze gerealiseerd en voldoet aan de algemene bouwregels zoals opgenomen in artikel 26 van het vigerende bestemmingsplan.

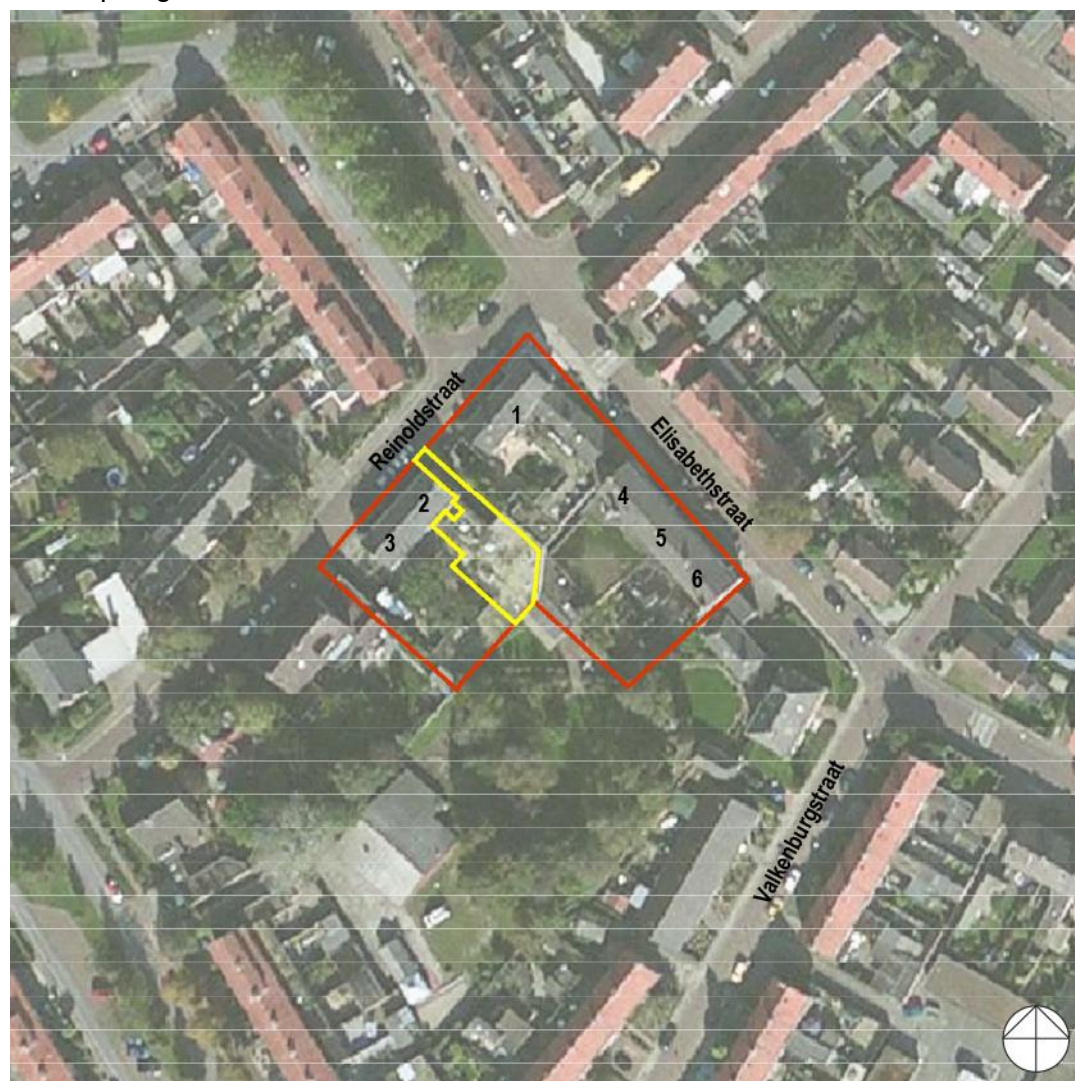
Geconcludeerd wordt dat het project een functionele afwijking van het bestemmingsplan betreft.

ruimtelijke onderbouwing Twee appartementen Reinoldstraat 42b-c, Uden

Hoofdstuk 2 Gebiedsanalyse

Dit hoofdstuk geeft een ruimtelijk-functionele analyse van het plangebied en de directe omgeving.

Onderstaande afbeelding geeft de bestaande toestand van de directe omgeving en het plangebied weer.



- plangebied
- wijkcentrum
- 1 slagerij
- 2 therapiepraktijk
- 3 bedrijf categorie 2

- 4 drukkerij
- 5 hondentrimsalon
- 6 café

directe omgeving

Het plangebied is onderdeel van de wijk Hoevense Veld. Het betreft een naoorlogse uitbreidingswijk met voornamelijk een woonfunctie. Hoewel in de wijk vooral rijwoningen zijn gebouwd, bestaat de bebouwing langs de Reinoldstraat uit twee-onder-een-kapwoningen.

In de wijk ligt een klein centrum met enkele winkels, horecagelegenheden en kleinschalige bedrijven. Het plangebied is onderdeel van dit wijkcentrum. Op de aangrenzende percelen betreft het:

1. een slagerij, Reinoldstraat 40;
2. een woonhuis met praktijkruimte, Reinoldstraat 42a;
3. bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 conform vigerend bestemmingsplan, Reinoldstraat 42;
4. een drukkerij, Elisabethstraat 23;
5. een hondentrimsalon, Elisabethstraat 25;
6. een café, Elisabethstraat 27.

Het plangebied achter de woning Reinoldstraat 42a is volledig bebouwd met een gebouw bestaande uit één bouwlaag met plat dak. In dat gebouw zijn de twee appartementen gerealiseerd.

De ontsluiting van de appartementen vindt plaats via de oprit langs de woning Reinoldstraat 42a. De oprit sluit aan op de Reinoldstraat.

