

Gemeente Uden

Wijzigingsplan Sint Janstraat 18

Toelichting, regels en analoge verbeelding

Juli 2021

Kenmerk 0856-35-T03
Projectnummer 0856-35

Toelichting

Inhoudsopgave

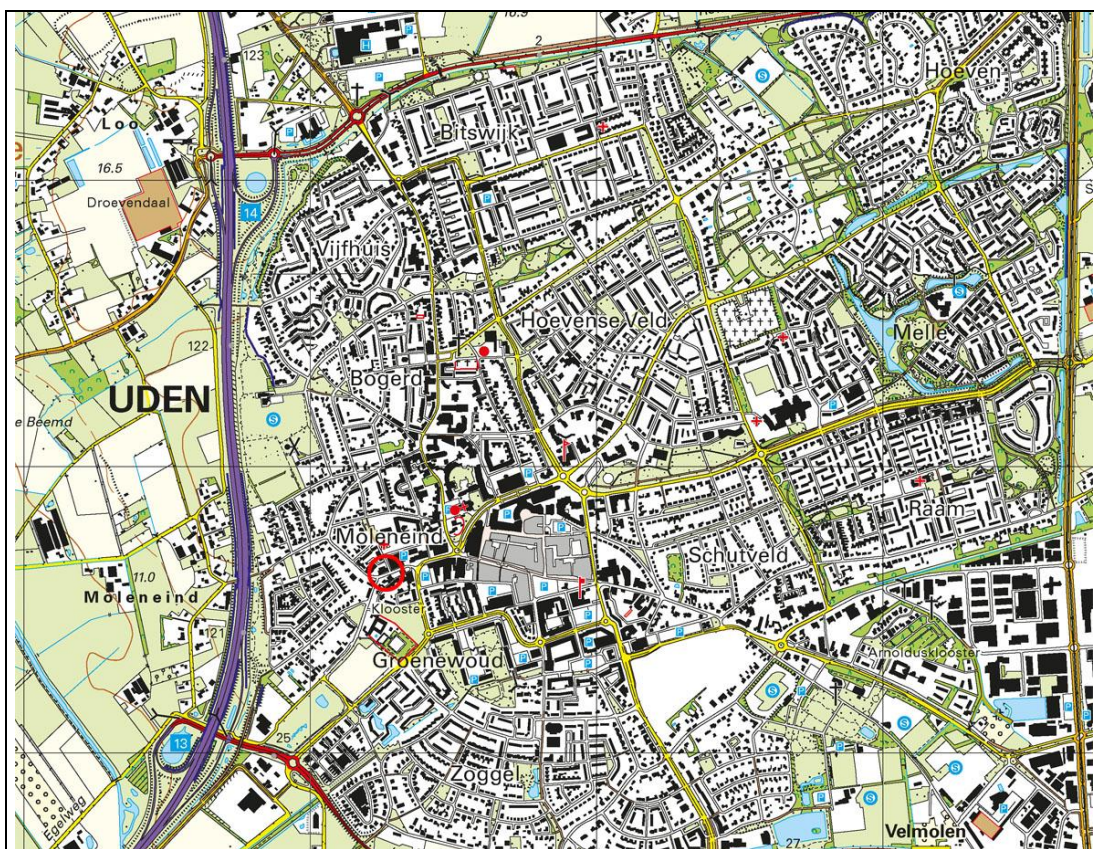
1.	Inleiding	1
2.	Plangebied	3
2.1.	Geschiedenis	3
2.2.	Bestaande situatie	4
2.3.	Toekomstige situatie	8
2.3.1.	Bouwplan	8
2.3.2.	Verkeer en parkeren	11
3.	Beleid	13
3.1.	Beleid hogere overheden	13
3.2.	Gemeentelijk beleid	14
4.	Milieu-aspecten	17
4.1.	Algemeen	17
4.2.	Geluid	17
4.3.	Bodem	18
4.4.	Archeologie en cultuurhistorie	19
4.4.1.	Archeologie	19
4.4.2.	Cultuurhistorie	19
4.5.	Luchtkwaliteit	21
4.6.	Externe veiligheid	21
4.7.	Water	24
4.8.	Flora en fauna	24
4.9.	Bedrijvigheid	26
4.10.	Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen	28
4.11.	Hoogspanningslijnen	28
4.12.	Spruitzones gewasbescherming	29
4.13.	Geur	29
4.14.	Mer-beoordeling	29
5.	Planologisch juridische regeling	30
5.1.	Algemeen	30
5.2.	Regels	30
5.3.	Analoge verbeelding	31
6.	Uitvoerbaarheid	32
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	32
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32

1. Inleiding

Op het perceel Sint Janstraat 18 in Uden is het Buffet Restaurant D'n Heerboer Uden gevestigd. De eigenaar heeft het restaurant verkocht, nadat in het centrum van Uden een concurrerend en vergelijkbaar horecaconcept was gevestigd met een veel grotere omvang. Het pand is vervolgens te koop aangeboden via daarvoor gespecialiseerde kanalen om een nieuwe horeca-ondernemer te vinden. Toen dit geen succes werd, is het pand ook aan andere belangstellenden aangeboden. Het pand is vervolgens aangekocht met als doel ter plaatse woningen te realiseren. Onder meer door de afwijkende verdiepingshoogten en de bouwkundige staat, bleek een transformatie van het pand niet rendabel. Bovendien streeft de gemeente Uden er bovendien naar om de vestigingsmogelijkheden voor horeca uit de randen van het centrum weg te halen en horeca te concentreren in het centrum.

De nieuwe eigenaar heeft daarom het voornemen het pand te slopen en in plaats daarvan een appartementengebouw voor 19 appartementen te realiseren. Wonen is ter plaatse op grond van het vigerende bestemmingsplan wel toegestaan. Ook de bouwmassa van het bouwplan past binnen de bouwregels daarvan; het bestemmingsplan staat echter niet toe dat het aantal woningen wordt vergroot.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



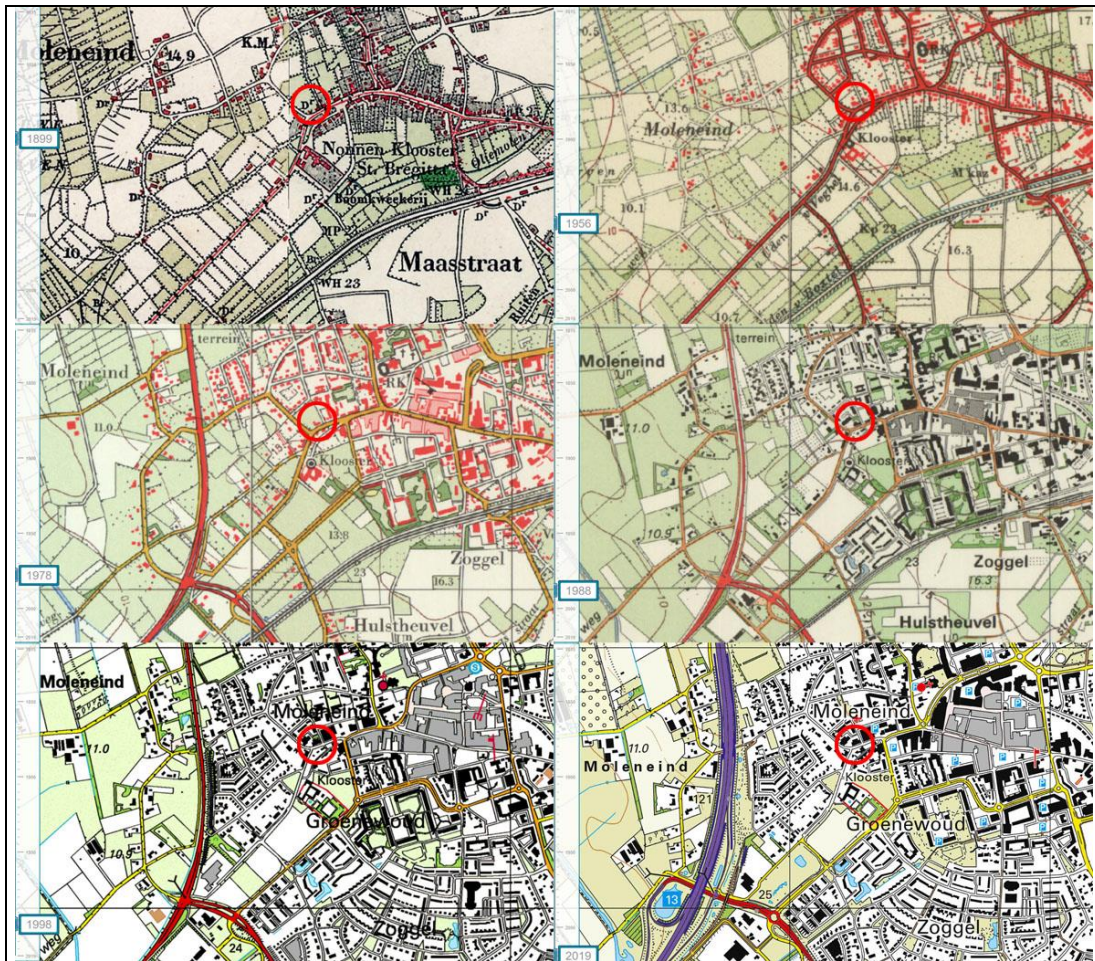
Het perceel heeft de bestemming "Gemengd - 1". Toevoeging van woningen is niet toegestaan. In de bestemming is echter een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die burgemeester en wethouders kunnen toepassen om -onder een aantal voorwaarden- woningen toe te voegen. Het onderhavige wijzigingsplan dient als basis voor het toestaan van die woningen en voor de beoordeling van aanvragen om omgevingsvergunning en de naleving en handhaving van het gebruik en die vergunningen.

