

Gemeente Uden

Uitwerkingsplan

Uden-Noord I, Entree Maashorst

Toelichting, regels en verbeelding

17 oktober 2017

Kenmerk 0856-28-T01

Projectnummer 0856-28

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Bestaande situatie	3
2.1.	Ligging en begrenzing plangebied	3
2.2.	Bestaande situatie	3
2.3.	Bestemmingsplan Uden-Noord I	3
3.	Onderzoek	5
3.1.	Algemeen	5
3.2.	Archeologie	5
3.3.	Leidingen	5
3.4.	Geluidhinder	5
3.5.	Luchtkwaliteit	5
3.6.	Bodem	6
3.7.	Water	6
3.8.	Externe veiligheid	6
3.9.	Ecologie	7
4.	Planbeschrijving	9
4.1.	Ruimtelijke hoofdstructuur	9
4.2.	Stedenbouwkundig plan	10
5.	Planologisch juridische regeling	12
5.1.	Algemeen	12
5.2.	Analoge verbeelding	12
5.3.	Regels	12
6.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	14
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	14
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	14

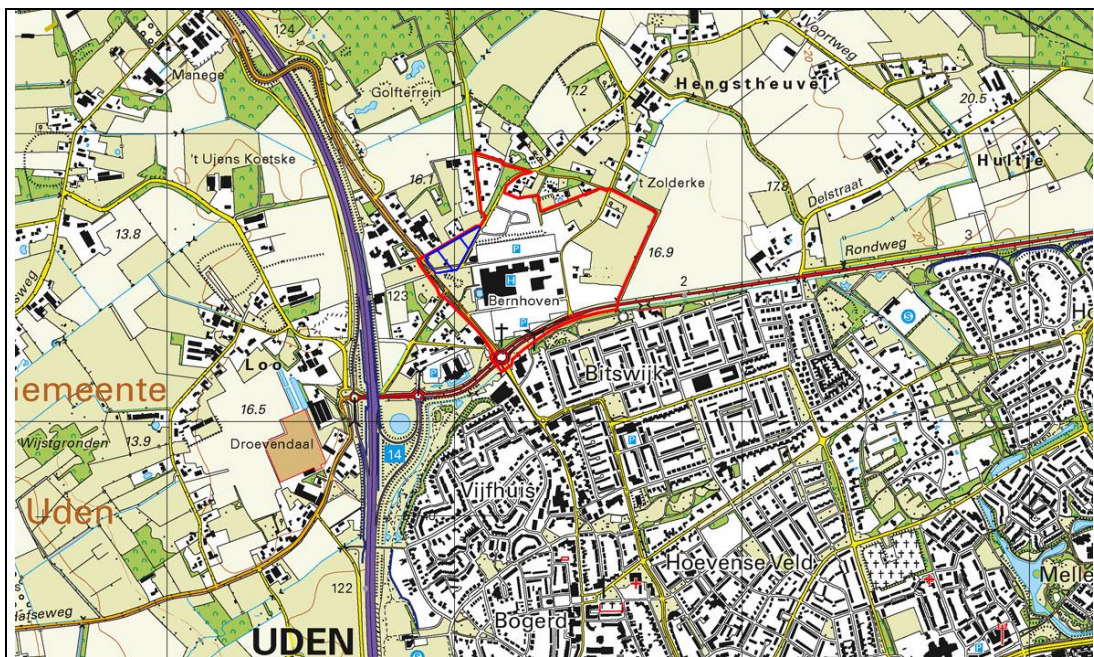
1. Inleiding

Uden-Noord is binnen het provinciaal ruimtelijk ontwikkelingskader aangegeven als zoekgebied voor verstedelijking met de nadere aanduiding "Integratie stad-land". Op grond van de provinciale verordening dient de ontwikkeling in samenhang en in evenredigheid met een groene en blauwe landschapsontwikkeling te geschieden. Op grond van de verordening dient in bestemmingsplannen te worden geborgd dat de gerealiseerde groene en blauwe landschapsontwikkeling behouden blijft. Een van de onderdelen van die groene en blauwe landschapsontwikkeling is de entree van het Park Maashorst ten noorden van de Annaboulevard.

