

**Gemeente Uden**

# **Bestemmingsplan Uden-Noord II, Hotel Van der Valk**

**Toelichting, regels en analoge verbeelding**

10 november 2011

Kenmerk 0856-11-T01  
Projectnummer 0856-11



## **Toelichting**



## Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Bestaande situatie	2
2.1.	Ligging en begrenzing plangebied	2
2.2.	Landschappelijke analyse	2
2.3.	Cultuurhistorie	3
3.	Beleid	4
3.1.	Rijksbeleid	4
3.1.1.	Nota Ruimte	4
3.1.2.	Waterbeleid	4
3.1.3.	Natuurbeleid	6
3.1.4.	Wet op de archeologische monumentenzorg	7
3.1.5.	Radarverstoring	7
3.2.	Provinciaal en regionaal beleid	7
3.2.1.	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	7
3.2.2.	Verordening ruimte	8
3.2.3.	Waterbeheerplan en keurbeleid waterschap	10
3.2.4.	Agenda Noordoost Brabant "Richting 2020"	11
3.3.	Gemeentelijk beleid	13
3.3.1.	Vigerend bestemmingsplan	13
3.3.2.	Interim Structuurvisie Uden 2009-2015	13
3.3.3.	Structuurvisie Uden-Noord (Croonen)	14
3.3.4.	Gebiedsvisie Uden Noord	14
3.3.5.	Structuurplan Uden-Noord	16
3.3.6.	Het vervolg	17
3.3.7.	Landschapsbeleidsplan	17
3.3.8.	Waterplan	17
3.3.9.	Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan	18
3.3.10.	Nota parkeernormen	18
4.	Onderzoek	20
4.1.	Geluid	20
4.1.1.	Hotel	20
4.1.2.	Wegverkeerslawaaï	21
4.2.	Bodemonderzoek	21
4.3.	Geurhinder	23
4.4.	Archeologie	25
4.4.1.	Bureau- en inventariserend veldonderzoek	25
4.4.2.	Proefsleuvenonderzoek	26
4.5.	Luchtkwaliteit	27

4.6.	Lichthinder	28
4.7.	Externe veiligheid	29
4.8.	Water	33
4.8.1.	Inleiding	33
4.8.2.	Nieuwbouwplan	34
4.8.3.	Huidige situatie	35
4.8.4.	Beleidskader	35
4.8.5.	Uitwerking watersysteem	35
4.9.	Flora en fauna	38
4.10.	Bedrijvigheid	39
4.11.	Mer-plicht	41
5.	Toekomstige situatie	42
5.1.	Inleiding	42
5.2.	Integratie stad-land	42
5.3.	Hotel	43
5.4.	Verkeer	45
5.4.1.	Ontsluiting	45
5.4.2.	Parkeren	47
5.5.	Beeldkwaliteit	49
6.	Planopzet	51
6.1.	Juridische planbeschrijving	51
6.1.1.	Bestemmingsplan	51
6.1.2.	Plansystematiek	51
7.	Uitvoerbaarheid	55
7.1.	Economische uitvoerbaarheid	55
7.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
7.3.	Wettelijke procedure	55

## 1. Inleiding

In december 2010 heeft de gemeente Uden een intentieovereenkomst met de Hotel Van der Valk om een hotel te realiseren in Uden-Noord nabij de afrit van de A50.

Deze ontwikkeling past binnen het provinciaal ruimtelijk ontwikkelingskader dat voor dit gebied geldt. In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant is Uden-Noord aangegeven als zoekgebied voor verstedelijking. In de Verordening ruimte 2011 Noord-Brabant heeft het plangebied de nadere aanduiding "Integratie stad-land". Voor dit gebied is onder voorwaarden een stedelijke ontwikkeling in samenhang met een evenredige groene en blauwe landschapontwikkeling mogelijk.

Dit bestemmingsplan biedt de planologisch-juridische basis voor de realisatie van het hotel met bijbehorende voorzieningen en de ontsluiting.

## 2. Bestaande situatie

### 2.1. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de noordkant van Uden bij de afslag Uden-Noord van de A50. Het plangebied ligt direct ten noorden van de op- en afrit aan de oostkant van de A50.

De plangrenzen worden grofweg gevormd door de Rondweg en achterste perceelsgrenzen van bestaande bebouwing aan de Handwijzerstraat.

Afbeelding 1: Plangebied Bestemmingsplan Uden-Noord II, Hotel Van der Valk



### 2.2. Landschappelijke analyse

Het plangebied kan van oudsher worden gekarakteriseerd als een coulissenlandschap en wordt gekenmerkt door een kleinschalige verkavelingsstructuur. Die verkavelingsstructuur staat in contrast met de grootschalige weginfrastructuur van de A50 en de Rondweg. De restanten van het coulissenlandschap zijn in het onderhavige plangebied en de directe omgeving nauwelijks zichtbaar. Door de aanleg van de A50, de Rondweg en de incidentele vormen van bebouwing die hiervoor in de plaats zijn gekomen is een rommelig beeld ontstaan.

De Rondweg vormt nu nog de afronding van de bebouwde kom van Uden. Door de komst van het ziekenhuis Bernhoven aan de oostkant van de Nistelrodeseweg en de toekomstige woningbouw rondom het ziekenhuis wordt de grens van de bebouwde kom in noordelijke richting opgeschoven.



### *Stedelijk landschap Uden*

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. Tegenwoordig is Uden een compacte kern, strak ingekaderd door een ringwegenstructuur. Binnen de kern dragen ruime groene profielen bij aan een ontspannen ruimtelijk beeld. Dit beeld wordt verder versterkt door parken en aaneengesloten groengebieden, zodat een groen, dorps beeld ontstaat. De ruimtelijke uitstraling van de rand van Uden is verschillend. De noord- en de zuidzijde van de stad laten een ander beeld zien. Aan de zuidzijde is de bebouwingscontour plaatselijk wat scherper en daardoor harder, aan de noordzijde ligt een groene zone tussen de bebouwde rand en de rondweg waardoor een meer rafelige rand ontstaat.

### *Coulissenlandschap*

De agrarische sector ligt aan de basis van de typologie coulissenlandschap. De individuele opbouw is zichtbaar in het landschap. De laatste jaren zijn veel bedrijven gestopt met hun agrarische bedrijfsvoering. Het gebied is verdicht met woningen en diverse vormen van bedrijvigheid die een wisselend kwaliteitsbeeld laten zien. De oorspronkelijke structuur van de buurtschappen is hierdoor niet meer zichtbaar en heeft plaats gemaakt voor een lintbebouwingsstructuur. Daarbij is de relatie tussen de weg en de bebouwing een steeds belangrijkere karakteristiek geworden. De oorspronkelijke schaal van het gebied is in de loop van de tijd steeds verder verkleind.