2. Plangebied

2.1. Geschiedenis

Uden is ontstaan uit een aantal buurtschappen en bebouwingsconcentraties. Linten met daar aan gekoppelde bebouwing gaven de eerste bebouwingscontouren aan. In de loop der tijd zijn tussen de linten planmatig opgezette woonwijken ontstaan. Tot de Tweede Wereldoorlog bleef de ontwikkeling van Uden beperkt. Er waren boerderijen tot in de dorpskern gesitueerd. Pas na de Tweede Wereldoorlog werd de kern wezenlijk verder uitgebreid. Met de aanleg van de Rondweg en de Industrielaan ontstonden strakke grenzen rondom Uden. De ruimtes binnen de Rondweg werden grotendeels ingevuld met planmatige woningbouw.

Afbeelding 2: Historische topografie.



Het plangebied ligt tussen de oude dorpskern en de abdij Zusters Birgittinessen. De Sint Janstraat is onderdeel van de oude wegverbinding tussen Uden en Veghel. De Sint Janstraat, en in het verlengde daarvan de Veghelsedijk, is daarmee een van de historische aanloopstraten van het centrum van Uden. In de afgelopen decennia hebben er rondom het perceel verschil-

lende ruimtelijke ontwikkelingen plaatsgevonden die vanuit historisch perspectief geen recht doen aan de van oudsher aanwezige karakteristiek van de Sint Janstraat. Hierdoor is het bebouwingsbeeld langs deze historische hoofdroute verstoord geraakt. Ook de Annastraat is al lang aanwezig en vormde onder meer onderdeel van de route naar het buurtschap Moleneind. De bebouwing langs de Annastraat nabij het plangebied dateert uit de zeventiger jaren van de vorige eeuw. De Kerkakkerstraat is een woonstraat van veel later datum.

Ook het huidige pand aan de Sint Janstraat 18 was van oudsher een langgevelboerderij, die volgens de BAG viewer dateert uit 1950. Na een verbouwing in 1974 opende restaurant De Horsthoeve hier in 1974 haar deuren. In 1982 heeft zich het café en partycentrum D'n Vorstenburgh zich in het pand gevestigd. De laatste horecaonderneming was het buffetrestaurant D'n Heerboer dat in 2010 op deze locatie startte.

Alhoewel de langgevelboerderij een karakteristiek pand is, is het niet aangewezen als Rijks- of gemeentelijk monument. Het perceel en zijn omgeving liggen evenmin in een gemeentelijk beschermd stads-/dorpsgezicht. In de lijst met monumenten en beeldbepalende panden (zoals opgenomen in de Welstandsnota) komt het pand ook niet voor.

2.2. Bestaande situatie

De Kerkstraat/Kapelstraat/Sint Janstraat maken onderdeel uit van de lintbebouwing van de kern Uden (karakteristiek bebouwingsbeeld 1850-1925) aan voormalige doorgaande straat met verharding van gebakken klinkers. Het plangebied ligt in de buitenbocht van de Sint Janstraat en is daardoor zowel komend van de Veghelsedijk als de kruising van de Sint Janstraat en de Birgittenessenstraat goed zichtbaar. Vanaf de Veghelsedijk gezien, vormt het perceel de overgang tussen de meer dorpse bebouwing en het centrum van Uden.

Aan de Sint Janstraat zijn nabij het plangebied diverse horecagelegenheden, winkels en andere voorzieningen gevestigd. De bebouwing aan dit gedeelte van de straat bestaat veelal uit één laag met een kap of een terugliggende eerste verdieping (setback).

Het perceel Sint Janstraat 18 heeft een oppervlakte van ongeveer 1.009 m². De langgevelboerderij is aan de straatzijde in de perceelsgrens gebouwd. Daarvoor ligt een stoepje op gemeenteground dat gedeeltelijk is afgebakend door paaltjes met een ketting. Tussen dat stoepje en de perceelsgrens ligt het trottoir en een tweetal langspaarkeerplaatsen. In het trottoir staat een drietal bomen. Aan de achterzijde staan houten schuttingen rondom het achtererf. Tussen de Kerkakkerstraat en schuttingen ligt een groenstrook. Opvallend is dat de schuttingen niet op de kadastrale grens staan. Aan de oostzijde van het pand behoort de groenstrook tot het perceel Sint Janstraat 18, aan de noordzijde staat de schutting voor een deel in het openbaar gebied.

Afbeelding 3: Bestaande situatie.



Afbeelding 4: Luchtfoto.



In de loop der jaren zijn, zowel aan de zijde van de parkeerplaats voor Hotel Arrows als aan de achterzijde aan de Kerkakkerstraat, diverse aanbouwen aan het oorspronkelijke hoofdgebouw gebouwd. Op het dak van de aanbouw aan de achterzijde is zeer dominant de afzuiginstallatie

aanwezig. Die opeenvolgende verbouwingen hebben afbreuk gedaan aan de karakteristieke waarden van het pand. Hierdoor leveren alleen de gevels aan de Sint Janstraat en de Kerkakkerstraat nog een positieve bijdrage aan de beleving van het pand. Het restaurant is inmiddels gesloten. Om vernielingen tegen te gaan, zijn de ramen inmiddels door middel van houten beplating dichtgespijkerd.

Afbeelding 5: Gevelaanzicht bestaande pand.



Aan de westkant van het perceel is een openbare parkeerplaats aanwezig voor Hotel Arrows. De aanbouw tussen de parkeerplaats en de kopgevel van de voormalige langgevelboerderij, die bestaat uit één bouwlaag met een blinde gevel richting die parkeerplaats ontnemt grotendeels het zicht op die kopgevel.

Hotel Arrows bestaat uit twee bouwlagen met een kapverdieping. Tussen het hotel en het achterste perceelsgedeelte van Sint Janstraat 18 is een doorgang aanwezig naar de Kerkakkerstraat. Die doorgang met een afsluitbaar hekwerk ligt gedeeltelijk op het perceel Sint Janstraat 18.

Aan de oostkant wordt het perceel begrensd door de Kerkakkerstraat. Hier staat een appartementsgebouw uit de negentiger jaren van de vorige eeuw met op de begane grond een winkel-/voorzieningen. Dit pand bestaat uit twee bouwlagen met een kap, waarbij aan de zijde van de Sint Janstraat sprake is van een setback vanaf de eerste verdieping.

Ook de doodlopende straat aan de achterzijde van het perceel maakt onderdeel uit van de Kerkakkerstraat. Dit doodlopende gedeelte leidt naar het parkeerterrein achter Hotel Arrows.

Afbeelding 6: Aanzichten vanaf diverse zijden.



Achter het perceel is de blinde kopgevel met kap en dakkapel van een bouwblok met gestaffelde woningen aanwezig. De hoekwoning bestaat uit één bouwlaag met een kap waarin twee

verdiepingen aanwezig zijn. Tegen deze kopgevel zijn haakse parkeerplaatsen aanwezig. Hierdoor is dit gedeelte van de Kerkakkerstraat een achterkantsituatie.

Op het perceel zijn geen parkeerplaatsen aanwezig. Gasten en personeel parkeren in het openbaar gebied.

Afbeelding 7: Foto impressie details.



2.3. Toekomstige situatie

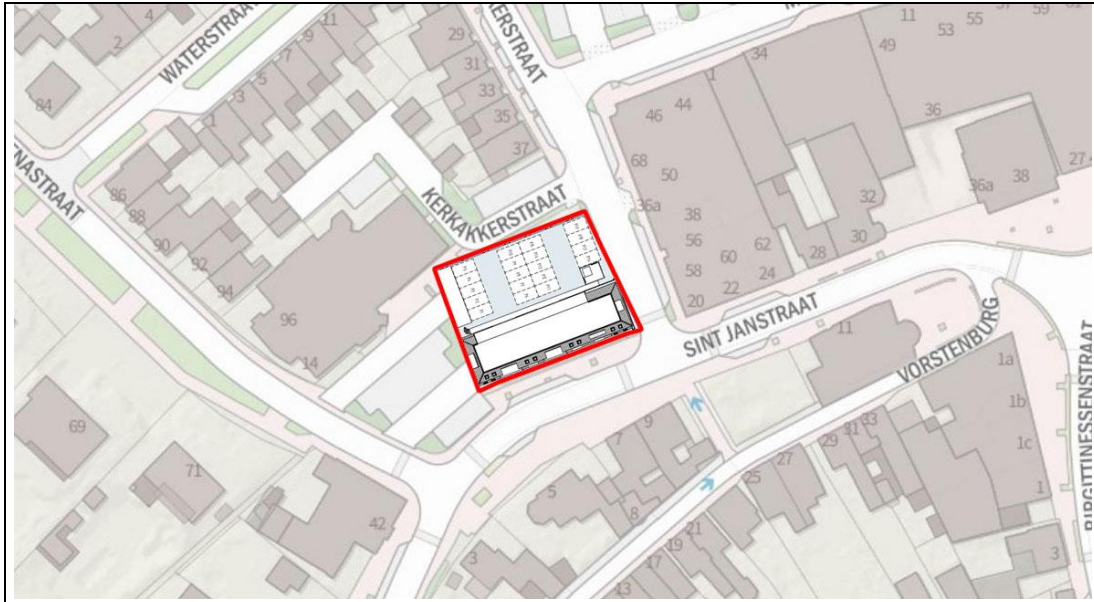
2.3.1. Bouwplan

Algemeen

Alle bestaande bebouwing op het perceel zal worden gesloopt. In plaats daarvan zal globaal gesproken op dezelfde locatie, evenwijdig aan de Sint Janstraat een appartementengebouw worden gebouwd, dat in zijn architectuur refereert aan de huidige langgevelboerderij. Achter het appartementengebouw wordt een parkeervoorziening voor de bewoners aangelegd, waarop tevens een gemeenschappelijke fietsenberging staat, die wordt omkaderd door een hek met begroeiing.