Bij die entree wordt een robuuste groenzone gerealiseerd in het hart van Uden Noord. Door verlegging van de entree naar het achtergelegen landschap en De Maashorst, krijgt de entree ook een veel groenere beleving. Deze ontwikkeling die mede mogelijk is gemaakt middels de opbrengsten uit de gebiedsontwikkeling Uden Noord, waarvan het foodcourt deel uitmaakt, draagt direct bij aan de integratie stadland.

Het plangebied van het uitwerkingsplan Uden-Noord I, Entree Maashorst (zie blauwe lijn in afbeelding 1) heeft in het bestemmingsplan Uden-Noord I (zie rode lijn in afbeelding 1) de uit te werken bestemming "Maatschappelijk uit te werken -M-U-". In deze bestemming worden uitwerkingsregels gegeven voor de toekomstige ontwikkeling in het plangebied en is het mogelijk om een aanzienlijk deel van dit plangebied te bebouwen. Door dit uitwerkingsplan worden die bebouwingsmogelijkheden wegbestemd en wordt de groene invulling planologisch vastgelegd.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



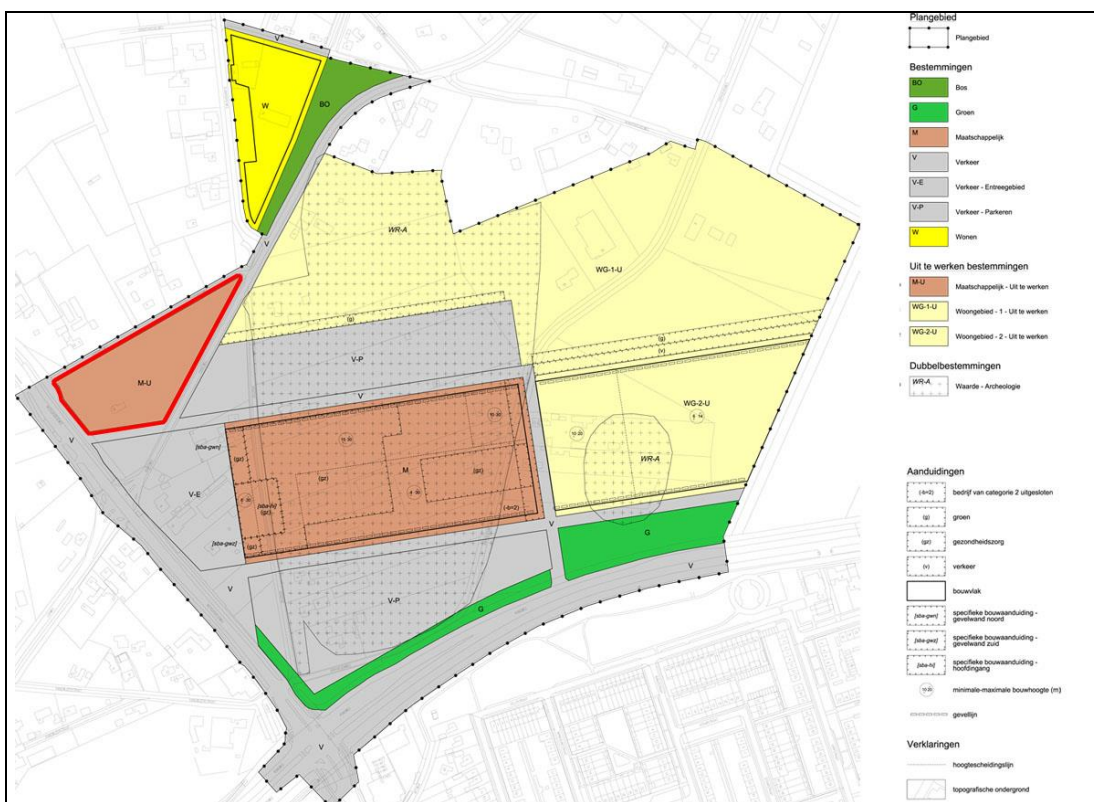
In dit plan is de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen globale bestemming "Maatschappelijk uit te werken -M-U-" nader uitgewerkt in een bestemming "Groen". Hiermee is het planologisch-juridisch kader voor de realisatie van de groene inrichting gegeven. Doel van het plan is een titel voor de realisatie en het geven van richtlijnen voor het beheer.