Hoofdstuk 3 Projectbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt het feitelijke project beschreven, achtereenvolgens het gebruik van het gebouw voor de appartementen, het verkeer en het parkeren, en groen en water.

3.1 Appartementen

Het voormalige bedrijfsgebouw bestaat uit één bouwlaag met plat dak. Het gebouw heeft een oppervlakte van circa 180 m².

In het gebouw zijn twee appartementen gerealiseerd. Bijlage 1 bevat een plattegrond met de inrichting van het gebouw. Voor het realiseren van de appartementen is het voormalige bedrijfsgebouw intern aangepast. Er heeft geen uitbreiding van het gebouw plaatsgevonden.

De appartementen voldoen aan het Bouwbesluit met inachtneming van de opmerkingen in het door de gemeente Uden opgestelde onderzoeksrapport.

3.2 Verkeer en parkeren

Ten tijde van de actieve bedrijfsvoering van het installatiebedrijf was er sprake van relatief veel verkeersbewegingen. De verkeersbewegingen bestonden uit het af- en aanrijden van personeel, alsmede van vrachtauto's die meermaals per dag producten kwamen leveren. Exacte aantallen zijn niet bekend.

Het algemene kengetal voor de verkeersaantrekkende werking van een woning bedraagt 6 motorvoertuigbewegingen per etmaal; voor twee woningen derhalve 12 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Het is aannemelijk dat dit een afname betekent van het aantal verkeersbewegingen.

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de bestaande inrit vanaf de Reinoldstraat. Dit is verkeerskundig aanvaardbaar.

Parkeren

De gemeente Uden heeft haar parkeernormen vastgelegd in de nota "Parkeernormen" (vastgesteld door de gemeenteraad op 28 september 2006).

Hieronder is de parkeerbehoefte in de situatie met het actieve installatiebedrijf en de huidige situatie met de appartementen weergegeven. Van toepassing zijn de normen voor gebied 2.

parkeerbehoefte situatie installatiebedrijf

onderdeel	aantal	norm	behoefte
installatiebedrijf (arbeidsintensief / bezoekersextensief)	180 m ²	2,0 p.p./100 m ²	3,6 p.p.
totaal			3,6 p.p.

In de situatie met het installatiebedrijf lag er één parkeerplaats op het eigen terrein. Het overige parkeren (gemiddeld 2,6 p.p.) vond plaats in het openbare gebied van de Reinoldstraat.

parkeerbehoefte situatie appartementen

onderdeel	aantal	norm	behoefte
appartementen (eenpersoonswoning)	2	1,3 p.p./woning	2,6 p.p.
totaal			2,6 p.p.

Er is beoordeeld in hoeverre de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen worden gerealiseerd. Op de inrit naar de appartementen ligt thans één parkeerplaats. Deze blijft behouden. Voorts zijn de volgende mogelijkheden beoordeeld:

- aanpassen situering appartementen:
door het gebouw anders te positioneren zouden meerdere parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. De appartementen zijn echter gerealiseerd in bestaande bebouwing. Het verplaatsen c.q. herbouwen van het gebouw is financieel niet haalbaar.
- parkeren op het dak van de appartementen:
deze optie wordt op voorhand al uitgesloten vanwege de financiële onhaalbaarheid. Er heeft derhalve geen onderzoek naar de bouwtechnische mogelijkheden plaatsgevonden.
- aanbrengen parkeerlift:
op de locatie van de bestaande parkeerplaats op het eigen terrein zou een parkeerlift kunnen worden aangebracht. Daarbij is alleen de ondergrondse variant bruikbaar, waarbij een geparkeerde auto de grond in zakt om ruimte te bieden aan een tweede auto. Een bovengrondse lift maakt geen onafhankelijk gebruik van de parkeerplaatsen mogelijk.
De kosten van een dergelijke voorziening zijn dusdanig hoog dat deze optie financieel niet haalbaar is gebleken.

Op basis van het voorgaande wordt volstaan met het behoud van de bestaande parkeerplaats op de inrit naar de appartementen. Het overige parkeren zal wederom in het openbare gebied plaatsvinden. Het betreft gemiddeld 1,6 parkeerplaatsen, maximaal twee. Omdat het een afname betekent ten opzichte van de situatie met het bedrijf, klopt het getalsmatig.

Het realiseren van minder parkeerplaatsen op eigen terrein dan de parkeernorm voorschrijft wordt met het oog op het afwentelen van parkeerproblemen op de openbare ruimte in beginsel niet toegestaan, tenzij aantoonbaar is dat er nu en in de toekomst op de openbare weg in de directe omgeving van de functie (maximaal 150 meter) voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is om in de parkeervraag te kunnen voorzien. In deze afweging speelt het effect op de kwaliteit van het openbare gebied in relatie tot het eventueel aanleggen van extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte een grote rol. Voor de bedrijfsmatige activiteiten in de directe omgeving van het plangebied is voldoende parkeerruimte immers essentieel.

De gemeente heeft een parkeerdrukonderzoek uitgevoerd om de feitelijke situatie in beeld te brengen. Het onderzoeksrapport is opgenomen als bijlage 2. Hieruit blijkt dat binnen een afstand van 150 meter vanaf het plangebied de parkeerdruk lager is dan 85% van de totale capaciteit en dat daarmee voldoende capaciteit aanwezig is om aan de vraag van twee parkeerplaatsen te voorzien.

3.3 Groen en water

Het plangebied is volledig bebouwd en verhard. Binnen het plangebied is geen groen of oppervlaktewater aanwezig.

ruimtelijke onderbouwing Twee appartementen Reinoldstraat 42b-c, Uden

Hoofdstuk 4 Beleid

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan het relevante vigerende beleid. Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op:

- nationaal niveau;
- provinciaal niveau;
- gemeentelijk niveau.