In tegenstelling tot de huidige situatie worden daarbij de feitelijke kadastrale grenzen gebruikt. Alleen langs de kopgevel aan de Kerkakkerstraat zal een trottoir gedeeltelijk op het perceel Sint Janstraat 18 worden aangelegd. De doorgang van het parkeerterrein voor Hotel Arrows naar de Kerkakkerstraat blijft wel gehandhaafd, maar wordt versmald tot de kadastrale grens die op 1,7 meter van de gevel van het hotel is gesitueerd.

Afbeelding 8: Indicatieve toekomstige situatie.



Bouwmassa in zijn omgeving

Bij het ontwerp van de appartementengebouw is enerzijds uitgegaan van de maximaal toegestane maten uit het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan staat toe dat het perceel volledig wordt bebouwd met een gebouw met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter. Anderzijds zijn, om aan te sluiten bij de bebouwing op de belendende percelen, die bouw mogelijkheden niet volledig benut. Zodoende wordt een bouwmassa gerealiseerd die afgestemd is op de bebouwing in de directe omgeving. Het perceel zal voor ongeveer de helft worden bebouwd. Uit stedenbouwkundige overwegingen is voor een aantal gevels gekozen voor een lagere goot.

Het appartementengebouw wordt weliswaar over de volledige perceelsbreedte gebouwd, maar door dat aan de achterzijde van het gebouw alleen een fietsenberging en een lift/trappenhuis worden gebouwd, neemt per saldo het bebouwd oppervlak af ten opzichte van de huidige situatie.

Net als bij de bestaande bebouwing in de nabije omgeving van het perceel zal het appartementengebouw aan de zijde van de Sint Janstraat een lage goot krijgen. Boven die goot krijgt het pand een mansarde kap waarin twee woonlagen worden gerealiseerd. De mansardekap wordt asymmetrisch op een tweetal plekken doorbroken door een gevel over twee verdiepingen. Door deze verlevendiging van die gevel ontstaat een parcellering die beter past bij de van oudsher aanwezige individuele kleinschaliger bebouwing langs de Sint Janstraat. Hierdoor is het bovendien mogelijk dat een tweetal appartementen op de eerste verdieping een balkon als buitenruimte heeft. De getoogde ramen refereren aan de staldeuren van de langgevelboerderij.

Dezelfde kapvorm als aan de Sint Janstraat wordt ook toegepast aan de zijde van Hotel Arrows. Ook deze gevel wordt doorbroken door een gevel over twee verdiepingen. De gevelopeningen in deze kopgevel zorgen voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de wand langs de parkeerplaats. Aan de achterzijde begint de kap boven de eerste verdieping. Aan de zijde van de Kerkakkerstraat zal de kopgevel worden uitgevoerd als voorzetgevel van twee bouwlagen.

De appartementen worden ontsloten door middel van een galerij en een halfvrijstaande lift aan de achterzijde. Het trappenhuis zal achter het pand aan de zijde van de Kerkakkerstraat worden gebouwd. Aan de andere zijde van het appartementengebouw wordt nog een tweede trap gerealiseerd. Enkele appartementen hebben een eigen buitenruimte aan de voorzijde en zijgevels van het complex.

Afbeelding 9: Artist impression nieuw appartementengebouw.



Woningtypologieën

Op de begane grond en de eerste verdieping bestaat het appartementengebouw uit elk 7 appartementen (circa 50 m²/appartement). De tweede verdieping bevat 5 appartementen. Beide hoekappartementen hebben een oppervlakte van circa 70 m², terwijl de tussenliggende appartementen een omvang hebben van circa 43 m². Alle 2-kamer appartementen zijn in principe bedoeld voor éénpersoonshuishoudens.

Groene overgang tussen openbaar en privé

De 3 bestaande bomen langs de Sint Janstraat worden gehandhaafd. De voorgevel van het appartementengebouw zal ongeveer 1,1 meter uit de perceelsgrens worden gebouwd, en verschuift daarmee naar achteren ten opzichte van de huidige rooilijn van de bestaande langge-

velboerderij. In die strook van 1,1 meter krijgen de appartementen op de begane grond een smalle stoep, ook wel een Delftse stoep¹ genoemd. Hier kunnen de bewoners bijvoorbeeld een bankje of bloempotten plaatsen.

De parkeerplaats achter het appartementengebouw wordt omkaderd door een groenblijvende haag of een begroeid hekwerk, waarin de parkeerplaats door middel van een hek op twee plaatsen toegankelijk wordt gemaakt. In de bermen aan de Kerkakkerstraat, die deel uitmaken van het openbaar gebied, worden bomen aangeplant. De inrichting van dit openbaar gebied zal te zijner tijd door de gemeente Uden worden verzorgd. Ten opzichte van de houten schuttingen in de huidige situatie is ook dit een aanzienlijke verbetering van de overgang tussen openbaar en privé aan de zijde van de Kerkakkerstraat. Aan de zijde van Hotel Arrows wordt in de zijdelingse perceelsgrens gebouwd en is binnen het bouwperceel geen ruimte voor een groene overgang.

2.3.2. Verkeer en parkeren

Op grond van de Nota Parkeernormen Uden 2018 geldt voor het deelgebied centrum', waartoe het plangebied behoort, voor appartementen die kleiner zijn dan 80 m² BVO een parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen per woning, waarvan 0,3 voor bezoekers. In totaal zijn derhalve 25 (24,7) parkeerplaatsen noodzakelijk.

Op de parkeerplaats aan de achterzijde wordt per appartement één parkeerplaats aangelegd, die toegankelijk is vanaf de Kerkakkerstraat (noordzijde). Dat betekent een tekort van 5,7 parkeerplaatsen.

Bij de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen mag op grond van de Nota Parkeernormen echter rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte van de bestaande situatie. Dit betekent dat in het geval van sloop, nieuwbouw, verbouw en/of functiewijziging ook de parkeerbehoefte van de bestaande, te vervallen, functies wordt bepaald. Deze parkeerbehoefte mag vervolgens worden afgetrokken van de parkeerbehoefte van de nieuwbouw. Zodoende dat alleen het verschil aan parkeerplaatsen nog extra benodigd is. Wanneer bij de parkeeroplossing voor de bestaande situatie gebruik is gemaakt van dubbelgebruik van parkeerplaatsen, of van parkeerplaatsen in de openbare ruimte, zal bij het bepalen van het aantal extra benodigde parkeerplaatsen tevens rekening moeten worden gehouden met aanwezigheidspercentages.

Het restaurant heeft een oppervlakte van 628 m² BVO. Op grond van de Nota Parkeernormen geldt hiervoor een parkeernorm van 9,0 parkeerplaats per 100 m² BVO. De parkeerbehoefte

¹ In de vijftiende en zestiende eeuw was de stoep vaak privé-eigendom. De gegoede burgerij in de steden lieten bij hun woning een stukje stoep aanleggen als bufferzone tussen privé en de openbare weg. Het stadsleven – met rijtuigen – moest niet te dicht langs de gevel plaatsvinden. De gemeente Delft vond vervolgens als eerste gemeente dat er beleid moest komen om wildgroei tegen te gaan en stelde regels op waar een stoep voortaan aan moest voldoen.

voor het restaurant bedraagt derhalve 57 (56,5) parkeerplaatsen. Omdat er in de huidige situatie geen parkeergelegenheid op eigen terrein is, wordt die parkeervraag geheel in het openbaar gebied afgewikkeld. Door de vervanging van het restaurant door het appartementengebouw neemt de parkeerdruk daarom met 32 (56,5-24,7) parkeerplaatsen af. Omdat er 19 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd is de totale afname van de bruto-parkeerdruk 51 parkeerplaatsen.