2. Bestaande situatie

2.1. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van dit uitwerkingsplan ligt aan de zuidzijde van de Maashorst en wordt aan de westzijde begrensd door de Nistelrodeseweg. Aan de noord-, oost- en zuidzijde wordt de plangrens gevormd door respectievelijk de Lagerbosweg, de Voortweg en de Annaboulevard. In afbeelding 2 is de begrenzing van het plangebied van dit Uitwerkingsplan met een rode lijn aangegeven.

Afbeelding 2: Fragment plankaart bestemmingsplan Uden-Noord I.



2.2. Bestaande situatie

Het plangebied bestaat uit agrarische gronden, die in gebruik waren als grasland. Rondom het terrein staat een hek. Op het perceel is nog een vervallen paardenstal aanwezig.

2.3. Bestemmingsplan Uden-Noord I

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan " Uden-Noord I", vastgesteld door de gemeenteraad van Uden op 25 juni 2009.

Maatschappelijk - Uit te werken -M-U-

Het plangebied heeft in het onderhavige bestemmingsplan grotendeels de bestemming "Maatschappelijk - Uit te werken -M-U-". Deze gronden hebben een ruime bestemmingsomschrijving.

De gronden zijn bestemd voor:

- maatschappelijke voorzieningen;
- kleinschalige (zakelijke) dienstverlening
- activiteiten ten behoeve van sport en sportieve recreatie;
- wellness en leisure;
- groen;
- verkeer en verblijf
- parkeervoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- voorzieningen van openbaar nut
- waterberging en waterinfiltratie.

De uitwerkingsregels omvatten programmatische en inrichtingsaspecten en er is een aantal bebouwingsnormen over de maximale bebouwingshoogte opgenomen.

3. Onderzoek

3.1. Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan Uden-Noord is voor de gebruikelijke onderwerpen onderzoek uitgevoerd. De onderzoeksresultaten hiervan zijn nog steeds bruikbaar voor dit uitwerkingsplan. Dit hoofdstuk bevat alleen de relevante conclusies uit die onderzoeken. Er is uitsluitend een beknopt ecologisch onderzoek uitgevoerd.

3.2. Archeologie

Op grond van het in 2007 uitgevoerde proefsleuvenonderzoek (Archol, Zwervende erven uit de Romeinse tijd? Continuïteit in de bewoning van de late ijzertijd naar de Romeinse tijd te Uden Noord, rapport 91, Leiden, 2008) heeft het onderhavige plangebied in het bestemmingsplan geen dubbelbestemming "Waarde - Archeologie". Archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

3.3. Leidingen

In het plangebied bevinden zich geen planologisch relevante kabels of leidingen.

3.4. Geluidhinder

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

Het plan omvat geen mogelijkheid om woningen, geluidsgevoelige objecten, te realiseren. Derhalve is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

3.5. Luchtkwaliteit

Voor het aspect luchtkwaliteit vormt de Wet luchtkwaliteit het wettelijk kader. In de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM) en de ministeriële regeling NIBM zijn grenzen opgenomen waarbij een project geen relevante bijdrage op de luchtkwaliteit heeft.

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de wet- en regelgeving niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Ook woningbouwplannen met 1500 woningen en één ontsluitingsweg dragen niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit.

De groene entree levert geen bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het plan.