De bebouwing in het plangebied is zeer divers en bestaat onder andere uit woonhuizen, schuurtjes, boerderijen, stallen, loodsen en stacaravans. De leeftijd verschilt van oude vervallen schuren tot nieuwbouwwoningen. De tuinen zijn voornamelijk beplant met gecultiveerde soorten.

## **2.3. Cultuurhistorie**

Binnen het plangebied is geen beeldbepalende bebouwing aanwezig. Het plangebied heeft geen aanduidingen op Cultuurhistorische waardenkaart (2010) van de Provincie Noord-Brabant.

### **3. Beleid**

#### **3.1. Rijksbeleid**

##### **3.1.1. Nota Ruimte**

De Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling" (2005) geeft de hoofdlijnen aan van het nationaal ruimtelijke beleid voor de komende decennia. Uitgegaan wordt van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen het rijk en de decentrale overheden. Hiermee keert het beleid terug naar de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijk rijksbeleid en verschuift het accent van 'ordering' naar 'ontwikkeling'.

De Nota Ruimte is een integrale nota en brengt zo veel mogelijk rijksbeleid voor ruimtelijke onderwerpen onder in één nota en vervangt hiermee diverse Planologische Kernbeslissingen en ruimtelijk relevante rijksnota's. De hierin vervatte ruimtelijke strategie wordt wat betreft verkeer en vervoer uitgewerkt in de separate PKB Nota Mobiliteit. De economische, ecologische en sociaal-culturele aspecten worden nader uitgewerkt in respectievelijk de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven en het Actieplan Bedrijventerreinen, de Agenda Vitaal Platteland en het daarbij behorende Meerjarenprogramma Groene Ruimte en het actieprogramma voor ruimte en cultuur.

In het nationaal ruimtelijk beleid richt het kabinet zich op:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden
- borging van de veiligheid

In de Nota Ruimte wordt meer verantwoordelijkheid gegeven aan de decentrale overheden. Voor geheel Nederland is een basiskwaliteit geformuleerd waaraan voldaan moet worden. Een verdere verfijning wordt overgelaten aan de decentrale bestuurslagen. De gebieden en netwerken die het kabinet van nationaal belang acht zijn bestemd als Ruimtelijke Hoofdstructuur. In deze gebieden wil het Rijk een nadrukkelijke rol vervullen.

Als uitwerking van de nadruk op de versterking van de internationale concurrentiepositie, het vestigingsklimaat en de ruimtelijk-economische dynamiek van Nederland, zijn thans in de Nota Ruimte expliciet de economische kerngebieden benoemd. Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan sluit aan op de A50 die een belangrijke verbindingssas vormt tussen het economisch belangrijke stedelijke netwerk Brabantstad en het KAN-gebied. Voor Uden betekent dit dat er met de komst van Hotel Van der Valk ingespeeld wordt op kansen, waardoor een bijdrage wordt geleverd aan het benutten van de regionale positie.

##### **3.1.2. Waterbeleid**

*Nationaal bestuursakkoord Water*

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW 2003) is samen met provincies, waterschappen en gemeenten, het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. Daarbij

is vastgelegd op welke wijze, met welke middelen en langs welk tijdpad zij gezamenlijk de wateropgave voor Nederland in de 21e eeuw willen aanpakken. Aanleiding voor het akkoord vormen de structurele veranderingen die zich voordoen in de aard en omvang van de nationale waterproblematiek. Klimaatveranderingen, zeespiegelstijging, bodemdaling en verstedelijking maken een nieuwe aanpak in het waterbeleid noodzakelijk. Kern van die aanpak is dat water meer ruimte zal moeten krijgen voordat het die ruimte zelf neemt. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen van de dijken en het verminderen van wateroverlast door piekbuien door het hebben van "droge voeten". Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan duurzame ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen. In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. Het rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben op 25 juni 2008 het Nationaal Bestuursakkoord Water-Actueel ondertekend. Met de actualisatie van het NBW onderstrepen de betrokken partijen nogmaals het belang van samenwerking om het water duurzaam en klimaatbestendig te beheren.

#### *Nationaal Waterplan (2009)*

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan pleit daarom voor meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu, gericht op de verschillende belangen zoals veiligheid, landbouw, natuur, drinkwatervoorziening, transport, recreatie en visserij, daarbij ruimte schepend voor gebiedsgericht maatwerk.

#### *Watertoets*

In een bestemmingsplan dient volgens artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening een waterparagraaf te worden opgenomen. Het doel van deze 'watertoets' is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. De waterhuishouding bestaat uit de overheidszorg die zich richt op het op en in de bodem vrij aanwezige water, met het oog op de daarbij behorende belangen. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding. Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) worden ook de gevolgen van het plan voor de waterkwaliteit en verdroging onderzocht. De waterparagraaf is opgenomen in paragraaf 0.

### 3.1.3. Natuurbeleid

#### *Ecologische hoofdstructuur*

De term 'Ecologische Hoofd Structuur' (EHS) werd in 1990 geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan (NBP) van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. De EHS is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur (plant en dier) in feite voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen. De EHS kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur.

De EHS bestaat uit:

- Bestaande natuurgebieden, reservaten en natuurontwikkelingsgebieden en robuuste verbindingen.
- Landbouwgebieden met mogelijkheden voor agrarisch natuurbeheer (beheersgebieden).
- Grote wateren (zoals de kustzone van de Noordzee, het IJsselmeer en de Waddenzee).

De EHS moet in 2018 klaar zijn.

Kleinere natuurgebieden, kleine bosjes, sloten, rietkragen et cetera maken geen deel uit van de EHS, maar dragen uiteraard wel bij aan de natuurkwaliteit van stad en platteland. Het Rijk gaat ervan uit dat deze in voldoende mate door andere partijen (gemeente, waterschappen, grondeigenaren en dergelijke) worden beschermd.

In het Structuurschema Groene Ruimte van 1995 is deze EHS, bestaande uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingszones, ruimtelijk vastgelegd. In deze gebieden mogen in principe geen ruimtelijke ingrepen plaatsvinden. Vervolgens hebben de provincies in hun streekplannen meer concrete grenzen voor de EHS vastgelegd. De provincies bepalen zelf de contouren. De gemeenten wordt verzocht om de gebieden in het bestemmingsplan de juiste juridische bescherming te geven. Het plangebied ligt niet binnen de EHS.

#### *Nota Natuur voor mensen, mensen voor natuur*

In de "Nota Natuur voor mensen, mensen voor natuur" (Nota natuur, bos en landschap in de 21e eeuw, NBL-21, juli 2000) wordt het beleid voor de komende tien jaar geschetst. Deze nota draagt bij aan een meer samenhangend natuurbeleid en vervangt vier groene nota's (Natuurbeleidsplan, Nota Landschap, Bosbeleidsplan en Strategisch plan van aanpak biodiversiteit). Verder biedt de nota het kader voor behoud en duurzaam gebruik van biodiversiteit in onder meer landbouw, visserij, toerisme en water.