Op basis van de aanwezigheidspercentages uit de Nota Parkeernormen (zie afbeelding 7) is vervolgens berekend (zie afbeelding 8) of er op alle momenten in week voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Daarbij is er in alle gevallen van uitgegaan dat de bewoners 15 van de parkeerplaatsen op het eigen terrein gebruiken. Uit die toets blijkt dat het kritieke moment de werkdagochtend betreft. Ook op dat moment is er nog sprake van een overschot van 8 parkeerplaatsen. Op basis van de parkeernormering is er derhalve in alle gevallen voldoende parkeergelegenheid beschikbaar.

Afbeelding 10: Aanwezigheidspercentages.

	werkdag				zaterdag		zondag
	ochtend	middag	avond	koopavond	middag	avond	middag
woningen	50	60	100	90	60	60	70
restaurant	10	40	90	70	70	100	40

Afbeelding 11: Toets aanwezigheidspercentages.

	werkdag				zaterdag		zondag
	ochtend	middag	avond	koopavond	middag	avond	middag
restaurant	10	40	90	70	70	100	40
56,5 pp	5,7	22,6	50,9	39,6	39,6	56,5	22,6
woningen	50	60	100	90	60	60	70
24,7 pp	12,4	14,8	24,7	22,2	14,8	14,8	17,3
eigen terrein	15	15	15	15	15	15	15
overschot pp	8,3	22,8	41,2	32,4	39,8	56,7	20,3

Voor een restaurant zijn er geen kentallen voor de verkeersgeneratie aangegeven door het CROW. Als wordt uitgegaan van de gemeentelijke parkeernorm van 9,0 parkeerplaatsen per 100 m² BVO en dat elke parkeerplaats één maal per dag benut wordt, levert dit een verkeersgeneratie op van 113 motorvoertuigbewegingen per etmaal (heen en terug). Voor middeldure appartementen in het centrum geldt in matig stedelijk gebied een verkeersaantrekkende werking van 4,7-5,5 voertuigbewegingen per etmaal. Voor de 19 appartementen bedraagt de etmaalintensiteit 89-105 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De verkeersaantrekkende werking neemt derhalve af.

3. Beleid

3.1. Beleid hogere overheden

De wijziging van een horecafunctie in een woonfunctie is vanuit het oogpunt van het Rijks- en provinciaal beleid niet relevant.

Wel is de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing. De ontwikkeling van 19 woningen wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling.

In mei 2017 heeft de Provincie Noord-Brabant de bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd. De provincie hanteert met betrekking tot de verwachte woningbehoefte twee scenario's, te weten: laag en hoog. Scenario laag is het behoefte scenario waarbij het huidige woningtekort niet wordt ingelopen. In scenario hoog gaat de provincie ervan uit dat het bestaande woningtekort in de loop van de prognoseperiode wordt weggewerkt. Op grond van deze prognose dient de gemeente Uden in de periode tot 2030 netto (dus rekening houdend met sloop) tussen de 1.865 woningen (laag scenario) en 2.360 (hoog scenario) woningen aan de woningvoorraad toe te voegen. Deze Brabantse prognose geldt als belangrijk richtinggevend (kwantitatief) kader, waarlangs ook de regionale en gemeentelijke woningbouwontwikkelingen worden gemonitord.

Op 25 juni 2020 heeft de gemeenteraad van Uden de Woonvisie 2020-2025 vastgesteld. In de woonvisie legt de gemeente de focus op een viertal ambities, te weten:

- gemeente Uden als circulaire parel van de regio: vormgeven van duurzame leefkwaliteit;
- een gezonde woningmarkt: accommoderen van stevige groei;
- een gezonde woningmarkt: meer diversiteit;
- de juiste woning op de juiste plek: aandacht voor een inclusieve samenleving en wijken in balans.

De gemeente Uden heeft in de toekomst een meer gevarieerd en bijzonder woonaanbod. Het beleid is daarom gericht op het bieden van variatie in woonvormen en in prijsniveau zorgt ervoor dat er voor alle inwoners (alle generaties) met diverse woon- en of zorgbehoeften passende en fijne woonruimte beschikbaar is. Een van de doelgroepen die daarbij expliciet wordt genoemd zijn jongeren en starters, omdat er in de huidige voorraad te weinig betaalbare, kleine woningen sociale huur en koopwoningen (bij voorkeur grondgebonden) met een koopprijs in de bandbreedte van € 150.000,- tot € 200.000,- beschikbaar zijn. Daarom dient dit woningtype meer te worden opgenomen in nieuwbouwplannen. Het onderhavige initiatief geeft invulling aan die behoefte. Daarmee is trede 1 van de ladder doorlopen. Omdat het plangebied een binnenstedelijke locatie betreft, hoeft trede 2 niet te worden doorlopen. Het project past daarom binnen de beleidsdoelstellingen van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

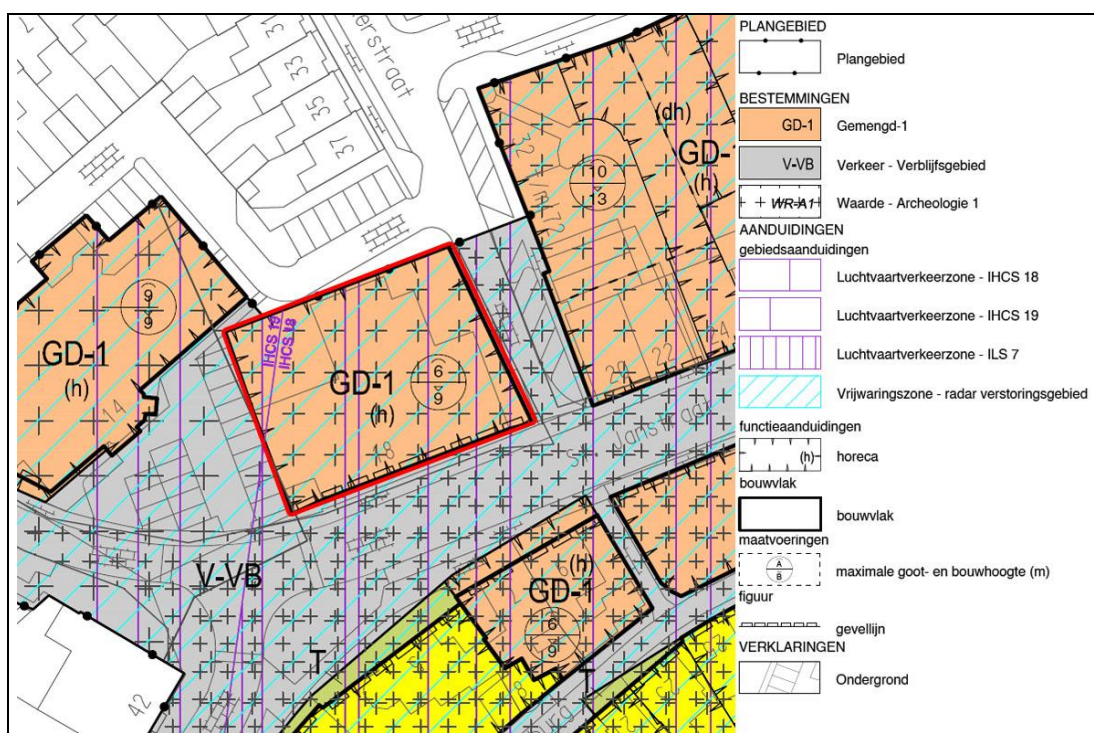
Derhalve wordt voldaan aan het beleid van hogere overheden.

3.2. Gemeentelijk beleid

Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het Bestemmingsplan Uden Centrum 2013 van toepassing, dat op 27 juni 2013 door de gemeenteraad van Uden is vastgesteld.

Afbeelding 12: Fragment kaart Bestemmingsplan Uden Centrum 2013.



De gronden hebben de bestemming "Gemengd -1" (artikel 6) met de functie-aanduiding 'horeca'. Deze gronden zijn onder meer bestemd voor wonen, de uitoefening van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten bij woningen bovengronds, tuinen en erven, in- en uitritten, parkeervoorzieningen en daarmee verband houdende voorzieningen en voor een horecabedrijf van categorie 1 of 2 op de begane grond. Het volledige bestemmingsvlak is tevens het bouwvlak, dat voor 100% mag worden bebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 6 en 9 meter. Binnen het plangebied mag het aantal woningen niet worden verhoogd. Derhalve staat het bestemmingsplan de bouw van het appartementengebouw niet zonder meer toe.

In artikel 6, lid 6.6 is echter een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die burgemeester en wethouders kunnen toepassen om woningen toe te voegen, mits dit:

- vanuit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is.
In hoofdstuk 4 van deze toelichting is aangetoond dat woningbouw ter plaatse vanuit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is.