3.6. Bodem

In het kader van het bestemmingsplan is een verkennend bodemonderzoek (Archimil BV Afdeling Bodem en Bouwstoffen, Historisch bodemonderzoek Uden-Noord, rapport 1489R023, 13 juni 2006) uitgevoerd. Samenvattend kan worden gesteld dat op basis van de verzamelde gegevens niet te verwachten is dat binnen het onderzoeksgebied significante bodemverontreinigingen zullen voorkomen, die de geplande herontwikkeling in de weg staan. Op perceelsniveau kan het bij de realisatie van de ontwikkelingen noodzakelijk zijn enkele (beperkte) saneringen uit te voeren.

Uit de uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de groenrecreatieve invulling van het plangebied. Deze onderzoeken zijn opgenomen in het gemeentelijk bodeminformatiesysteem.

3.7. Water

In het bestemmingsplan Uden-Noord I is een uitgebreide waterparagraaf opgenomen. Bij dit uitwerkingsplan zullen de daarin geformuleerde randvoorwaarden als uitgangspunt voor de onderhavige planontwikkeling worden toegepast.

3.8. Externe veiligheid

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 om het leven zouden kunnen komen. 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.

Het uitwerkingsplan betreft de realisatie van nieuwe woningen ofwel kwetsbare objecten. Derhalve is het plangebied en haar omgeving onderzocht op de aanwezigheid van mogelijke risicobronnen. Hierbij is gebruik gemaakt van het externe veiligheidsbeleid van de gemeente Uden, bijbehorende signaleringskaart en de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant.

Inrichtingen

In de omgeving van het plangebied liggen geen risicovolle inrichtingen. Het plan ligt derhalve niet binnen een risicocontour voor het plaatsgebonden risico of binnen een gebied waar het groepsrisico dient te worden verantwoord.

Transport gevaarlijke stoffen

Het plangebied grenst niet direct aan wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De Rijksweg A50 en Rondweg Noord liggen op dusdanige afstand tot het plangebied dat deze niet nader onderzocht hoeven te worden.

Buisleidingen

In de omgeving van het plangebied liggen geen buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen. Het plan ligt derhalve niet binnen een risicocontour voor het plaatsgebonden risico of binnen een gebied waar het groepsrisico dient te worden verantwoord.

Hoogspanningsverbindingen

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen hoogspanningsverbindingen aanwezig die van invloed zijn op de planontwikkelingen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van woningbouw in het plangebied.

3.9. Ecologie

Per 1 januari 2017 is de huidige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Gebiedsbescherming

Omdat het projectgebied op ruime afstand van beschermde gebieden ligt, heeft het wijzigingsplan geen invloed op de natuurwaarden in die beschermde gebieden.

Soortenbescherming

Met het oog op de soortenbescherming is een beknopt ecologisch onderzoek¹ uitgevoerd. Er is daarbij geen beschermde flora aangetroffen. In het plangebied zijn 3 soorten dagvlinders en enkele soorten veldsprinkhanen waargenomen. De paardenschuur en de er omheen staande bomen zijn onderzocht op de aanwezigheid van vogels of andere dieren. Van de aanwezigheid van steenuiltjes, die vroeger hier zijn gezien, waren geen sporen aanwezig. In de voormalige paardenstal en in de bomen waren geen nesten aanwezig. In de stal lagen de resten van een konijn, die waarschijnlijk door een rat zijn aangevreten. Aan het plafond zat wel een oud wespennest; er vlogen geen wespen meer rond. Op basis van deze inventarisatie is geconcludeerd

¹ Ecologisch Adviesbureau Ettema, Onderzoek natuurwaarden van het perceel aan de Lagebosweg gemeente Uden, Uden, 30 juni 2017