#### *Flora- en faunawet*

De "Flora- en faunawet" heeft als doel de bescherming van in het wild levende planten en dieren. In het plangebied komen planten en diersoorten voor die in het kader van de wet zijn beschermd. Aangegeven moet worden op welke wijze het voornemen hierop is afgestemd en of er ontheffingen nodig zijn voor uitvoering van het initiatief. Binnen het plangebied komen soorten voor waarvoor een ontheffing is vereist. Daarnaast komen soorten voor waarvoor alvorens een ontheffing kan worden verkregen moet worden aangetoond dat 'geen afbreuk wordt gedaan aan

de gunstige staat van instandhouding van de soort'. In paragraaf 4.9 zijn de relevante onderzoeksresultaten met betrekking tot de Flora- en faunawet samengevat.

#### **3.1.4. Wet op de archeologische monumentenzorg**

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden 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'.

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 paragraaf 4.4 zijn de resultaten van het archeologisch onderzoek samengevat.

#### **3.1.5. Radarverstoring**

In het Structuurschema Militaire Terreinen (SMT) is het beleid geformuleerd over obstakelvrije vlakken rond de militaire luchtvaartterreinen waaraan maximaal toelaatbare hoogtes zijn verboden voor objecten in de omgeving. Voor het veilig afwikkelen van vliegverkeer in de omgeving van een luchtvaartterrein gelden in een bepaald gebied rond het luchtvaartterrein maximaal toelaatbare hoogtes voor objecten, zoals woon- en kantoorgebouwen, antennemasten, windmolens en bomen. De maximaal toelaatbare hoogtes en de ligging en omvang van het gebied worden bepaald door de ligging van de start- en landingsbanen en berusten op internationaal vastgelegde afspraken. Het is van belang dat in de gebieden van deze obstakelvrije vlakken de maximaal toelaatbare hoogtes niet worden overschreden.

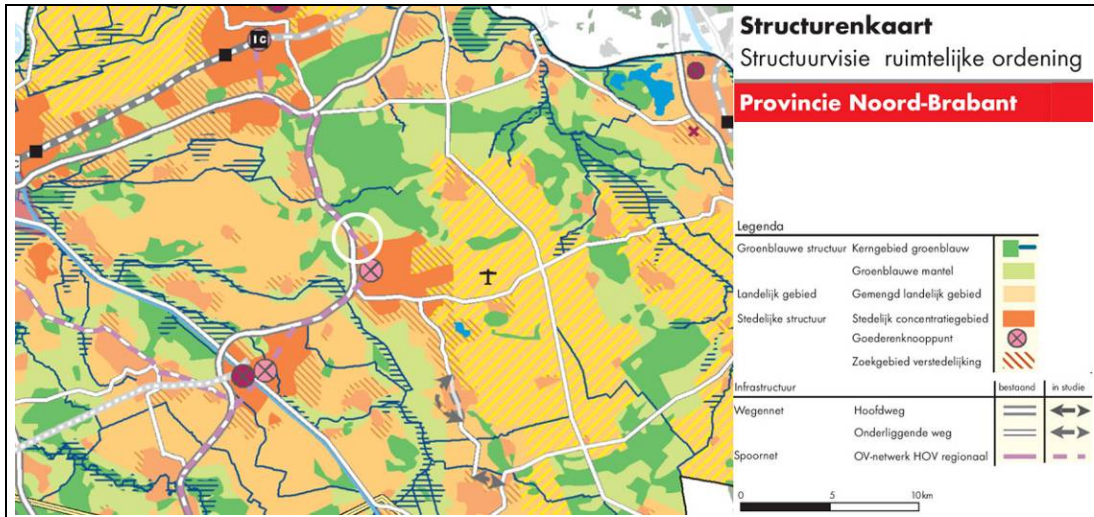
Voor het plangebied geldt dat de maximale bouwhoogte niet meer dan 65 meter boven N.A.P mag bedragen.

### **3.2. Provinciaal en regionaal beleid**

#### **3.2.1. Structuurvisie Ruimtelijke Ordening**

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening vastgesteld. Op de kaart van de structuurvisie is de bebouwde kom van Uden aangeduid als 'Stedelijk concentratiegebied'. Het stedelijk concentratiegebied met de bijhorende zoekgebieden voor verstedelijking vangt de groei van de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte op. Uden-Veghel met omliggende kernen liggen 'los' van het overige stedelijke concentratiegebied. Het zijn voormalige dorpen die de laatste decennia sterk zijn gegroeid waardoor het suburbane en industriële karakter is toegenomen.

Afbeelding 2: Fragment kaart Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.



Het plangebied zelf heeft de aanduidingen 'gemengd landelijk gebied' en 'zoekgebied verstedelijking'. De laatstgenoemde aanduiding geeft aan dat het transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen) afweegbaar is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien. Zolang binnen deze gebieden nog geen verstedelijking heeft plaatsgevonden, is daar feitelijk het perspectief van gemengd landelijk gebied aanwezig. Naar huidige inzichten – met het perspectief tot 2025 en een doorkijk naar 2040 - is in het stedelijk concentratiegebied inclusief de zoekgebieden voor verstedelijking voldoende ruimte om in de verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken en voorzieningen) te voorzien. Hier is ruimte voor een grote verscheidenheid aan woon- en werkmilieus, of een menging daarvan, in uiteenlopende dichtheden. De bouw van een hotel in een zoekgebied voor verstedelijking past binnen deze uitgangspunten.

### 3.2.2. Verordening ruimte

Provinciale Staten hebben op 17 december 2010 de Verordening ruimte 2011 Noord-Brabant vastgesteld. De Verordening ruimte is op 8 maart 2011 in werking getreden. Deze verordening bevat regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen.

Voor de onderhavige ontwikkeling is van belang dat het plangebied is aangewezen als 'integratie stad-land'. In artikel 3.4 is aangegeven dat in gebieden met die aanduiding onder voorwaarden een stedelijke ontwikkeling in samenhang met een evenredige groene en blauwe landschapontwikkeling mogelijk is. Uit de toelichting op dit artikel blijkt dat met een groene landschapontwikkeling bijvoorbeeld een robuuste duurzame groene geleding of een landschappelijke verbinding wordt bedoeld.

In de plantoelichting van een bestemmingsplan voor een gebied dat is aangeduid met 'integratie stad-land' dient onder meer aangetoond te worden dat er financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied van een van de kernen van de gemeente te situeren.