4.1 Nationaal niveau

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR geeft een integraal kader voor het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau, en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR worden de ambities van het rijk tot 2040 geschetst, alsmede doelen, belangen en opgaven tot 2028. In de SVIR kiest het rijk voor minder nationale belangen en eenvoudiger regelgeving.

De reeds ingezette trend om aan de provincies en gemeenten ruimte te laten inzake de ruimtelijke ontwikkelingen wordt versterkt in de SVIR.

De SVIR bevat 13 nationale belangen die worden beschermd middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Het betreffen:

1. Het Project Mainportontwikkeling Rotterdam
2. Militaire terreinen en objecten
3. De Wadden
4. De kust (inclusief primaire kering)
5. De grote rivieren
6. De Werelderfgoederen
7. Reserveringen uitbreidingen weg en spoor
8. Veiligheid vaarwegen
9. Het netwerk voor elektriciteitsvoorziening
10. De buitendijkse uitbreidingsruimte in het IJsselmeer
11. Bescherming van de (overige) primaire waterkeringen
12. Reservering voor rivierverruiming Maas
13. De Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

Het plangebied ligt binnen het 'aandachtsgebied' van het militaire vliegveld Volkel. Nadere regels hieromtrent zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De in de SVIR opgenomen nationale belangen krijgen een wettelijke grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

De werking van het Barro is naar plaats beperkt. Het plangebied ligt op minder dan 15 km van het militaire vliegveld Volkel. Daardoor gelden er hoogtebeperkingen voor gebouwen en bouwwerken. Het project omvat geen nieuwe gebouwen of bouwwerken. De bestaande bebouwing voldoet aan de gestelde eisen.

Conclusie

Het plan vormt geen belemmering voor de nationale belangen die middels het Barro beschermd zijn.

4.1.3 Overig nationaal beleid

Het overige nationale beleid is niet specifiek van toepassing op onderhavig plan.

4.2 Provinciaal niveau

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de nota's:

- Structuurvisie Ruimtelijke Ordening;
- Verordening ruimte 2012.

Het plan wordt aan deze twee nota's getoetst.

De provincie Noord-Brabant heeft thans een herziening van beide nota's in voorbereiding. In paragraaf 4.2.3 is opgenomen in hoeverre het veranderende beleid van toepassing is op het plan.

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening in werking getreden. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van het provinciale bestuur op de ontwikkeling van Noord-Brabant.

Analyse

Het plangebied is onderdeel van het stedelijk concentratiegebied van de provincie, in het bijzonder de kern Uden. Het stedelijk concentratiegebied vangt per saldo het migratieoverschot van de hele provincie op. Regionale afstemming vindt plaats in de regionale agenda's voor wonen.

Conclusie

Het plan past binnen c.q. is niet in strijd met de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

4.2.2 Verordening ruimte 2012

Op 1 juni 2012 is de Verordening ruimte 2012 in werking getreden. Deze Verordening stelt regels aan de inhoud van ruimtelijke plannen voor die aspecten waar provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken.

Het project ligt binnen het stedelijk gebied van Uden. Voor het plan zijn specifiek de artikelen 3.2 en 3.5 van toepassing.

"Artikel 3.2 - Stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied

Bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling zijn uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied.

Artikel 3.5 - Regels voor nieuwbouw van woningen

1. *De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:*

- a. de afspraken die daaromtrent in het regionaal ruimtelijk overleg, bedoeld in artikel 12.4, onder b, zijn gemaakt, worden nagekomen;*

- b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken genoemd onder a en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.*

2. [...]”

Analyse

- ad art. 3.2 Onderhavig plan betreft een stedelijke ontwikkeling en ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- ad art. 3.5 De harde plancapaciteit is opgenomen in het gemeentelijke woningbouwprogramma (zie paragraaf 4.3.2) dat in het regionaal ruimtelijk overleg is vastgesteld.

Conclusie

Het project past binnen de Verordening ruimte 2012.

4.2.3 Nieuw provinciaal beleid

In het najaar van 2013 hebben de ontwerp-Structuurvisie 2010, partiële herziening 2014 en de ontwerp-Verordening ruimte 2014 ter inzage gelegen. Begin 2014 treden deze beleidsdocumenten in werking. Geen van beide documenten bevat aangepast beleid ten opzichte van de eerdergenoemde provinciale beleidsdocumenten.

4.2.4 Overig provinciaal beleid

Het overige provinciale beleid is niet specifiek van toepassing op onderhavig plan.

4.3 Gemeentelijk niveau

4.3.1 Interim Structuurvisie Uden 2009-2015

Op 11 februari 2010 is de Interim Structuurvisie Uden 2009-2015 (ISVU) in werking getreden.

De belangrijkste ambities in de ISVU ten aanzien van woningbouw voor de gemeente Uden zijn:

- Bouwen van voldoende woningen
- Bouwen van woningen voor specifieke doelgroepen:
 1. starterswoningen;
 2. zelfbouwoningen;
 3. levensloopbestendige woningen en bijzondere woonconcepten.

Voor de woningbouw op de korte termijn wordt uitgegaan van het programma Uden Bouwt! (zie paragraaf 4.3.2).

Analyse

Het plan is opgenomen in het Ontwikkelingsprogramma Uden Bouwt! Het plan bevat twee appartementen. Gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van het centrum van Uden komt de locatie niet specifiek in aanmerking voor een van de genoemde specifieke doelgroepen. Naast woningen voor de specifieke doelgroepen zijn ook 'reguliere' woningen nodig.

Conclusie

Het plan past binnen c.q. is niet in strijd met de Interim Structuurvisie Uden 2009-2015.

4.3.2 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.

De doelstellingen en ambities zijn 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).

In het ontwikkelingsprogramma zijn de grotere woningbouwlocaties opgenomen. Kleinschalige en individuele projecten, zoals onderhavig project, staan hier niet in.