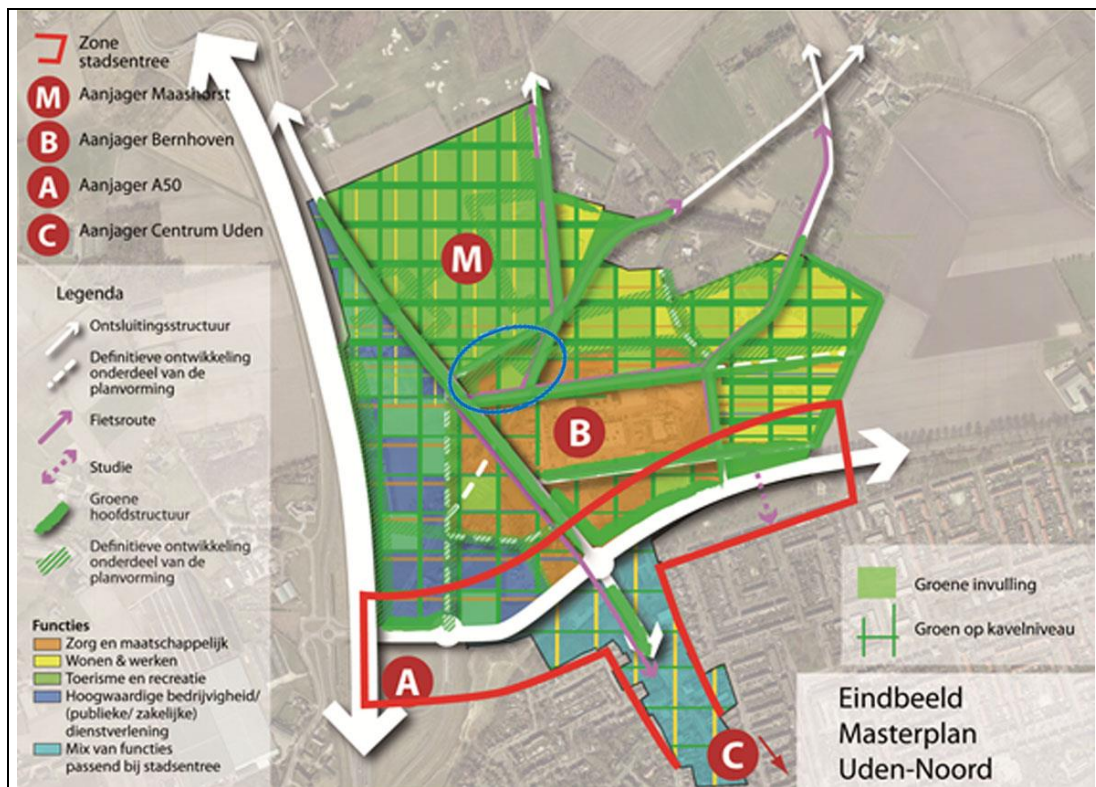
dat er in het plangebied geen beschermde natuurwaarden zijn aangetroffen volgens de nieuwe wet Natuurbescherming 2017.

4. Planbeschrijving

4.1. Ruimtelijke hoofdstructuur

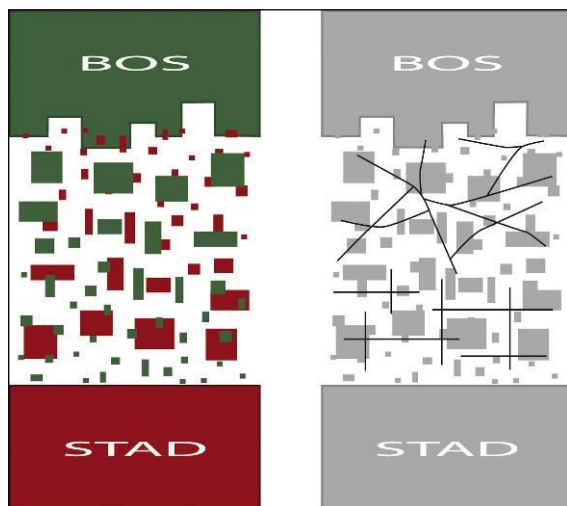
Het Masterplan Uden-Noord (2012) beschrijft de doelstellingen van ontwikkelingsopgave Uden-Noord. Eén van de doelstellingen is om stad en landschap met elkaar te verweven tot een gebied met een uniek ruimtelijk karakter, een diversiteit aan functies en een sterke economische voedingsbodem. De te vormen ruimtelijke structuur houdt rekening met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten in het gebied zelf en in de directe omgeving. Om vorm te geven aan het thema stad-landintegratie moet de groene hoofdstructuur voldoende robuust en duurzaam zijn om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

Afbeelding 3: Eindbeeld Masterplan Uden-Noord met aanduiding ligging plangebied (blauw ovaal).