Uden-Noord is één van de 5 strategische toplocaties uit de Agenda Noordoost Brabant met een sterke regionale oriëntatie. In de verdere ontwikkeling van dit gebied is vanuit die optiek ook ruimte voor toeristisch recreatieve ontwikkelingen en nieuwe kansen voor economische ontwikkeling in nabijheid van de A50. In het Structuurplan Uden-Noord (zie paragraaf 3.3.5) wordt hierover opgemerkt dat het beleid voor Uden-Noord is gericht op het realiseren van een groene entree vanaf de snelweg A50 met nieuwe functies. Een hotelfunctie zoals Van der Valk heeft de regionale oriëntatie als bedoeld in de Agenda Noordoost Brabant en past in ook in de verdere versterking van de toeristisch-recreatieve mogelijkheden van de zone tussen Bedaf-Maashorst en de kern van Uden. Vanuit de aard en de omvang van deze hotelfunctie, de sterke afhankelijkheid van een directe aansluiting op het regionale en landelijke wegennet is dit geen functie die zich leent voor een locatie in de bestaande kern van Uden. Dit hotel betekent bovendien een aanvulling op de bestaande hotelaccommodatie die op dit moment in Uden aanwezig is en zal een andere groep van gasten naar Uden brengen dan die de huidige hotels bezoeken. Deze locatie in Uden Noord is dan ook de meest geschikte locatie voor een dergelijk hotel in Uden.

Voor de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling dient ook rekening te worden gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen. Al bij het opstellen van het bestemmingsplan Uden-Noord I voor het gebied ten oosten van de Nistelrodeseweg heeft de gemeente in overleg met de provincie verder inhoud gegeven aan het thema integratie stad en land. Daarbij is aangegeven dat in het gebied Uden-Noord het stedelijk landschap en het landschap van het buitengebied en de Maashorst met elkaar worden vervlochten (zie paragraaf 5.2 van deze toelichting). Aan de zuidzijde is deze structuur meer orthogonaal terwijl deze aan de noordzijde meer organisch van structuur is. Beide kenmerken worden in het plangebied met elkaar vervlochten en vloeien in elkaar over. Een nieuw landschap met stedelijke functies in een groene setting ontstaat. De schaal en maat van de stedelijke bebouwing maar ook de mate van stedelijkheid van de beoogde functies neemt af in noordelijke richting. De aanhaking op de potenties van de A50 aan de ene kant en de nabijheid van de Maashorst aan de andere kant passen binnen dit thema.

In de verdere uitwerking vormen de plannen van Hotel van der Valk een onderdeel van de ontwikkeling naar een representatieve entree met losse stedelijke functies en gebouwen in het groen. Enerzijds wordt hiervoor aangesloten op het A50 park aan de zuidzijde van de Rondweg, anderzijds is in het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan voor de hotelfunctie sterk ingezet op het waarborgen van een groene kwaliteit. Een drietal groenstroken aan de zijanten en de voorzijde worden ingezet om met de ontwikkeling van de hotelfunctie ook een nieuwe groene kwaliteit te brengen in het gebied. Ook aan de noordzijde wordt het terrein groen afgezoomd

door middel van een groene wal. Aan de hand van een aantal criteria in het beeldkwaliteitplan is gewaarborgd dat ook het parkeerterrein zoveel mogelijk een groene uitstraling krijgt. Op deze wijze vormen nieuwe groene elementen op het terrein van der Valk een eerste aanzet voor de verbetering van de bestaande groene en ruimtelijke kwaliteit in het gebied en een eerste aanzet voor een samenhangende groenstructuur in het gebied op de langere termijn.

### 3.2.3. Waterbeheerplan en keurbeleid waterschap

#### *Waterbeheerplan*

Het huidige Waterbeheerplan beschrijft de hoofdlijnen voor het te voeren beleid van waterschap Aa en Maas voor de periode 2010-2015. Het plan is afgestemd op het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Waterplan. Het Waterbeheerplan is uitgewerkt in de beleidsnota "Uitwerking uitgangspunten watertoets"

Onderstaand zijn de uitgangspunten, afkomstig uit de nota "Uitwerking uitgangspunten watertoets" toegelicht:

- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater: het streefbeeld is het schone hemelwater af te koppelen/ niet aan te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone hemelwater in het ideale geval binnen het plangebied;
- voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde/ niet aangekoppelde schone hemelwater dient te worden omgegaan, geldt de volgende afwegingsstrategie: hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer;
- hydrologisch neutraal bouwen: bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De gemiddeld hoogste grondwaterstand mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij de optimale grondwaterstanden;
- water als kans: de belevingswaarde van bijvoorbeeld oppervlaktewater kan een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied;
- meervoudig ruimtegebruik: omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van vierkante meters als gevolg van de ruimtevrage van water beperkt worden;
- voorkomen van vervuiling: nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden;
- wateroverlastvrij bestemmen: de voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging 'hoog en droog genoeg' zijn en daarmee voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is, dient gezocht te worden naar compenserende of mitigerende maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren;
- waterschapsbelangen: er zijn 'waterschapsbelangen' met een ruimtelijke component. Indien deze belangen een rol spelen in het ruimtelijke plan dient hieraan in de toelichting, de regels en de verbeelding aandacht besteed te worden. Het betreft de volgende onderwerpen:
  - ruimteclaims voor waterberging;
  - ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel;
  - aanwezigheid en ligging watersysteem;
  - aanwezigheid en ligging waterkeringen;



- aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims ten behoeve van de afvalwaterketen in beheer van het waterschap.

Deze beleidsuitgangspunten zijn integraal overgenomen in het waterplan dat de gemeente Uden samen met onder andere het Waterschap heeft opgesteld. In de waterparagraaf (paragraaf 4.8 wordt nader op dit aspect ingegaan.

#### *Keurbeleid*

Binnen de keur wordt onderscheid gemaakt tussen vergunningsplichtige- en de meldingsplichtige handelingen die binnen de algemene regels van het waterschap vallen. Voor onder andere grondwateronttrekkingen, het aanbrengen van duikers in schouwsloten en het vervangen en verwijderen van dammen (met duikers) in leggerwatergangen bestaan algemene regels.

Bij de voorgenomen ontwikkeling vallen naar verwachting de volgende handelingen onder vergunningplicht. Bij de verdere detaillering zal dit nader in beeld worden gebracht:

- Het geheel of gedeeltelijk dempen, aanleggen van nieuwe, aanbrengen van wijzigingen in en met elkaar verbinden van oppervlaktewater: Binnen het gebied wordt de bermgreppel van de Rondweg gekruist.
- Toename aan verhard oppervlak: Binnen het gebied komt nieuwe bebouwing en terreinverharding;
- Onttrekkingen van grondwater die nodig zijn voor het drooghouden van een bouwput ten behoeve van bouwkundige of civieltechnische werken, die groter zijn dan 50.000 m<sup>3</sup>/maand, die groter zijn dan 200.000 m<sup>3</sup> in totaal en die langer duren dan 6 maanden. Dit geldt niet voor saneringen: Of dit van toepassing dient later in een bemalingsadvies bepaald te worden.