Algemeen geldt dat op basis van de regionale woningbouwafspraken de kwantitatieve woningbouwopgave (2011-2020) voor de gemeente Uden 2.422 woningen telt. Deze woningbouwopgave is grotendeels vertaald in het ontwikkelingsprogramma Uden Bouwt!, maar er is ruimte voor individuele, kleinschalige projecten en korte termijn, mede omdat grootschalige woningbouwprojecten thans niet direct worden uitgevoerd.

Conclusie

Het plan past binnen regionale (provinciale) afspraken en het Ontwikkelingsprogramma Uden Bouwt!.

4.3.3 Overig gemeentelijk beleid

Het overige gemeentelijke beleid is niet specifiek van toepassing op onderhavig plan.

Hoofdstuk 5 Uitvoeringsaspecten

In dit hoofdstuk worden de uitvoeringsaspecten beschreven. Achtereenvolgens komen aan de orde:

1. milieu;
2. waarden;
3. waterhuishouding.

5.1 Milieu

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een toetsing plaatsvinden van de voorgenomen ontwikkelingen aan de relevante milieuaspecten, teneinde het toekomstige gebruik af te stemmen op de omgeving. In deze paragraaf worden de milieuaspecten afzonderlijk beschreven.

5.1.1 Bodemkwaliteit

5.1.1.1 Inleiding

Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet worden beoordeeld of de bodemkwaliteit past bij deze nieuwe functie.

5.1.1.2 Analyse

Het project omvat het realiseren van woningen in een gebouw waarin voorheen een installatiebedrijf gevestigd was. Het betrof ter plaatse een showroom, een magazijn en een kantoor. Er werden gevaarlijke stoffen gebruikt of verwerkt, of anderszins bodembedreigende activiteiten uitgevoerd. Het project omvat geen uitbreiding van bebouwing.

Het uitvoeren van een (verkenkend bodemonderzoek) is niet wenselijk. Reden hiervoor is dat de betonnen vloer van het gebouw is afgewerkt voor bewoning en de appartementen reeds zijn ingericht. Voor het onderzoek zou door de betonnen vloer geboord moeten worden, hetgeen dusdanig veel vuil geeft dat de appartementen vantevoren volledig leeggeruimd zouden moeten worden en de vloerbedekking verwijderd.

Op basis van de regionale bodemkwaliteitskaart, de historie van het gebied en de omgevingskenmerken is het aannemelijk dat het gaat om een onverdachte locatie. Daarmee is de bodemkwaliteit in voldoende mate vastgesteld.

5.1.1.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.1.2 Bedrijven en milieuzonering

5.1.2.1 Inleiding

Om te voorkomen dat als gevolg van het plan voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten optreden moet worden getoetst of:

- de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op omliggende milieugevoelige objecten (woningen etc.) c.q. of de voorgenomen ontwikkeling een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende inrichtingen;
- bestaande milieubelastende inrichtingen (bedrijven) van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Basis voor deze toetsing vormt de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, Den Haag, 2009), waarin richtafstanden zijn opgenomen voor diverse bedrijfstypen.

In de handreiking wordt onderscheid gemaakt tussen twee omgevingstypen: een rustige woonwijk en gemengd gebied. Deze worden als volgt omschreven:

- rustige woonwijk: een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor.
- gemengd gebied: een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

In een gemengd gebied mag een kleinere richtafstand worden aangehouden dan in een rustige woonwijk. De richtafstanden mogen dan met één 'afstandstap' worden teruggebracht.

5.1.2.2 Analyse

Invloed project op de omgeving

Het project omvat woningbouw. Woningen hebben geen milieutechnische invloed op de omgeving.

Invloed omliggende inrichtingen op plan

Het plangebied is onderdeel van een zone met diverse functies, die als wijkcentrum vakt te typeren. Er is daarmee sprake van een gemengd gebied. Hieronder is een overzicht opgenomen van de bedrijven in de directe omgeving, de SBI-code, de milieucategorie en de bijbehorende richtafstand op basis van het omgevingstype gemengd gebied.

overzicht invloed omliggende inrichtingen

	adres/omschrijving	SBI-code	categorie	richt-afstand
1.	slagerij Reinoldstraat 40 (detailhandel vlees, wild, gevogelte)	4722, 4723	1	0 m
2.	praktijkruimte Reinoldstraat 42a (artsenpraktijken)	8621	1	0 m
3.	categorie 2-bedrijf, Reinoldstraat 42	-	2	10 m
4.	drukkerij Elisabethstraat 23 (kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen)	18129	2	10 m
5.	hondentrimsalon Elisabethstraat 25 (detailhandel overig)	47	1	0 m
6.	café Elisabethstraat 27 (café's, bars)	563	1	0 m

Hierna wordt de milieutechnische situatie van de afzonderlijke inrichtingen en de relatie tot het project beschreven.

1. *Slagerij Reinoldstraat 40*

Een slagerij betreft een milieucategorie 1-bedrijf, waarvan de richtafstand (gemengd gebied) 0 meter bedraagt. Hoewel de nieuwe appartementen op de perceelgrens van de slagerij worden gebouwd wordt voldaan aan de richtafstand.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is tevens de feitelijke situatie van de slagerij beoordeeld. Het perceel van de slagerij heeft een breedte van circa 27 meter aan de zijde van de Reinoldstraat. Op het perceel staat een hoofdgebouw en enkele aangebouwde bijgebouwen. De slagerswinkel en slagerijgedeelte zijn gesitueerd in het gedeelte van de gebouwen dat tevens grenst aan de Elisabethstraat. De afstand van dit gedeelte tot het plangebied van het project bedraagt circa 12 meter. Het overige gedeelte van de gebouwen staat ten dienste van de bedrijfswoning. In de feitelijke situatie voldoet in principe het project ook aan de richtafstand behorende bij het omgevingstype 'rustige woonwijk' (10 meter). De situering van de nieuwe appartementen ten opzichte van de slagerij is acceptabel.