Uden-Noord vormt de overgang tussen de bebouwde kom van Uden en het natuurgebied de Maashorst. Beide landschapstypen ("rood" en "groen") lopen in elkaar over door een landschappelijke schaalverkleining van de groene Maashorst richting Uden, versterkt door toevoeging van beboste percelen, en de bebouwing vanuit Uden richting de Maashorst. Binnen Uden Noord dienen beide elementen in samenhang met elkaar te worden ontworpen.

Afbeelding 4: Stedenbouwkundig concept.



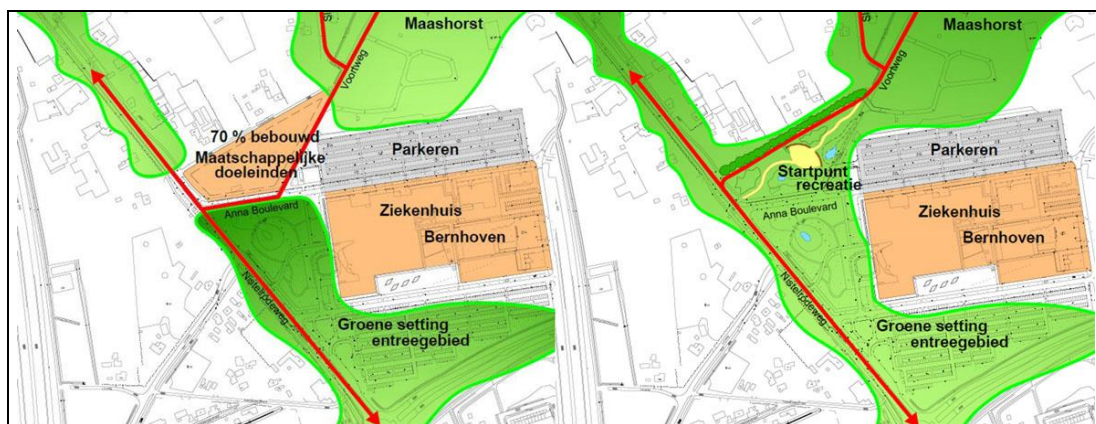
Niet alleen de landschappelijke en stedelijke structuren worden met elkaar vervlochten, maar ook de verkavelingsstructuur, die aan de zuidzijde wordt gekenmerkt door een orthogonale structuur en aan de noordzijde door een organische structuur. Beide kenmerken worden in Uden Noord samengebracht en vloeien in elkaar over. De landschappelijke kenmerken van het coulissenlandschap worden hierdoor opgenomen en versterkt. De groenstructuur vormt de belangrijkste basis voor de ontwikkeling van Uden-Noord en is beeldbepalend. Aan de noordzijde van het ziekenhuis wordt de overgang gemaakt naar het klein-

schaliger coulissenlandschap van Slabroek, Hengstheuvel en omgeving. Hierbij geldt de integratie van stad en land als kader voor de ruimtelijke opzet van woonbuurten, verdeeld over een drietal kamers. Dit uitwerkingsplan heeft betrekking op de entree van de Maashorst.