#### **3.2.4. Agenda Noordoost Brabant "Richting 2020"**

De regio Noordoost Brabant werkt op dit moment aan de agenda Noordoost Brabant "Richting 2020". In juni 2010 hebben 21 gemeenten en 2 Waterschappen uit het geografische gebied Regio Noordoost Brabant besloten op een aantal terreinen de handen meer ineen te slaan. Daartoe werd het regionaal Ruimtelijke Economisch Perspectief vastgesteld en een daarbij horend Uitvoeringsprogramma. Aan de hand van deze documenten ging de Regio "aan de slag" met de volgende ambities:

- het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande vestigingsmilieus en het toevoegen van nieuwe kwaliteiten vestigingsmilieus, in het bijzonder voor de economische, innovatieve speerpunten van de regio;
- het beter bereikbaar maken van de regio;
- het vitaliseren van het landelijk gebied, door te zoeken naar nieuwe duurzame en innovatieve landbouwvormen en het versterken van de toeristisch-recreatieve potenties;
- een groenere regio.

Al snel na de vaststelling van het Perspectief werd breed de behoefte gevoeld om de samenwerking in te bedden in een agenda gericht op een nog duidelijker profilering en positionering

van de regio. Dat heeft er toe geleid dat in het najaar 2010 in opdracht van de Bestuurlijke Regiegroep een traject is opgestart om te komen tot zogenaamde position papers, waarin een stevige propositie vanuit de regio wordt neergezet richting 2020. De doelstelling voor de position papers is als volgt te beschrijven:

*"Een toekomstbestendige strategische agenda voor de regio te ontwikkelen, die de regio helpt prioriteiten te stellen en als onderlegger kan dienen voor de samenwerking tussen regio, provincie, rijk en EU in de komende jaren, maar ook ruimte geeft om in te spelen op actualiteiten."*

De aanpak is geweest om per thema uit het Perspectief tot position papers te komen, waarbij dus voor het thema vestigingsmilieus nauw samengewerkt werd met de 5-Sterrenregio. Uiteindelijk moesten deze papers samen de basis zijn voor de strategische agenda van de regio richting 2020. Het jaar 2020 is gekozen omdat het realiseren van ambities op die termijn in de huidige bestuursperiode om de juiste gerichte investeringen en besluiten vraagt én omdat deze termijn ook past bij de termijnagenda van andere partners in de realisatie, zoals de provincie, rijk en EU. Deze gedachte werd door de samenwerkende gemeenten en waterschappen omarmd tijdens de Bestuurlijke Themadag van 2 december 2010.

De position papers verfijnen de ambities van de regio richting 2020 en doen voorstellen voor projecten passend bij die ambities die kansrijk zijn in een gezamenlijk Uitvoeringsprogramma met de provincie (en eventueel Rijk) gerealiseerd te worden. De position papers bieden daarmee verbinding tussen het Regionaal Ruimtelijk Economisch Perspectief en de projecten uit het eerder opgestelde Uitvoeringsprogramma. Ook deze projecten worden (waar mogelijk) ingebed in de strategische agenda en zo onderdeel van een groter geheel. Daar waar projecten uit het Uitvoeringsprogramma niet specifiek in deze agenda/position papers worden genoemd, betekent dat nadrukkelijk niet dat zij terzijde worden gelegd of van de regionale agenda verdwijnen. Het betekent wel dat die projecten daar waar het gaat om bijvoorbeeld lobby richting de provincie of Rijk minder urgentie krijgen of hebben.

Vanwege de relatie die nadrukkelijk gezocht werd met de hiervoor genoemde agenda's van andere overheden zijn een aantal scherpe randvoorwaarden gesteld bij de realisatie van de position papers, te weten:

- majeure projecten gericht op Ruimte en Economie;
- innovatieve en duurzame projecten voor langere termijn;
- geen vervanging van bestaande financiële middelen e/o gericht op lopende exploitaties;
- multiplier effecten met andere thema's, gericht op aanbrengen meer samenhang binnen de thema's.
- spin-off voor Brabantse Kennisinfrastructuur.

Uiteindelijk zijn de thematische position papers gebundeld in één "agenda richting 2020" met een door de regio vastgestelde "top 10 richting 2020". De agenda geeft een onderbouwing en nadere invulling voor deze ambities. De agenda geeft meer focus aan de regionale samenwerking. Deze tijd, met recessie en enorme bezuinigingsopgaven, vraagt immers om scherpe, op

de toekomst gerichte keuzes. Voor Uden-Noord is als onderdeel van de top 10 aangegeven dat deze samen met vier andere toplocaties voor Food, Health & Farma in 's-Hertogenbosch, Oss, Veghel en Boxmeer worden gerealiseerd/in 2020 zijn uitgebouwd.

Als onderdeel van de strategische opgave om de As 50/N279 is de strategische positie van Uden-Noord als volgt benoemd: De A50 doorsnijdt natuurgebied De Maashorst. In dit gebied en dan met name rondom het nieuwe ziekenhuis Bernhoven en de Bedafse bergen worden diverse nieuwe zorggerelateerde initiatieven ontwikkeld. De As 50 kan drager zijn voor de nieuwe zorg-economie in combinatie met de nieuwe vitaliteit in het gebied. Deze ontwikkeling vindt plaats tegen de achtergrond van de landschapsecologische ontwikkeling in De Maashorst en de toeristisch-recreatieve ontwikkelingen rondom de A50, waarbij eveneens nieuwe kansen ontstaan voor economische ontwikkeling.

Met Hotel Van der Valk in Uden Noord komt er een aanjager naar het gebied met een regionale of bovenregionale trekkracht. Als functie biedt het hotel kansen voor economische ontwikkeling van het gebied. Het zet Uden en meer specifiek Uden-Noord op de kaart. Tevens kan het hotel een rol spelen in de toeristisch recreatieve ontwikkeling rondom de A50. Het hotel kan hierin functioneren als uitvalsbasis voor een bezoek aan de Bedafse Bergen en de Maashorst maar ook aan het centrum van Uden. Het hotel vormt in die zin een verbinding tussen stad en land.