2. *Praktijkruimte Reinoldstraat 42a*

Op het adres Reinoldstraat 42a is een kleine osteopathiepraktijk aan huis gevestigd. De richtafstand bedraagt 0 meter. De activiteiten van de praktijk vinden inpandig plaats. Bezoekers parkeren hun auto in het openbare gebied. Er is daarmee geen sprake van hinder voor de nieuwe appartementen.

3. *Categorie 2-bedrijf Reinoldstraat 42*

Op het adres Reinoldstraat 42 vinden thans geen bedrijfsactiviteiten plaats. Conform het vigerende bestemmingsplan mag zich ter plaatse een categorie 2-bedrijf (met richtafstand van 10 meter) vestigen. De nieuwe appartementen liggen binnen deze richtafstand. Een nadere beoordeling is derhalve aan de orde.

Hoewel de appartementen binnen de richtafstand liggen vormen deze niet de

'maatgevende woningen'. Dat betreffen de woningen Reinoldstraat 42a en 44, omdat de gevelopeningen van die woningen dicht bij het bedrijf gesitueerd zijn. Een nieuw te vestigen bedrijf moet ten opzichte van deze woningen voldoen aan de in het Activiteitenbesluit milieubeheer opgenomen regels. Daarmee wordt automatisch voldaan aan die regels ten opzichte van de nieuwe appartementen.

4. *Drukkerij Elisabethstraat 23*

Deze drukkerij betreft een kleine drukkerij. Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen betreffen categorie 2-bedrijven met een richtafstand van 10 meter. Het project ligt hierbinnen. Een nadere beoordeling is derhalve aan de orde.

De drukkerij is zeer klein van omvang en daarmee kleiner dan de 'gemiddelde kleine drukkerij'. Ook de milieubelasting is kleiner. De drukkerij en de nieuwe appartementen zijn constructief gescheiden. Alle activiteiten van de drukkerij vinden inpandig plaats. Er zijn geen gevelopeningen van de drukkerij gericht op de nieuwe appartementen. De situering van de nieuwe appartementen ten opzichte van de drukkerij is acceptabel.

5. *Hondentrimsalon Elisabethstraat 25*

Een hondentrimsalon betreft een categorie 1-bedrijf met een richtafstand van 0 meter. De appartementen worden gerealiseerd op een afstand van circa 8 meter tot het bedrijfsperceel en liggen daarmee buiten de richtafstand. Aanvullend wordt opgemerkt dat de activiteiten van de hondentrimsalon inpandig plaatsvinden en dat de entree ervan aan de zijde van de Elisabethstraat ligt.

6. *Café Elisabethstraat 27*

Een café is in de VNG-handreiking opgenomen als een categorie 1-bedrijf met een richtafstand van 0 meter. De afstand van de nieuwe appartementen tot het café bedraagt 20 meter. Mede gezien de ingang van het café aan de Elisabethstraat is gesitueerd, is er geen overlast te verwachten.

Aanvullend wordt opgemerkt dat de appartementen sinds 2004 en 2007 bewoond worden en er geen overlast van de omliggende functies gemeld is bij de verhuurder.

5.1.2.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.1.3 Externe veiligheid

5.1.3.1 Inleiding

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat geen nieuwe kwetsbare objecten binnen de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar worden gerealiseerd en moet een eventuele toename van het groepsrisico verantwoord worden.

5.1.3.2 Analyse

Het plan omvat nieuwe kwetsbare objecten. De Risicokaart Nederland geeft een overzicht van de ligging van risicovolle activiteiten (inrichtingen, buisleidingen en transportroutes). Hieruit volgt dat in de omgeving van het plan geen risicovolle activiteiten worden uitgevoerd. Een nadere toetsing aan het aspect externe veiligheid is niet aan de orde.

5.1.3.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.1.4 Geluid

5.1.4.1 Inleiding

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan de regelgeving inzake geluidhinder. In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt in verkeerslawaaï en industrielawaai. In de Wgh zijn normen voor maximaal toelaatbare geluidsbelasting op (de gevels van) geluidgevoelige objecten vastgelegd.

5.1.4.2 Analyse

De appartementen zijn nieuwe geluidgevoelige objecten. Op de omliggende straten is het 30 km/uur-regime van toepassing. Vanuit de Wet geluidhinder is er geen onderzoekspllicht.

De Reinoldstraat is een woonstraat waarop de verkeersintensiteit als gevolg van de aanliggende functies mogelijk iets hoger ligt dan bij een reguliere woonstraat. De intensiteiten zijn echter dusdanig laag dat er geen sprake zal zijn van een grote gevelbelasting op de nieuwe woningen. Voorts wordt opgemerkt dat de appartementen terugliggend zijn gerealiseerd en deels worden afgeschermd door de omliggende bebouwing.

Het binnengeluidniveau is voldoende laag om in een goed woon- en leefklimaat te voorzien.

Aanvullend wordt opgemerkt dat het plangebied buiten de geluidzonering van het militaire vliegveld Volkel ligt.

5.1.4.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.1.5 Luchtkwaliteit

5.1.5.1 Inleiding

Het aspect luchtkwaliteit heeft betrekking op ruimtelijke ontwikkelingen die een bijdrage leveren aan de luchtverontreiniging en op ruimtelijke ontwikkelingen die gevoelig zijn voor een slechte luchtkwaliteit.

Om personen tegen de gevolgen van luchtverontreiniging te beschermen zijn in de Wet milieubeheer normen opgenomen voor bepaalde stoffen. In de praktijk blijken vooral fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) een rol te spelen.

Daarnaast is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang aan te tonen dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.1.5.2 Analyse

Het project is dusdanig beperkt van omvang dat het niet in betekenende mate bijdraagt aan stoffen in de lucht.