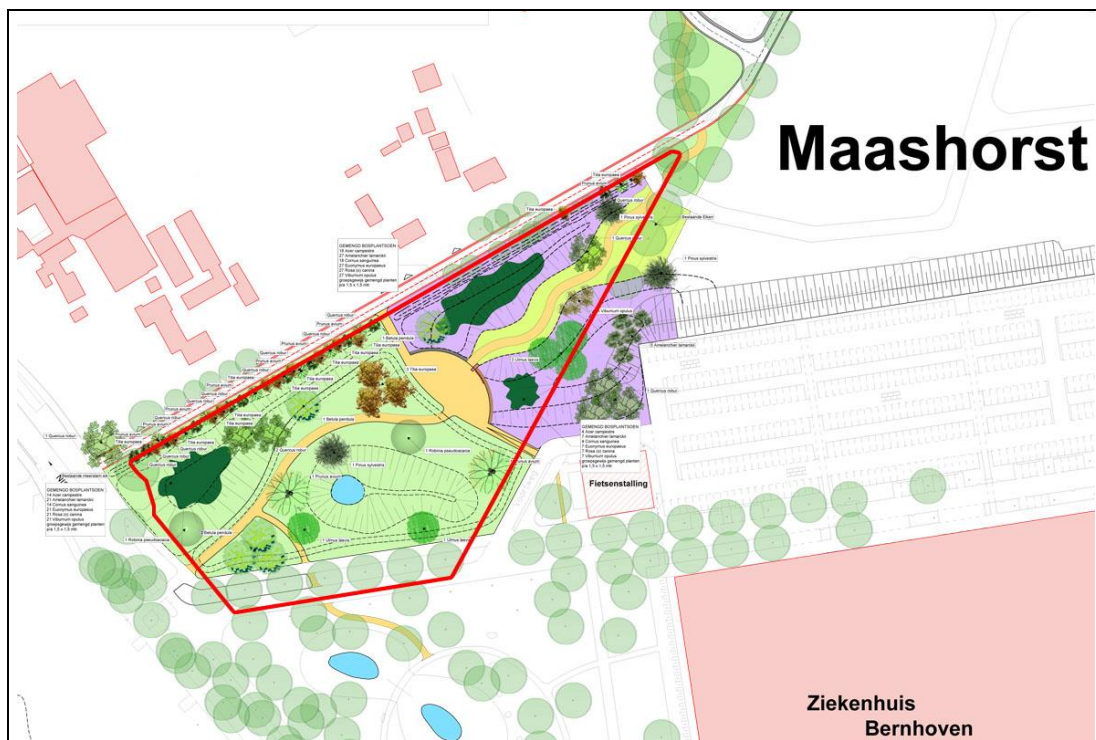
4.2. Stedenbouwkundig plan

Om het principe van integratie stad-land meer zichtbaar te maken, wordt centraal in het gebied de entree van de Maashorst als het ware naar de Nistelrodeseweg gebracht. De groene entree van het gebied wordt zodoende meer zichtbaar gemaakt. Hiertoe wordt de Annaboulevard afgewaardeerd en de entree voor autoverkeer naar de Maashorst wordt ten noorden van het betreffende perceel gelegd over de Lagerbosweg. Hierdoor ontstaat een robuuste groenzone in het hart van Uden Noord. Door verlegging van de entree naar het achtergelegen landschap en De Maashorst, krijgt de entree ook een veel groenere beleving.

Afbeelding 5: Oorspronkelijk beoogde invulling (links) en aangepaste invulling - integratie stad-land (rechts).



Afbeelding 6: Indicatieve inrichting.



Voor het plangebied is een ontwerp gemaakt waarbij het gebied wordt doorsneden door enkele wandelpaden. Langs de Lagerbosweg wordt de laanbeplanting versterkt. Daarnaast worden op verschillende plekken in het plangebied bomen ingeplant. Bij de beplantingskeuze is uitgegaan van soorten die in de omgeving van oudsher veelvuldig voorkomen. In het plangebied worden enkele hoogteverschillen aangebracht. Zo komt aan de zuidkant bij de Annaboulevard een kleine waterpartij. Aan de oostkant zal in aansluiting op de geluidwal langs de parkeerplaats van het ziekenhuis in het onderhavige plangebied doorlopen.

5. Planologisch juridische regeling

5.1. Algemeen

Voor de uit te werken bestemming is in het vigerende bestemmingsplan "Uden-Noord I" niet aangegeven op welke wijze de woningen en straten dienen te worden gebouwd of aangelegd. In het onderhavige plan is die detaillering wel aangebracht.