### **3.3. Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1. Vigerend bestemmingsplan**

Op 15 februari 2007 heeft de gemeenteraad van Uden een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied vastgesteld: Bestemmingplan Buitengebied 2006. In dat plan is de locatie Uden-Noord gelet op de voorgenomen ontwikkelingen niet opgenomen. Derhalve vigeert voor dit plandeel het bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld op 30 juni 1983). In dit bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming "Agrarisch gebied, kernrandgebied (AK)". Deze gronden zijn bestemd voor de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven welke gelet op hun ligging, aard en omvang ten opzichte van de in de nabijheid aanwezige niet-agrarische functies, een zodanig beperkte milieuhinder veroorzaken, dat daardoor de belangen van de niet-agrarische functies niet in onevenredige mate worden geschaad. Het oostelijke gedeelte van het terrein ligt binnen het agrarisch bouwvlak van het voormalige champignonkwekerij aan de Handwijzerstraat 15.

#### **3.3.2. Interim Structuurvisie Uden 2009-2015**

De Interim Structuurvisie Uden 2009-2015 (ISVU) is vastgesteld in februari 2010 en vervangt de StructuurvisiePlus uit 2001. Het rapport bestaat uit een visiedeel en een uitvoeringsprogramma.

Door de komst van de A50 zijn de noordelijke en zuidelijke entree van Uden belangrijk geworden. De ontwikkeling van de entrees is een speerpunt, waarbij de realisering van het regionale ziekenhuis aan de noordzijde een belangrijke basis vormt. Het gemeentebestuur streeft er daarbij naar om op een groene manier de stedelijke functies, met het nieuwe ziekenhuis als ba-

sis, in Uden-Noord samen te brengen. Door de aanpak wordt een overgang verzorgd naar de natuur- en landschap eenheid van de Maashorst. Het gebied Uden-Noord is onderverdeeld in 3 deelgebieden. Deelgebied 1 met het ziekenhuis heeft wellness als thema. Bij het ziekenhuis is op de korte en middellange termijn nog circa 23.000 m<sup>2</sup> bvo beschikbaar. Gezien de regionale functie van het ziekenhuis zullen de functies zowel regionaal als lokaal gericht zijn. Ten aanzien van deelgebied 2 staat in de ISVU aangegeven dat het gebied westelijk van de Nistelrodese-weg nog nader wordt uitgewerkt. Er wordt uitgegaan van een zone langs de noordelijke rondweg als onderdeel van de entree van Uden, een middengebied en het noordelijke deel dat aansluit bij deelgebied 3. Deelgebied 3 aan de Nistelrodese-weg wordt gekenmerkt door vooral individuele bestaande woonbebouwing.

### **3.3.3. Structuurvisie Uden-Noord (Croonen)**

De Structuurvisie Uden-Noord (mei 2005) geeft een onderbouwing van de verstedelijkingsmogelijkheden in Uden-Noord en is een solide basis voor de verdere uitwerking van de beleidsdoelstelling in een Gebiedsvisie, Structuurplan en een bestemmingsplan.

Een belangrijke opgave voor de ontwikkeling van Uden-Noord is het tot stand brengen van een integratie tussen stad en land. Het ruimtelijk plan voorziet hierin door te kiezen voor een geleidelijke overgang van stedelijkheid.

Het gebied Uden-Noord vormt de overgang van het stedelijke gebied van Uden en het natuurpark en landschap van de Maashorst. Uden-Noord kan een functie krijgen als stedelijk uitloopgebied waarbij verstedelijking, natuur, landschap en recreatie met elkaar verweven raken en waarbij rekening gehouden dient te worden met bestaande landschappelijke kwaliteiten.

Tevens geeft de gemeente in deze visie aan dat met name de omgeving van de Nistelrodese-weg reeds een relatief grote mate van verstedelijking heeft plaatsgevonden waarbij de ruimtelijke kwaliteit nogal uiteen loopt. In de Structuurvisie concludeert de gemeente dan ook dat stedelijke herstructurering de situatie in dit gebied zou kunnen verbeteren. Concreet geeft de structuurvisie uit 2005 aan dat de meer hoogdynamische representatieve functies zoals bedrijven een plaats kunnen krijgen in het gebied rondom de Nistelrodese-weg terwijl de minder hoogdynamische functies zoals wonen meer in het noordelijke en oostelijke deel van Uden-Noord een plaats zouden kunnen krijgen. Naast het tot stand brengen van een geleidelijke overgang, krijgt de integratie van stad en land tevens vorm door de ontwikkeling van een duurzame groenstructuur binnen het verstedelijkingsgebied.

### **3.3.4. Gebiedsvisie Uden Noord**

De Gebiedsvisie Uden-Noord met als ondertitel 'Ontmoeting met de Maashorst' is vastgesteld door de gemeenteraad in oktober 2006. In de Gebiedsvisie wordt antwoord gegeven op de vraag wat de identiteit van het plangebied moet worden en wat het beeld is dat daarbij hoort. Uiteraard is de beantwoording van die vraag in het licht van de toekomstige functie van het gebied geformuleerd.

Afbeelding 3: Gebiedsvisie



De landschappelijke driedeling bestaande uit het stedelijke landschap Uden, het coulissenlandschap als overgangszone tussen stad en natuur, en het natuurgebied de Maashorst is daarbij als uitgangspunt gehanteerd.

De Gebiedsvisie geeft onder meer aanknopingspunten voor het herstructureren van de verrommelde delen in het plangebied. De locatie van Hotel Van der Valk ligt in het deelgebied De Linten, dat bestaat uit de westzone, het deel tussen de Nistelrodeseweg, de Rondweg en de A50. Dit deel van het plan zal geleidelijk transformeren, de herstructureringsopgave zal een meer kavelgewijze ontwikkeling kennen die refereert aan de organische groei van de buurtschappen en de lintbebouwingstructuren die karakteristiek zijn voor het gebied.

### 3.3.5. Structuurplan Uden-Noord

Het structuurplan (gemeenteraad 13 september 2007) is een vertaling van de Gebiedsvisie. Hoewel dit op het eerste gezicht wellicht "de omgekeerde volgorde" lijkt (van concreet naar abstract), heeft het gemeentebestuur van Uden hiermee de uitdrukkelijke bedoeling gehad om een duidelijke ontwikkelingsvisie in het structuurplan te kunnen vastleggen. Het is namelijk gebruikelijk in de praktijk van de ruimtelijke ordening dat een structuurplan een vlekkenplan is met een programmatische onderbouwing. Door eerst een Gebiedsvisie op te stellen met een indicatief, doch uitgesproken karakter, heeft de gemeente Uden de mogelijkheden van het gebied globaal verkend en een duidelijke onderlegger voor het structuurplan gecreëerd.

Het structuurplan legt de ontwikkelingsrichting voor het gebied vast door een ruimtelijk beeld te geven en is een richtsnoer voor het bestuurlijk handelen. Het structuurplan is in die zin een ontwikkelingsplan waarin de gemeente haar toekomstig ruimtelijk beleid, zoals eerder in de Gebiedsvisie is aangegeven, indicatief vastlegt. Het structuurplan heeft in de zomer van 2007 een proces van inspraak en vooroverleg doorlopen en is op 13 september 2007 vastgesteld door de gemeenteraad.