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van autosnelwegen of andere wegen met een zeer hoge intensiteit. De luchtkwaliteit in de omgeving is voldoende om te voorzien in een goed woon- en leefklimaat.

5.1.5.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.1.6 Geurhinder veehouderijen

5.1.6.1 Inleiding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij agrarische bedrijven is het aspect geurhinder van belang. Er moet worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor agrarische bedrijven en dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plan.

5.1.6.2 Analyse

Het plangebied ligt midden in het stedelijke gebied van Uden. In de bredere omgeving van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven gevestigd. Het project kan derhalve geen belemmering vormen voor agrarische bedrijvigheid. Tevens is er sprake van een goed woon- en leefklimaat ten gevolge van het aspect geurhinder veehouderijen.

5.1.6.3 Conclusie

Het aspect geurhinder veehouderijen vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.7 Milieueffectrapportage

5.1.7.1 Inleiding

Het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) is ontwikkeld om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. In de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de gevallen opgenomen waarvoor een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Alle andere vormen van ontwikkeling zijn in principe niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig, maar er kan hiervoor wel een nadere motivering vereist zijn.

5.1.7.2 Analyse

Het plan valt onder de activiteit D11.2 *"De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen"* zoals genoemd in de bijlage Besluit milieueffectrapportage. De omvang van het plan blijft echter zodanig ruim onder de drempelwaarde van 2000 woningen voor m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten, dat zonder nader onderzoek kan worden geconcludeerd dat het project geen belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Een nadere motivering is niet noodzakelijk.

5.1.7.3 Conclusie

Het project is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Het project heeft geen belangrijke nadelige milieugevolgen.

5.2 Waarden

5.2.1 Archeologie

5.2.1.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 38a van de Monumentenwet 1988 moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten.

5.2.1.2 Analyse

Het project omvat geen bouwactiviteiten of andere werkzaamheden waarbij de grond wordt geroerd. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is daarom niet nodig.

5.2.1.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.2.2 Cultuurhistorie

5.2.2.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

5.2.2.2 Analyse

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Het project tast geen waardevolle elementen aan.

5.2.2.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.2.3 Flora en fauna

5.2.3.1 Inleiding

Ten behoeve van de bescherming van zeldzame of kwetsbare planten en dieren zijn twee wetten van toepassing:

- de Natuurbeschermingswet 1998, deze beschermt waardevolle natuurgebieden;
- de Flora- en faunawet, die een soortenbescherming bevat.

5.2.3.2 Analyse

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied, zoals opgenomen in Natura 2000 en de ecologische hoofdstructuur.

De Natuurbeschermingswet 1998 kent tevens een zogenaamde 'externe werking', wat betekent dat ook projecten buiten Natura 2000-gebieden vergunningplichtig zijn wanneer zij een negatief effect hebben op deze gebieden.

Gezien de aard en de beperkte omvang van het project, en de afstand van meer dan 20 kilometer tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek) kan er geen sprake zijn van negatieve effecten van het plan op natuurgebieden.

Soortenbescherming

Het plangebied is onderdeel van het stedelijke gebied van Uden. Het plangebied en de omgeving zijn intensief bebouwd. Het plangebied is derhalve geen onderdeel van het leef- en foerageergebied van beschermde soorten.

Het project omvat geen uitbreiding van gebouwen. Een nader onderzoek is niet nodig.

5.2.3.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.3 Waterparagraaf

5.3.1 Inleiding

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Aa en Maas.

De waterparagraaf betreft een beschrijving van zowel de huidige als toekomstige waterhuishoudkundige situatie.

5.3.2 Huidige waterhuishoudkundige situatie

Het plangebied is volledig verhard en bebouwd. Het hemelwater wordt via de hemelwaterafvoer geloosd op de riolering in de Reinoldstraat.

5.3.3 Nieuwe waterhuishoudkundige situatie

Het project betreft een in pandige aanpassing van het bestaande gebouw. Er is geen aanleiding de waterhuishoudkundige situatie te herzien. Deze blijft onveranderd.

5.3.4 Afweging waterhuishoudkundige belangen

Via de website www.watertoets.nl is een watertoets uitgevoerd. Hieruit volgt dat het plangebied buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen ligt. Het project is derhalve niet van invloed op de waterbelangen.

Het hemelwater verlaat het plangebied niet sneller dan thans het geval is. Daarmee is sprake van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

5.3.5 Conclusie

Het project voldoet aan de voorwaarden van Waterschap Aa en Maas en de gemeente Uden.

ruimtelijke onderbouwing Twee appartementen Reinoldstraat 42b-c, Uden

Hoofdstuk 6 Financiële aspecten

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief, waarvan alle kosten en risico's voor rekening van de initiatiefnemer komen. Het plan wordt economisch uitvoerbaar geacht.

6.2 Kostenverhaal

Artikel 6.12 lid 1 Wro verplicht de gemeente een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop bepaalde bouwactiviteiten zijn voorgenomen, tenzij het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is (artikel 6.12 lid 2a Wro).

In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de bouwactiviteiten genoemd waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan verplicht is. De in voorliggend bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen behoren niet tot de in het Bro genoemde bouwactiviteiten. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet verplicht.

ruimtelijke onderbouwing Twee appartementen Reinoldstraat 42b-c, Uden

Hoofdstuk 7 Motivering

Het project is planologisch aanvaardbaar op basis van de volgende overwegingen.

1. De appartementen zijn gerealiseerd in bestaande bebouwing die als gevolg van verplaatsing van een installatiebedrijf is vrijgekomen.
2. Het project past binnen het nationale, provinciale en gemeentelijke beleid.
3. Het project vormt geen belemmering voor de omliggende functies.
4. Het project voldoet aan alle uitvoeringsaspecten.
5. In de appartementen kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.
6. Er worden geen waarden aangetast.
7. Het project wordt economisch uitvoerbaar geacht.
8. Het legaliseren van twee appartementen past binnen een "goede ruimtelijke ordening".