Het bestemmingsplan "Uden-Noord I" kent naast de uit te werken bestemmingen ook gedetailleerde bestemmingen "Groen" en "Verkeer". In het voorliggende uitwerkingsplan zijn -indien mogelijk- die bestemmingen overgenomen uit het bestemmingsplan. Voor zover nodig zijn deze vervolgens aangepast of aangevuld. Dit uitwerkingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een analoge verbeelding schaal 1:1.000.

Vanaf 1 januari 2010 is het toepassen van de digitale standaarden verplicht. Sinds 1 juli 2013 dient daarvoor het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) te worden toegepast. Deze standaard is gebruikt voor het onderhavige uitwerkingsplan. Omdat het bestemmingsplan op een eerdere standaard was gebaseerd, wijken de planregels van dit uitwerkingsplan op een aantal punten af van de regels van het bestemmingsplan.

Tenslotte is de redactie van de regels aangepast naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) op 1 oktober 2010.

5.2. Analoge verbeelding

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Dit uitwerkingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende uitwerkingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat één kaartblad (genummerd 0856-28-P01). Op deze ondergrond is de omliggende bebouwing ook aangegeven.

De plankaart geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard. De plankaart bevat tezamen met de regels het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de aanwezige en/of op te richten bebouwing.

5.3. Regels

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1). Vanwege de afstemming met het Bor zijn onder meer een aantal begrippen anders gedefinieerd dan tot nog toe gebruikelijk was.

In artikel 2 worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden. Deze vervangen derhalve de begripsbepalingen en wijze van meten uit het bestemmingsplan "Uden-Noord I".

De bestemmingsregels zijn zoveel als mogelijk overgenomen uit het bestemmingsplan "Uden-Noord I". Op enkele plaatsen zijn de voorschriften aangepast of aangevuld, zodat ze aansluiten bij de uitwerkingsregels uit het bestemmingsplan of bij de in ontwikkeling zijnde bouwplannen. Zodoende is een regeling ontstaan die zoveel mogelijk overeenkomt met het bestemmingsplan "Uden-Noord I" en die uiteraard past binnen het juridische kader van dat plan. In het Uitwerkingsplan komt twee bestemmingen voor, te weten Groen (artikel 3) en Verkeer (artikel 4).

De groene entree heeft de bestemming "Groen". De gronden zijn bestemd voor groen- en speelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen met daaraan ondergeschikt fiets- en wandelpaden, in- en uitritten; waterberging, -infiltratie en –zuiveringen voor nutsvoorzieningen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

De Annaboulevard heeft de bestemming "Verkeer".

In het hoofdstuk Algemene regels zijn verschillende algemene regels opgenomen. Het betreft onder meer een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, waarin voor een aantal onderdelen de uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening opgenomen. Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. De algemene gebruiksregels omvatten daarom alleen een verbod om gronden en bouwwerken voor seksinrichtingen en/of prostitutie te gebruiken.

De algemene afwijkingsregels hebben betrekking op ondergeschikte afwijkingen en zijn gebaseerd op de vrijstellingsmogelijkheden uit het bestemmingsplan Uden-Noord I.

6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Het uitwerkingsplan maakt deel uit van het in 2009 vastgestelde bestemmingsplan Uden-Noord I en valt daarmee ook onder de bij dat bestemmingsplan behorende grondexploitatie. Het kostenverhaal is verzekerd via gronduitgifte omdat alle gronden door de gemeente zijn aangekocht. Jaarlijks wordt de grondexploitatie voor het bestemmingsplangebied Uden-Noord I door de raad herzien. De laatste herziening heeft plaatsgevonden in juli 2017.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpuitwerkingsplan heeft van 28 juli tot en met 7 september 2017 ter visie gelegen. De directe omgeving is hiervan schriftelijk op de hoogte gebracht. Tijdens die periode zijn geen zienswijzen ingekomen.

6.3. Vooroverleg

Het wettelijk vooroverleg met de provincie en het waterschap is gevoerd. Beide instanties hebben geen opmerkingen over het plan.