Afbeelding 4: Structuurplan



Het Structuurplan bevat onder meer de analyse van de aanwezige waarden in en rondom het plangebied Uden-Noord, als resultaat van bestudering van verschillende kaarten, ondergronden, luchtfoto's, beleidsnota's aan de ene kant en actief veldonderzoek aan de andere kant. Op basis van de beleidskaders zijn de mogelijkheden en onmogelijkheden voor de ontwikkeling van

Uden-Noord beschreven. Vervolgens is het concept dat in de Gebiedsvisie is gepresenteerd beschreven. Uiteindelijk resulteert dit in een aantal inhoudelijke aspecten en indicatieve beleidsuitgangspunten, die vertaald zijn op de bij het Structuurplan behorende plankaart.

Op die plankaart van het structuurplan zijn vier hoofdcategorieën van aanduidingen aangegeven:

- ontsluiting;
- landelijk gemengd gebied;
- dienstverlening;
- bos.

Die hoofdgroepen zijn vervolgens weer onderverdeeld in subcategorieën. Voor het gebied langs de Rondweg nabij de A50 is de aanduiding 'Landelijk gemengd gebied, transformeren naar groen entree' aangegeven. De strook grond ten noorden van de Rondweg zal tussen de A50 en de Nistelrodeseweg worden gereserveerd voor een groene inrichting.

### **3.3.6. Het vervolg**

In maart 2010 heeft de gemeente een concept-uitwerking gepresenteerd voor het gebied tussen de A50 en de Nistelrodeseweg. Hierin was sprake van twee modellen waarin werd uitgegaan van een verweving van stedelijke functies in een groene setting met een sterke groenstructuur. In beide modellen was de insteek voor het gebied rondom de Rondweg dat hier een representatieve stadsentree zou ontstaan waarin het beoogde groene karakter van Uden Noord al voelbaar en zichtbaar zou zijn. In het bijbehorende functieprofiel is ook een hotelfunctie opgenomen.

Op dit moment (voorjaar 2011) wordt gewerkt aan een visie-gebiedsdocument voor Uden-Noord waarin de beoogde ontwikkeling van de verschillende deelgebieden in Uden-Noord aan bod komen.

### **3.3.7. Landschapsbeleidsplan**

Teneinde in de toekomst aan te kunnen sturen op een structurele aanpak van behoud, ontwikkeling en beheer van natuur en landschap, alsmede het opstellen van beleid voor de landschappelijke inpassing van ruimtelijke ontwikkelingen, heeft de gemeente Uden een Landschapsbeleidsplan vastgesteld. Bovendien heeft dit plan als bouwsteen gediend voor de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied.

Voor het onderhavige plangebied streeft het Landschapsbeleidsplan naar omvorming van het landschap naar een meer besloten landschap, mede in aansluiting op de geplande natuurontwikkeling in het gebied van de wijstgronden. Het is daarbij tevens de bedoeling het landbouwkundige gebruik in de directe omgeving van de wijstgronden te extensiveren. Het gebied ten noorden van Uden is voorts van betekenis als recreatief uitloopegebied van het stedelijke gebied.

### **3.3.8. Waterplan**

In het Waterplan Uden zijn door de waterpartners eindoelen geformuleerd en uitgewerkt in vijf geografische streefbeelden. Deze zijn zowel gebiedsspecifiek als functiegericht. Het gebied

Uden-Noord behoort tot de ruimtelijke hoofdstructuur "Maashorst". Het gebied heeft een zeer gevarieerde waterhuishouding door de aanwezigheid van twee breuken en de hiertussen gesitueerde schol van Uden. Het streefbeeld is dan ook "natuurlijk en gevarieerd". De (doel)functies voor het watersysteem en de waterketen zijn:

- natuur en wijstgronden (infiltratie en kwel);
- landbouw (extensief en duurzaam);
- recreatie.

Dit vertaalt zich voor het plangebied van Uden-Noord in de concrete opgave om:

- de infiltratie te bevorderen;
- de ontwatering te verminderen;
- de uitspoeling van nutriënten/bestrijdingsmiddelen te minimaliseren;
- de kwel in de wijstgronden te bevorderen.

Tot slot dient de beleving en recreatie bevorderd te worden.

In het waterplan hebben de gemeente en het waterschap afgesproken dat de waterkansenkaart van waterschap Aa en Maas leidend is bij alle watergerelateerde ontwikkelingen. Op de waterkansenkaart is het plangebied van Uden-Noord aangewezen als infiltratiegebied. In paragraaf 0 wordt in de waterparagraaf ingegaan op de vraag hoe hiermee in het plangebied wordt omgegaan.

### 3.3.9. Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan

Op 11 december 2003 heeft de gemeenteraad het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP) vastgesteld. Het GVVP geeft een integrale visie op het verkeers- en vervoersbeleid in Uden, voor de zowel de korte als langere termijn (2010-2015).

Doordat ten tijde van de totstandkoming van het GVVP de A50 nog niet was gerealiseerd gaat het plan niet in op de aansluiting op die A50.

### 3.3.10. Nota parkeernormen

De nota Parkeernormen<sup>1</sup> heeft als doel het in onderling overleg vaststellen van gemeentelijke parkeernormen voor nieuwe ruimtelijke plannen en projecten in Veghel en Uden om in de toekomst in een parkeerbehoefte te kunnen voorzien en waar mogelijk de bereikbaarheid en leefbaarheid van Veghel en Uden te waarborgen.

De nota is bedoeld als normenkader van de gemeente Uden en de gemeente Veghel. De nota moet worden gebruikt als kader richting externe partijen (projectontwikkelaars, adviesbureaus, woningbouwverenigingen, makelaars, enzovoort). De nota is van toepassing op toekomstige

---

<sup>1</sup> Goudappel Coffeng, Parkeernormen, Eindrapport, gemeenten Uden en Veghel, Deventer, 24 oktober 2006



ruimtelijke plannen en bouw- en verbouwprojecten in Uden en Veghel en niet voor bestaande parkeersituaties.

De parkeernota maakt ten aanzien van de parkeernormering onderscheid tussen verschillende deelgebieden. Per deelgebied zijn parkeernormen opgesteld. De normen zijn in eerste instantie gebaseerd op de parkeerkencijfers uit de CROW publicatie 'parkeerkencijfers' waarna ze zijn toegespitst op de specifieke situatie van Uden en Veghel.