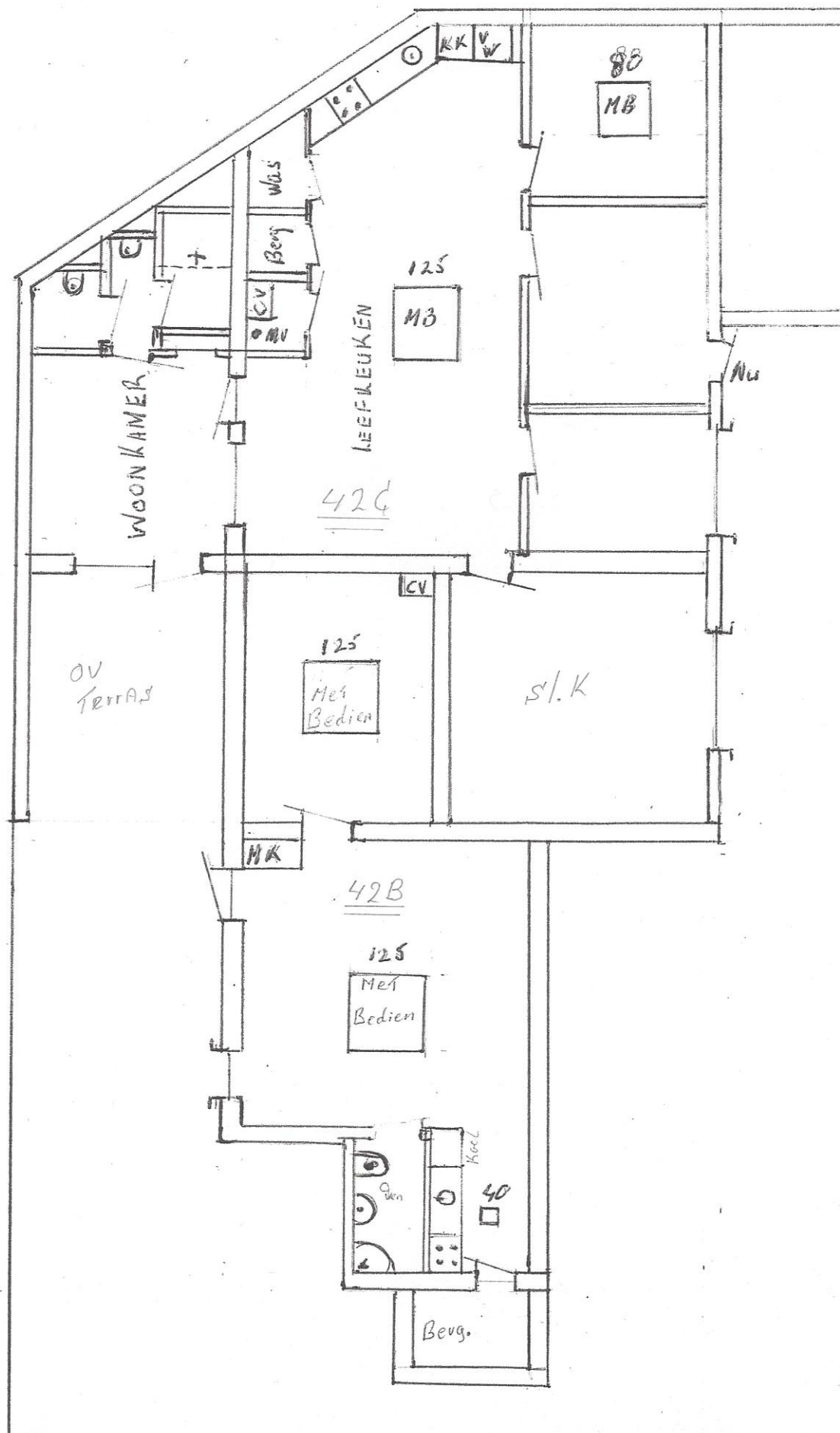
ruimtelijke onderbouwing Twee appartementen Reinoldstraat 42b-c, Uden