- vanuit het oogpunt van beeldkwaliteit aanvaardbaar is.
Het bouwplan is naar aanleiding van de behandeling in Welstand aangepast.
- past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma.
Het programma past binnen de uitgangspunten van de Woonvisie 2020-2025 (zie paragraaf 3.1).
- toevoeging plaatsvindt binnen bestaande maximale bebouwingscontouren.
Op het gehele perceel is een bouwvlak aangegeven dat voor 100% mag worden bebouwd. Het bouwplan voldoet aan de maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter. Het bouwplan past daarmee binnen de *bestaande maximale bebouwingscontouren*.
- er voldaan wordt aan de parkeernormen zoals genoemd in artikel 23 en aan het algemeen toetsingskader afwijkingen en wijzigingen in artikel 27, lid 27.1.
In paragraaf 2.3.2 is aangetoond dat voldaan wordt aan de geldende parkeernormen. Artikel 27, lid 27.1 bevat criteria op het gebied van stedenbouwkundige en beeldkwaliteit, milieu-kwaliteit, verkeersveiligheid, sociale veiligheid, brandveiligheid en rampenbestrijding, het woon- en leefklimaat en van parkeren mede als toetsingskader te worden gebruikt. De stedenbouwkundige en beeldkwaliteitscriteria, maar ook brandveiligheid, zijn gebruikt bij het ontwerp van het bouwplan. In hoofdstuk 4 van deze toelichting is aangetoond dat aan alle milieucriteria (inclusief rampenbestrijding) wordt voldaan. Omdat de verkeersaantrekkende werking en de parkeerdruk afnemen zal de verkeersveiligheid verbeteren. De planontwikkeling past in het beleid van de gemeente Uden om de vestigingsmogelijkheden voor horeca uit de randen van het centrum weg te halen en horeca te concentreren in het centrum. Hierdoor verbetert het woon- en leefklimaat in de periferie van het centrum.

Het perceel heeft de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 1". Op grond daarvan is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen groter dan 50 m² en dieper 30 centimeter. Derhalve is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Verder staan op de verbeelding een drietal aanduidingen in verband met de nabijheid van de vliegbasis Volkel. In verband hiermee kent de locatie een aantal hoogtebepalingen voor de bebouwing. Als gevolg van de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone – ihcs 18/19' mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan 145/150 m + NAP, terwijl op grond van de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone – ils7' de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 81,8 m + NAP. Laatstgenoemde aanduiding is derhalve bepalend voor de maximum bouwhoogte. Het perceel ligt op ongeveer 16 m +NAP. Het bouwplan voor het appartementengebouw heeft een bouwhoogte van 9 meter. Verder is de aanduiding 'vrijwaringszone – radar verstoringsgebied' aangegeven. Ter plaatse van die aanduiding mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 65 m + NAP. De totale hoogte bedraagt daarmee 25 m +NAP. Beide aanduidingen hebben daarom geen consequenties voor de planontwikkeling.

Het perceel heeft in tegenstelling tot de Sint Janstraat, de percelen ten zuiden daarvan en de Kerkakkerstraat niet de bestemming "Waarde – Cultuurhistorie".

Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Uden

Sinds de vuurwerkramp in Enschede en de potentiële ramp in Amersfoort als gevolg van een lekkende spoorwagon staat het onderwerp externe veiligheid hoog op de agenda in (bestuurlijk) Nederland. Inmiddels heeft het Rijk de wetten en regels omtrent dit onderwerp flink aangescherpt. Naast de landelijke wet- en regelgeving laat deze ook ruimte over voor gemeenten om eigen veiligheidsambities te formuleren. De gemeente Uden beschikt over een beleidsvisie externe veiligheid (Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Uden, vastgesteld: 26 mei 2011). In deze beleidsvisie is gekozen om de planologische kaders af te stemmen op de kans dat een groep mensen in een gebied betrokken wordt bij een incident met gevaarlijke stoffen. Hoe groter de kans, des te nadrukkelijker ruimtelijke keuzes gemaakt en verantwoord moeten worden. De kaders zijn gericht op nieuwe planologische situaties. Steeds zal de locatiespecifieke afweging bepalend zijn.

In de beleidsvisie is het plangebied gesitueerd in een gebied met het gebiedstype 'Woongebied'. De gemeente Uden kiest er voor dit gebiedstype uit te gaan van een hoog beschermingsniveau. Het plaatsgebonden risico moet minimaal zijn. Overschrijding van de richtwaarde is in beginsel niet toegestaan. Overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico is toegestaan mits (bron en overdrachts) maatregelen tot het reduceren van het risico tot een (bestuurlijk) aanvaardbaar niveau verplicht worden gesteld. Tevens zijn Bevi-inrichtingen in beginsel niet toegestaan. Toename van het groepsrisico is binnen dit gebiedstype in beginsel niet acceptabel. In de praktijk is toename van het groepsrisico niet altijd te voorkomen en kan dit samen gaan met een verbetering om andere redenen. In dit gebied bevinden zich immers inbreiding- en uitbreidingsplannen. De gemeente kiest er voor om toename van het groepsrisico in dit gebiedstype alleen na een goede verantwoording en onder voorwaarden toe te staan.

4. Milieu-aspecten

4.1. Algemeen

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

In dit hoofdstuk is per aspect het uitgevoerde onderzoek samengevat of gemotiveerd waarom voor het desbetreffende aspect geen onderzoek noodzakelijk is. Uit de uitgevoerde onderzoeken zijn geen belemmeringen naar voren gekomen die de planontwikkeling in de weg staan.

4.2. Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) is bij de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek vereist naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen vanwege industrielawaai, weg- en railverkeerslawai. Dit geldt alleen voor (geplande) geluidsgevoelige bestemmingen die binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein liggen. In de nabijheid van het plangebied is geen gezoneerd industrieterrein aanwezig. Het onderhavig plangebied ligt evenmin in de geluidszone van een spoorlijn.

Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar (nieuwe) woningen die in een geluidszone vallen. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

Alle wegen rondom het plangebied maken onderdeel uit van een 30 km/uur gebied. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is echter wel een onderzoek² uitgevoerd. Wegen in een 30 km/uur gebied hebben op grond van de Wet geluidhinder echter geen geluidzone. Hierdoor is het niet mogelijk om een hogere waarde te verlenen.

Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de gevel langs de Sint Janstraat en de beide kopgevels 53-61 dB exclusief aftrek van 5 dB ex artikel 110g van de Wet geluidhinder bedraagt. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De optredende geluidsbelastingen zijn wel lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB.

Het Bouwbesluit vereist een binnen waarde van maximaal 33 dB. Om aan het Bouwbesluit te voldoen varieert de benodigde karakteristieke geluidwering tussen $G_{A,K}=20-28$ dB.

² De Roever Omgevingsadvies,. Onderzoek geluidwering gevels Sint Janstraat 18 Uden, 20210291.v01, Schijndel, 31 maart 2021

Door aan de vereiste gevelwering te voldoen kan vanuit akoestisch oogpunt worden gesteld dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

4.3. Bodem

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Derhalve is bodemonderzoek³ uitgevoerd, waarbij op basis van het vooronderzoek de hypothese onverdacht is aangenomen.

Uit het mengmonster van de plaatselijk licht baksteenhoudende bovengrond zijn gehalten aan koper, zink en lood gemeten boven de achtergrondwaarden. Uit de analyse van PFAS-28 blijkt dat dit mengmonster niet voldoet aan het Tijdelijke Handelskader van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat. Een verklaring voor het hoge gehalte aan PFAS is op basis van het huidig onderzoek niet voorhanden.

In het mengmonster van de licht baksteenhoudende ondergrond zijn gehalten aan koper, zink en lood gemeten boven de achtergrondwaarden. Uit de analyse van PFAS-28 blijkt dat OG1 voldoet aan het Tijdelijke Handelskader van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat.

De gehalten aan koper, zink en lood in boven- en ondergrond zijn gerelateerd aan de lichte bijmenging van baksteen en het gebruik van de locatie door de jaren heen. Deze gehalten aan zware metalen vormen geen aanleiding voor aanvullend onderzoek.

In het grondwater ter plaatse van één peilbuis is een gehalte aan nikkel gedetecteerd boven de streefwaarde. De verhoging aan nikkel is toe te schrijven aan een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde. De overschrijding is marginaal en behoeft geen nader onderzoek.

De resultaten van het onderzoek stemmen niet overeen met de hypothese. De resultaten vormen echter geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde sloop en bouw van een appartementengebouw.

De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende bovengrond is op of buiten het onderzoeksterrein niet herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.

³ Bodeminzicht, Verkennend bodemonderzoek St. Janstraat 18 te Uden, B2547, Veghel, 29 september 2020

4.4. Archeologie en cultuurhistorie

4.4.1. Archeologie

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

In de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: "de veroorzaker betaalt".

Uit het vigerende bestemmingsplan blijkt dat het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft. De sloop van het pand zal daarom onder archeologische begeleiding worden uitgevoerd. Hiervoor is een Programma van Eisen⁴ vervaardigd, waarin is aangegeven hoe het archeologisch onderzoek zal worden uitgevoerd en hoe wordt omgegaan met eventuele vondsten.

4.4.2. Cultuurhistorie

Als onderdeel van het bestemmingsplan Uden Centrum 2013 is in 2012 door adviesbureau RAAP een cultuurhistorische onderzoek gedaan en een waardenkaart opgesteld voor het plangebied van het bestemmingsplan. Deze is als bijlage bij de toelichting (bijlage 1) aan bestemmingsplan Uden Centrum 2013 bijgevoegd.