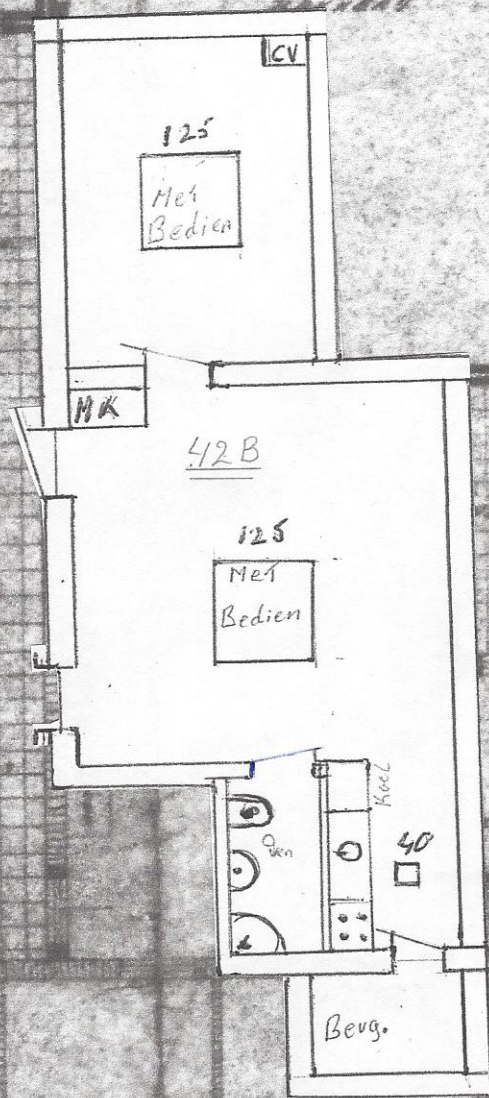
Bijlagen

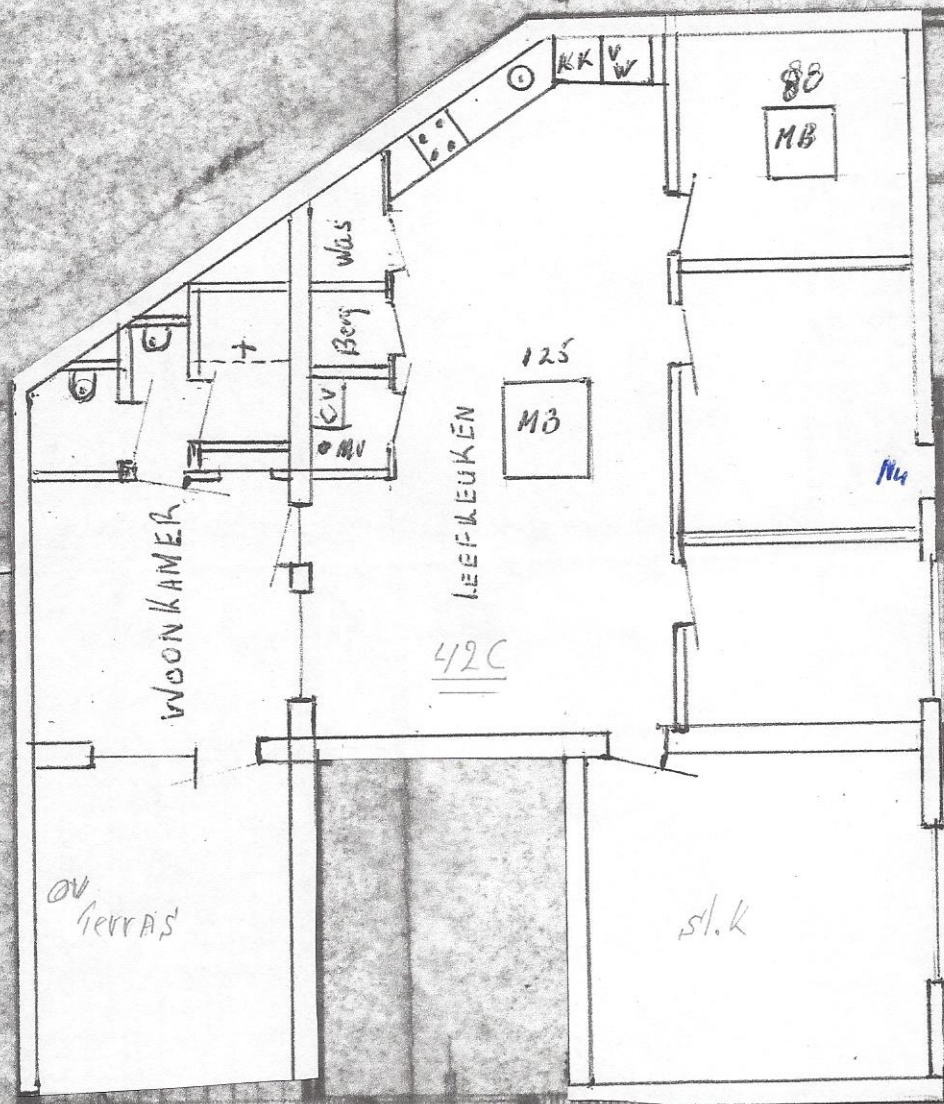
Bijlage 1 Bouwtekening

Bijlage 2 Parkeerdrukonderzoek

ruimtelijke onderbouwing Twee appartementen Reinoldstraat 42b-c, Uden







Parkeervraag Reinoldstraat 42b en c

Voor de twee appartementen die gelegen zijn aan de Reinoldstraat 42b en c te Uden dienen totaal drie parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd te worden. Op eigen terrein kan maar één parkeerplaats gerealiseerd worden. Het realiseren van minder parkeerplaatsen op eigen terrein dan de parkeernorm voorschrijft wordt met het oog op het afwentelen van de parkeerproblemen op de openbare ruimte niet toegestaan, tenzij aantoonbaar is dat er op de openbare weg in de directe omgeving van de functie (maximaal 150 meter) voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is om in de parkeervraag te kunnen voorzien. Om te beoordelen of er voldoende parkeercapaciteit aanwezig is, is ter plaatse een parkeerdrukmeting uitgevoerd. Zie onderstaande tabel.

PARKEERDRUKMETING								
Onderzoeksgebied: Reinoldstraat 42 b,c			Uitgevoerd door:					
			Datum: okt-13					
			Weersgesteldheid: Droog/ nat					
Straatnaam / Gebied	Categorie	Capaciteit	Bezetting					
			Di 14:00u		Wo 19:00u		Do 21:00u	
Valkenburgstraat	langsvak	21	8	38%	11	52%	15	71%
Elisabethstraat	langsvak	18	9	50%	14	78%	13	72%
	straat	23	7	30%	17	74%	18	78%
	vak	18	3	17%	11	61%	15	83%
Herpenstraat	straat	22	7	32%	12	55%	17	77%
Allardstraat	langsvak	17	2	12%	4	24%	3	18%
	vak	24	15	63%	21	88%	18	75%
Reinoldstraat	langsvak	24	7	29%	11	46%	16	67%
	Totaal	167	58	35%	101	60%	115	69%

Een parkeerdruk van 85% van de totale capaciteit wordt als acceptabel beoordeeld. Bij een hogere parkeerdruk wordt het lastiger een parkeerplaats te vinden en ontstaat ongewenst zoekverkeer.

Conclusie:

Binnen een afstand van 150 meter van de Reinoldstraat 42b en c te Uden is de parkeerdruk lager dan 85% van de totale capaciteit. Er is voldoende parkeercapaciteit aanwezig om aan de parkeervraag van twee parkeerplaatsen te voldoen.