In 2014 is vervolgens –eveneens door RAAP- voor de gehele gemeente Uden een onderzoek gedaan naar archeologische en cultuurhistorische waarden. Omdat de oude dorpskern van Uden in 2012 al onderwerp was geweest van een gedetailleerde cultuurhistorische studie, is in deze studie minder gedetailleerd ingegaan op de cultuurhistorische waarde binnen de kern Uden. Ook hier wordt daarom beschreven wat er in de toelichting van bestemmingsplan Uden Centrum is opgenomen.

Het plangebied is onderdeel van de historische kern binnen Uden (kaartbijlage 4 bij het onderzoek). Die waardering is gegeven aan gehuchten die inmiddels zijn ingesloten door bebouwing, die belangrijke kwaliteiten hebben als historische pit in het stedelijk weefsel. De wegenstructuur en lintbebouwing zijn nog heel herkenbaar en er zijn nog enkele historische gebouwen (monumenten) van enig belang aanwezig. In de bebouwde kom zorgen deze oude structuren en gebouwen voor de afleesbaarheid van het préstedelijk landschap, het landschap zoals dat er uit-

⁴ Geonius, Programma van Eisen archeologische begeleiding variant IVO-p St. Jansstraat 18 te Uden, AA200099.R01.v0.1.PvE75, Geleen, 23 november 2020

zag voor de kern Uden zich na de Tweede Wereldoorlog uitbreidde. De weg voor het plangebied (Sint Janstraat en ook Annastraat en Kerkakkerstraat) hebben een cultuurhistorische waarde als weg, aangelegd voor 1832.

Het perceel zelf is binnen de historische kern van cultuurhistorische middelwaarde (kaartbijlage 5 bij het onderzoek). In de motivatie wordt met name het vooroorlogse pand op het perceel (dat dus inmiddels is gesloopt) genoemd als element in dit deel van de Sint Janstraat dat samen met enkele andere uitstijgt "boven de beperkte waarde van de recentere bebouwing. Samen vormen zij een (onderbroken) gevelwand die nog enige waarde geeft aan de gevelwand langs de noordzijde van deze straat."

De langgevelboerderij is door RAAP op kaartbijlage 4 onderscheiden als "Karakteristiek pand (RAAP)". Dit zijn panden die door RAAP zijn onderscheiden omdat zij een bijdrage leveren aan de herkenbaarheid van de historische kern (letterlijk door RAAP (onderzoek uit 2014, p. 28) beschreven als panden die wellicht niet op basis van hun individuele kwaliteit hoog scoren, maar die een historisch karakter dragen, de (dorpse) stedenbouwkundige structuur ondersteunen en daarmee deels hier en daar nog het dorpse en/of historische karakter van het centrum bepalen.). RAAP constateert dat deze panden niet of onvoldoende beschermd kunnen worden tegen sloop via alleen een bestemmingsplan. Ook constateert RAAP dat dit niet kan via een dubbelbestemming met cultuurhistorische waarde. Het advies van RAAP over deze panden luidde dan ook als volgt: "...We adviseren dan ook om de panden op de lijst van beeldbepalende panden én karakteristieke panden nader te laten waarderen ten behoeve van een uitbreiding van de monumentenlijst of, als dat politiek niet haalbaar is, in te zetten op a) borging van de ruimtelijke dimensies van de betreffende panden in het bestemmingsplan en b) draagvlakvergroting voor de specifieke kwaliteiten van elk pand, individueel of in zijn ruimtelijke context."

Dit advies is niet overgenomen in de regeling van bestemmingsplan Uden Centrum 2013. Er is geen dubbelbestemming ten behoeve van de cultuurhistorische waarden toegekend aan dit pand of het perceel. Het pand is ook niet onderscheiden als beeldbepalend of karakteristiek pand, noch als monument. Er geldt geen sloopvergunningsplicht voor dit pand. Daarenboven zijn er ruime bebouwingsmogelijkheden gegeven, die meer en hogere bebouwing mogelijk maken dan de contour van de langgevelboerderij.

In de welstandsnota 2013 is het volgende geconstateerd: "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."

De langgevelboerderij viel hierdoor voor welstand in een relatief laag regime en heeft ook in dit opzicht geen bijzondere beschermde status.

De wijzigingsbevoegdheid die het bestemmingsplan biedt, geeft ruimere functionele mogelijkheden. Die wijzigingsregels gaan niet uit van behoud van het bestaande pand, noch van de massacontour van dat bestaande pand. Binnen deze ruime mogelijkheden is zowel stedenbouwkundig als architectonisch aansluiting gezocht bij de ligging in de cultuurhistorisch waardevolle omgeving.

4.5. Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving voor luchtkwaliteitseisen beschreven in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm). Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: 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. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen. Omdat in het plangebied het aantal woningen met 19 toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2019, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (20 microgram per m³) en fijn stof (19 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (11 microgram per m³) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

Conclusie

In de nieuwe situatie blijft de toename van het woningaantal ruimschoots onder de grens van 1.500 woningen zoals die is opgenomen in het besluit NIBM. Op basis van artikel 5.16, lid 1 onder a van de Wet milieubeheer (Wm) kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de planontwikkeling. In het plangebied worden de grenswaarden niet overschreden. Hiermee wordt ook uit dat oogpunt voldaan aan het principe van een goede ruimtelijke ordening.

4.6. Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het onder meer om productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoen de afstand aan te houden tussen deze activiteiten en 'gevoelige objecten' wordt voldaan aan de wettelijke normen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het

kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Op vergelijkbare wijze zijn de aanvaardbare risico's, verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en het transport door buisleidingen, vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de daarbij behorende regelingen. Het doel wordt in Bevi, Bevt en Bevb vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

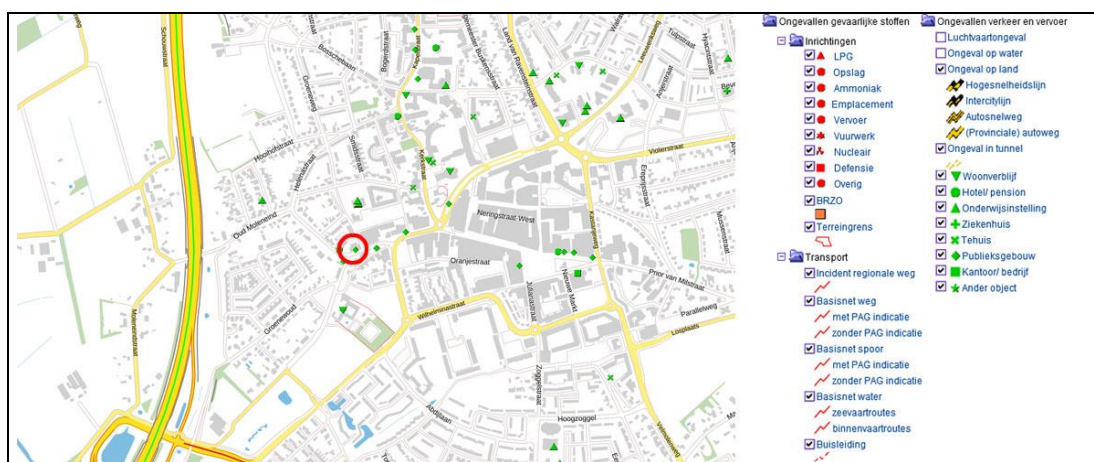
In Bevi, Bevt en Bevb zijn de risiconormen (plaatsgebonden risicoafstanden) wettelijk vastgelegd. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Beperkt kwetsbare objecten mogen alleen onder zwaarwegende motieven binnen deze risicoafstanden. Er is in Bevi, Bevt en Bevb geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

Tot slot wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wet ruimtelijke ordening) ook getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations' enzo-

voort.

Derhalve is de risicokaart geraadpleegd. De planlocatie ligt niet binnen de invloedssfeer van industriële activiteiten of buisleidingen die relevant zijn in het kader van het aspect externe veiligheid. Over de A50 worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Bijlage 1 van de Regeling basisnet geeft voor de transportroute A50 aan dat er geen sprake is van de aanwezigheid van een PR 10^{-6} contour. Het plaatsgebonden risico geeft dan ook geen beperkingen aan de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

Afbeelding 13: Fragment risicokaart.



Het plangebied ligt op circa 475 meter van de A50 (knooppunt Zeeland-Volkel, wegvak B86). Het plangebied ligt daarmee binnen het invloedsgebied van de stofcategorieën LT1 en LT2. LT1 heeft een invloedsgebied van 730 meter en LT2 van 880 meter. Omdat het plangebied niet binnen 200 meter van de A50 af ligt kan er, volgens artikel 7 en 8 van het Bevt, worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico voor het scenario toxisch. Een beperkte verantwoording van het groepsrisico gaat in op de zelfredzaamheid van personen en de bestrijdbaarheid van de gevolgen van een ramp binnen het plangebied bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen op de weg. De ODBN heeft in samenwerking met de Veiligheidsregio Brabant-Noord een standaard verantwoording⁵ toxisch opgesteld. Omdat het plangebied buiten de 200 meter zone van de weg ligt, is nader advies van de veiligheidsregio niet noodzakelijk.

Er wordt ook voldaan aan de veiligheidsafstanden uit overige wet- en regelgeving. In dit geval kan worden voldaan aan de voorwaarden.

⁵ ODBN, Verantwoording groepsrisico (beperkt) toxisch, Z/136367, 's-Hertogenbosch, 4 februari 2021

Conclusie

Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er derhalve geen beperkingen voor woningbouw in het plangebied.

4.7. Water

Ruimte maken voor water: dat is de kern van het waterbeleid voor de 21e eeuw. Met de ondertekening van de Startovereenkomst Waterbeheer op 14 februari 2001 door Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen, werd de watertoets van toepassing verklaard op ruimtelijke plannen. Vanaf 1 november 2003 is deze juridisch verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). De watertoets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Het doel van de watertoets is het evenwichtig meewegen van de waterbelangen in het ruimtelijke planvormingsproces om te komen tot een veilig, gezond en duurzaam watersysteem. Zowel waterkwantiteits- als waterkwaliteitsaspecten zijn daarbij belangrijk. Het benutten van kansen en het combineren van functies wordt hierbij nagestreefd.

Daarom is op 9 november 2020 de digitale watertoets uitgevoerd. Uit de ingevoerde gegevens blijkt dat de verhardingstoename en/of -afkoppeling maximaal 2.000 m² is en het plangebied buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen valt. De verwachting is dat het Waterschap Aa en Maas daarom geen of weinig inhoudelijke opmerkingen zal hebben. Het waterschap verzoekt wel om bij de bouw af te zien van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen. Hiermee worden bijvoorbeeld zink en koper in daken, gevels, goten en leidingen bedoeld.

Het bebouwd en verhard oppervlak wordt als gevolg van de planontwikkeling niet vergroot. In het kader van de planontwikkeling wordt ernaar gestreefd om, het hemelwater af te koppelen. Er zullen geen uitlogende materialen worden toegepast.

Het vervangen van het restaurant door een appartementengebouw heeft voor het overige geen invloed op de waterhuishouding.

4.8. Flora en fauna

Per 1 januari 2017 is de 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' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Gebiedsbescherming

Gelet op de afstand van 20 kilometer tussen de bouwlocatie en het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek zal de planontwikkeling geen invloed hebben op de instandhoudingsdoelstellingen hiervan. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NatuurNetwerk Nederland (NNN) ligt op ongeveer 800 meter afstand aan de andere zijde van de A50. Bij de NNN is van externe werking geen sprake. Uit het oogpunt van gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

Het Natura2000-gebied Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek is een voor stikstof gevoelig natuurgebied. Daarom is met de Aeriusscalculator⁶ voor de aanleg- en gebruiksfase een berekening gemaakt om te bepalen of er sprake is van stikstofdepositie op dit natuurgebied. Uit de berekening blijkt dat de stikstofdepositie niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming.

Soortenbescherming

In verband met de soortenbescherming is een quickscan⁷ uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er ten aanzien van algemene grondgebonden zoogdieren enkel de Algemene Zorgplicht van toepassing is. Vleermuizen passeren en foerageren aannemelijk op de locatie en worden door (foutief toegepaste) bouwverlichting mogelijk verstoord, verblijven en andere essentiële gebiedsfuncties worden niet verwacht. Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden gedurende de donkere en schemerende dagdelen dan kunnen aanwezige en passerende vleermuizen verstoord worden door bouwverlichting. Dit is alleen van toepassing in de periode april tot en met oktober; buiten de winterrustperiode. Om dergelijke onnodige verstoring te voorkomen dient het de voorkeur in deze periode overdag te werken of vleermuisvriendelijke bouwverlichting toe te passen (naar beneden gericht, convergerend en/of rood-/amberkleurig).

Voor vogels met jaarrond beschermde nestlocaties en/of leefgebieden zijn geen verdere maatregelen of vervolgstappen benodigd. Ten aanzien van algemene vogels kunnen broedsels en nesten verstoord worden gedurende het broedseizoen.

Ten aanzien van amfibieën wordt de aanwezigheid van vrijgestelde soorten verwacht, voor deze soorten dient de Algemene Zorgplicht in acht genomen te worden.

Voor vlinders, libellen, ongewervelde, reptielen en vissen met een beschermde status krachtens de Wet natuurbescherming is geen geschikt leefgebied aanwezig.

⁶ De Roever Omgevingsadvies, Stikstofdepositieonderzoek Sint Jansstraat 18 te Uden 1, Referentie: Stadio412_0705.v01, Schijndel, 7 mei 2021

⁷ Ecologisch adviesbureau Eceau, Ecologische Quickscan aan de Sint Janstraat 18 te Uden, STU-1QS201015, Heesch, 15 november 2020

Standplaatsen en geschikte omstandigheden ten aanzien van beschermde vaatplanten zijn niet aangetroffen.

Er is geen sprake van effecten op houtopstanden onder bescherming van de Wet natuurbescherming Gelet op de afstand tot beschermde gebieden en de aard van de werkzaamheden worden geen (negatieve) effecten verwacht.

Conclusie

Het saneren van een restaurant ten behoeve van nieuwbouw en alle bijbehorende werkzaamheden leiden behoudens, algemene broedvogels en vrijgestelde soorten, niet tot aantasting van functionele leefomgevingen, vaste rust- en/of verblijflocaaties, natuurgebieden of andere krachtens de Wet natuurbescherming beschermde zaken, mits enkele maatregelen getroffen worden ten behoeve van vleermuizen. Uit het oogpunt van de Wet natuurbescherming zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.9. Bedrijvigheid

In planologische procedures waarin bedrijvigheid in de nabijheid van woningen mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven.

Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is enerzijds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen (en andere gevoelige functies) te voorkomen, en anderzijds aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

De bedrijven in de VNG-brochure zijn opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de gewenste afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde richtafstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden (verlaging met één afstandsstep) worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Indien aan deze richtafstand kan worden voldaan, kan gesteld worden dat de bedrijven een dusdanige milieubelasting hebben dat hinder bij gevoelige objecten niet hoeft te worden verwacht. Gelet op de diversiteit aan bestemmingen rondom de planlocatie en gelet op de ligging aan de rand van het centrum van Uden, is de om-

geving te kenschetsen als 'gemengd gebied'. Dat betekent dat met één afstandsstap mag worden teruggeschaald.

Voor de belendende percelen geldt de bestemming "Gemengd – 1" met de functieaanduiding 'horeca'. Op grond van laatstgenoemd aanduiding zijn horecabedrijven van categorie 1 of 2 toegestaan. Uit de begripsomschrijving blijkt dat het daarbij gaat om horecabedrijven die zich uitsluitend of in hoofdzaak richten op het verstrekken van spijsen en/of maaltijden, en/of op het verstrekken van logies, met uitzondering van nachtvergunningbedrijven (categorie 1) en horecabedrijven die zich uitsluitend of in hoofdzaak richten op het verstrekken van al dan niet alcoholische dranken voor gebruik ter plaatse en het ten gehore brengen van levende en/of mechanische muziek (categorie 2). In de VNG-brochure wordt een andere indeling gebruikt. Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d. hebben SBI-code 561 en behoren tot milieucategorie 1. Ook cafés en bars (SBI-code 563.1) behoren tot milieucategorie 1. Omdat sprake is van gemengd gebied hebben deze activiteiten derhalve een richtafstand van 0 meter. Derhalve wordt voldaan aan de richtafstand. Ook een discotheek valt echter onder een horecabedrijf met milieucategorie 2 (SBI-code 563.2) en heeft een richtafstand van 10 meter. Daarnaast staat de bestemming "Gemengd - 1" ook bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 2 toe. Voor milieucategorie 2 geldt in gemengd gebied een richtafstand van 10 meter. Deze afstand wordt gemeten tussen de grens van de hinder veroorzakende bestemming en de gevel van de woning. Aan die afstand wordt voldaan.

Afbeelding 14: Omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter

Volgens vaste jurisprudentie dienen in het kader van een goede ruimtelijke ordening de effecten van een terras op de omgeving inzichtelijk gemaakt te worden. Vervolgens dienen deze effecten te worden beoordeeld, waarbij normaal gesproken wordt aangesloten bij bestaande wet- en regelgeving. Aangezien de terrassen vrijwel altijd behoren bij een horecabedrijf, wordt getoetst aan het Activiteitenbesluit. Een belangrijk effect van een terras betreft stemgeluid. In tegenstelling tot andere geluiden van horecabedrijven, wordt het stemgeluid volgens het Activiteitenbesluit niet in alle gevallen beoordeeld. Bij het bepalen van het geluidsniveau wordt het stemgeluid van personen op een onverwarmd en onoverdekt terrein buiten beschouwing gelaten, tenzij dit terrein kan worden aangemerkt als een binnenterrein (artikel 2.18, eerste lid, onderdeel a). Deze bepaling is in het Activiteitenbesluit opgenomen, omdat rigide toepassing van de geluidsnormen het in veel gevallen onmogelijk zou maken een terras in gebruik te hebben. De uitsluiting van stemgeluid afkomstig van een terras geldt uitsluitend voor situaties waarbij het ter-

ras aan de straat is gelegen. In die gevallen mag namelijk worden aangenomen dat het van het terras afkomstige geluid opgaat in het omgevingsgeluid. Als een terras omsloten is door bebouwing, zal het omgevingsgeluid doorgaans veel lager zijn. Stemgeluid van het terras zal dan eerder leiden tot overlast. Bij de beoordeling van dergelijke situaties moet het stemgeluid dus wel meegenomen worden. Verwarmde of overdekte terrassen nodigen tot een gebruik in alle jaargetijden en ook hier moet het stemgeluid wel getoetst worden. Het terras bij het horecapand aan de Sint Janstraat 14 zou theoretisch op de huidige parkeerplaats kunnen worden gesitueerd en daarmee aan de straat liggen. Overdag zal het stemgeluid opgaan in het omgevingsgeluid waar stemgeluid al ruim aanwezig is. Stemgeluid op straat wordt hiermee al als omgevingsgezien. In de avondperiode zal het stemgeluid van het winkelend publiek op de meeste dagen afnemen en wordt het terras wat duidelijker herkenbaar. Indien er wel geluids-overlast wordt ondervonden door het gebruik van het terras, wordt dit aangemerkt als een 'openbare orde' probleem, op basis waarvan politie en burgemeester bevoegd zijn op te treden op basis van de horeca/exploitatievergunning.

Uit het oogpunt van milieuzonering vormt het terras geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.10. Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. Derhalve is het stappenplan doorlopen.

Uit toetsing op afstanden door de ODBN blijkt dat wordt voldaan aan de endotoxine richtafstanden voor varkens- en/of pluimveehouderijen (stap 1). De planlocatie is niet gelegen binnen de straal van 2 km van geitenhouderijen (stap 5a). De locatie ligt wel binnen een afstand van 1 km van een pluimveebedrijf (stap 5b), maar niet binnen 250 meter van overige veehouderijen (stap 5c). Dit betreft een pluimveebedrijf aan de Egelweg op ongeveer 900 meter. Op basis van deze informatie is het stappenplan⁸ doorlopen en blijkt dat advies van de GGD nodig is voor de beoogde ontwikkeling. Omdat uit recente onderzoeken blijkt dat er geen verband is tussen een verhoogd voorkomen van longontstekingen onder omwonenden die binnen een straal van 1 kilometer van een pluimveehouderij woonden, is recent besloten dat er geen advies meer wordt gegeven om een GGD advies op te vragen op grond van het criterium 'wonen binnen een straal van 1 kilometer van een pluimveehouderij'.

4.11. Hoogspanningslijnen

Op een afstand van ongeveer 2,4 kilometer ligt een hoogspanningslijn. Gelet op de afstand tussen het plangebied en deze lijn vormt dit aspect geen belemmering.

⁸ buRO, Stappenplan Handreiking Veehouderij en Volksgezondheid Sint Janstraat 18, Amersfoort, 10 november 2020

4.12. Smitzones gewasbescherming

In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan het noodzakelijk zijn om een spuitvrije zone aan te houden tussen enerzijds gevoelige bestemmingen en anderzijds percelen met open teelt waarop gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Gezien de ligging van het plangebied in de bebouwde kom en op ruime afstand van eventuele gronden voor teelt kan redelijkerwijs worden gesteld dat er binnen het plangebied geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat bestaan en waardoor strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening ontstaat.

4.13. Geur

Gelet op de afstand van het plangebied tot het dichtstbij gesitueerde agrarisch bedrijf van 900 meter zal het aspect geur geen belemmering voor de planontwikkeling vormen.

4.14. Mer-beoordeling

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel bij het nemen van besluiten. Op deze manier krijgt het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een omgevingsvergunningsprocedure. Het plan voor omzetting van een horecagelegenheid naar 19 appartementen kan ondanks de beperkte omvang worden gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals is bedoeld in het Besluit effectrapportage. De activiteit heeft betrekking op minder dan 2.000 aaneengesloten woningen (categorie D11.2 van het Besluit).

Aangezien het gaat om de transformatie gaat van horeca naar woningen binnen het bestaand stedelijk gebied, wordt het in dit geval niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit mer. De bebouwing wordt per saldo niet uitgebreid en de verkeersaantrekkende werking en de bruto parkeerdruk neemt af. Er zijn geen milieugevolgen ten gevolge van de onderhavige gebruikswijziging. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsbeslissing danwel een aanmeldnotitie is daarom niet noodzakelijk.

Wellicht ten overvloede kan worden opgemerkt dat uit de samenvatting van de onderzoeken in dit hoofdstuk, volgt dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten.

5. Planologisch juridische regeling

5.1. Algemeen

Het digitale wijzigingsplan Sint Janstraat 18 is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.WPStJanstraat18-ON01) met bijbehorende regels. Dit wijzigingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Vanaf 1 januari 2010 is het toepassen van de digitale standaarden verplicht. Vanaf 1 juli 2013 dient hiervoor het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) te worden toegepast. Deze standaard is gebruikt voor het onderhavige wijzigingsplan.

Dit wijzigingsplan omvat uitsluitend een aanpassing van de regels. De verbeelding wordt niet gewijzigd. Om na te gaan welke regeling geldt, zal het wijzigingsplan steeds in samenhang met het oorspronkelijke plan moeten worden gelezen.

5.2. Regels

In artikel 1 is een aantal begrippen opgenomen, zodat duidelijk wordt wat onder het bestemmingsplan Uden Centrum 2013 en het wijzigingsplan Sint Janstraat 18 wordt verstaan.

In artikel 2 is de verhouding tussen het wijzigingsplan en het bestemmingsplan vastgelegd. De regels behorende bij het bestemmingsplan Uden Centrum 2013 zijn onverminderd van toepassing voor het onderhavige wijzigingsplan, tenzij in dit wijzigingsplan anders wordt bepaald. De maatvoeringsaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' uit de SVBP-2008 is door de inwerkingtreding van SVBP-2012 veranderd in 'maximum goot- en bouwhoogte (m)'. Derhalve is in artikel 2 ook bepaald dat waar de oude naam van die aanduiding staat, de nieuwe naam gelezen moet worden.

In de bouwregels van de bestemming "Gemengd – 1" in het bestemmingsplan Uden Centrum 2013 is bepaald dat *Toevoeging van woningen is niet toegestaan*. De wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk het plan te wijzigen onder voorwaarden woningen toe te voegen. Omdat in de bestemmingsomschrijving 'wonen' is toegestaan, hoeft de bestemming niet te worden gewijzigd, maar volstaat een aanpassing van de bouwregels. Daarom is in artikel 6, lid 6.2.2, sub c de tekst "*Toevoeging van woningen is niet toegestaan*" vervangen door "*Het maximum aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan 19*". Dit is de enige aanpassing, voor het overige blijft de regeling uit het bestemmingsplan "Uden Centrum 2013" volledig in stand.

In de regels van het wijzigingsplan is voorts een aantal algemene regels opgenomen. Er is een eigen antidubbeltelbepaling (artikel 4) opgenomen en eigen overgangsrecht (artikel 5). Het opnemen van deze bepalingen is volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor elk plan verplicht, dus ook voor een wijzigingsplan. Het wijzigingsplan is van latere datum dan het bestemmingsplan, waardoor niet teruggevallen kan worden op de soortgelijke bepalingen uit dat plan. De citeertitel staat tenslotte in artikel 6.

5.3. Analoge verbeelding

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Dit digitale wijzigingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende wijzigingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaartblad (genummerd 0856-35-P01). Omdat dit wijzigingsplan alleen een wijziging van de planregels bevat en de verbeelding niet wordt gewijzigd, bestaat de verbeelding uitsluitend uit een plangrens. De van toepassingsverklaring in artikel 2 betekent dan ook dat de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan Uden Centrum 2013 van toepassing blijft.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Voor het plan zal derhalve in principe een exploitatieplan vastgesteld dienen te worden. Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

De economische uitvoerbaarheid komt volledig voor de rekening van de initiatiefnemer. De gemeente Uden en de initiatiefnemer zullen een exploitatieovereenkomst afsluiten, waarin ook planschadeverhaal is opgenomen, waardoor de gemeente planschadeclaims bij de initiatiefnemer kan verhalen. Voor de gemeente Uden zijn er geen financieel-economische gevolgen van de bouw van een appartementengebouw op het perceel.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog georganiseerd om omwonenden te informeren. Vanwege de coronamaatregelen was het niet mogelijk om een informatieavond te houden. Daarom zijn alle bewoners en ondernemers (91 adressen) binnen een cirkel met een straal van 100 meter rondom het plangebied door middel van een informatiebrief geïnformeerd. In deze brief zijn belanghebbenden uitgenodigd om het bouwplan in de week van 30 november tot en met 6 december te bekijken en hierop te reageren. Op basis van de binnengekomen reacties kan uit de omgevingsdialoog worden geconcludeerd dat er personen/partijen zijn die waarde hechten aan de bestaande oudere panden. Zij vinden het jammer dat het bestaande gebouw verdwijnt. Daarnaast zijn er omwonenden en ondernemers die blij zijn met de ontwikkelingen.

Het ontwerpwijzigingsplan Sint Janstraat 18 zal ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende een periode van zes weken ter visie worden gelegd. Eventuele zienswijzen worden in deze paragraaf samengevat en beantwoord.