## 4. Onderzoek

### 4.1. Geluid

#### 4.1.1. Hotel

Het creëren van een bestemming 'hotel' genereert geluid. Het gaat daarbij met name om transportbewegingen met personenwagens, bestelbussen en vrachtwagens (mobiele bronnen). Daarnaast is het geluid van installaties (vaste bronnen) relevant. Deze bronnen tezamen kunnen leiden tot geluidhinder. In verband met de aanwezigheid van woningen op belendende percelen c.q. in de directe omgeving is een uitgebreid akoestisch onderzoek<sup>2</sup> uitgevoerd.

Voor de bestemmingsplanprocedure is rekening gehouden met een worstcase scenario, ofwel is de impact van alle bedrijfsactiviteiten geïnventariseerd welke theoretisch zouden kunnen voorkomen. Dit resulteert in circa 1.500 transportbewegingen per dag. Deze bestaan voornamelijk uit personenauto's (bezoekers en personeel), vrachtwagen- en bestelautobewegingen voor de aanvoer van goederen en dergelijke en een touringcar per dagdeel. Er zijn ruim 200 parkeerplaatsen bij het hotel voorzien. Rekening houdend met 1500 verkeersbewegingen houdt dit in dat alle parkeerplaatsen bijna 4 keer per dag worden gevuld ofwel een heen- en terugbeweging genereert. Dit zal in de praktijk niet (snel) voorkomen.

In het akoestisch onderzoek zijn de voertuigbewegingen verdeeld over de dag-, avond- en nachtperiode en gemodelleerd door middel van een af te leggen rijroute. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat, uitgaande van deze hoge aantallen transportbewegingen, de geluidsbelasting nabij de omliggende woningen niet wenselijk is. Door het planologisch mogelijk maken van een geluidreducerende maatregel in de vorm van de aanleg van een geluidwal met een maximale hoogte van 4 meter tussen de bronnen (transport) en de woningen, kan deze geluidsbelasting worden gereduceerd tot een acceptabel en aanvaardbaar geluidsniveau. Het woon- en leefklimaat bij de omliggende woningen kan hierdoor worden gewaarborgd.

Het aantal verkeersbewegingen dat de inrichting genereert, te weten circa 1.500 bewegingen, met het huidige verkeer op de omliggende wegen, is te verwaarlozen. Op de Rondweg rijden namelijk dagelijks circa 25-30 duizend voertuigen. De heersende geluidsbelasting veroorzaakt door het verkeer om de omliggende wegen (Rondweg, Rijksweg A50 en Nistelrodeseweg) zal door de komst van de inrichting niet veranderen.

Concluderend blijkt dat er geen verandering van de leefomgevingkwaliteit is bij de omliggende woningen door de komst van een hotel op deze locatie. Er is namelijk reeds sprake van een hoog geluidsniveau afkomstig van wegverkeerslawaai van omliggende wegen. Wat de daadwerkelijke impact danwel de geluidsbelasting zal worden ten gevolge van de vestiging van het hotel op deze locatie zal blijken uit het milieuspoor. Planologisch is de vestiging van een hotel

---

<sup>2</sup> RMB, Akoestisch Onderzoek Bestemmingsplan Uden Noord 2 Hotel Van der Valk, 75030768 ako PJA V2, Cuijk, 31 oktober 2011

hier echter mogelijk en gewaarborgd. De daadwerkelijke uitvoering, lengte en hoogte, van de geluidswal zal dus in het milieuspoor worden bepaald.

De geluidsbelasting  $L_{den}$  van het wegverkeer op de kamers van het hotel bedraagt circa 57 dB. De geluidswering van de gevels van de hotelkamers bedraagt bij voorkeur 24 dB. Dit is bouwkundig zonder meer realiseerbaar. De komst van Hotel Van der Valk heeft geen relevante akoestische gevolgen voor de omgeving.

#### 4.1.2. Wegverkeerslawaai

Door het wegverkeer van en naar Hotel Van der Valk op de nieuwe toegangsweg vindt geluidbelasting van de omgeving plaats. Binnen de zone van de toegangsweg staan de woningen aan de Looweg 5 en 7. De geluidsbelasting op de woningen is berekend<sup>3</sup> conform de Wet geluidhinder. De geluidsbelasting op de gevels van de woningen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Door het verkeer op de toegangsweg wordt geen onacceptabele geluidhinder veroorzaakt op de woningen en in de tuin van de woningen.

Een hotel is geen geluidgevoelige bestemming (ABRvS, 17 maart 2004, 200300807/1) in de zin van de Wet geluidhinder. In het akoestisch onderzoek (zie paragraaf 4.1.1) is echter tevens het geluidsniveau van het wegverkeer op het hotel bepaald. De geluidsbelasting  $L_{den}$  van het wegverkeer op de kamers van het hotel bedraagt circa 57 dB. Conform artikel 3.2 van het Bouwbesluit zal de uitwendige scheidingsconstructie een geluidswering van 24 dB dienen te hebben, zodat het verschil tussen de berekende gevelbelasting en het maximaal toelaatbare binnenniveau van 33 dB bedraagt.

#### 4.2. Bodemonderzoek

##### *Onderzoeken*

Er is een uitgebreid historisch bodemonderzoek<sup>4</sup> uitgevoerd voor het grootste gedeelte van het plangebied Uden-Noord, waaronder het gedeelte waarin de ontwikkeling van het Hotel Van der Valk zal plaatsvinden. In het onderzoek, waarin 65 kadastrale percelen zijn opgenomen, zijn de bekende bodemonderzoeken, bouw- en milieuvergunningen beschouwd. Daar waar nodig zijn bewoners geïnterviewd.

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.

---

<sup>3</sup> RMB, Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder Bestemmingsplan Uden Noord 2 Hotel Van der Valk, 75030768-akowgh-pja-v2, Cuijk, 31 oktober 2011

<sup>4</sup> Archimil BV Afdeling Bodem en Bouwstoffen, Historisch bodemonderzoek Uden-Noord, rapport 1489R023, 13 juni 2006

Tijdens het bodemonderzoek<sup>5</sup> ten behoeve van de transactie Handwijzerstraat 15 is het akkerland separaat onderzocht. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat het akkerland plaatselijk licht verontreinigd is met minerale olie. De ondergrond is niet verontreinigd. Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met chroom, koper, zink en/of xylenen. In een mengmonster van de bovengrond ter plaatse van het erf is in het bodemonderzoek een verhoogd gehalte aan EOX aangetroffen.

In verband hiermee zijn de monsters uitgesplitst<sup>6</sup>. Ter plaatse van één boring is in het monster van de bovengrond een gehalte EOX boven de triggerwaarde aangetroffen. Bij de overige monsterpunten zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen. Uit de resultaten van aanvullend onderzoek<sup>7</sup> blijkt dat het verhoogde gehalte aan EOX wordt veroorzaakt door de aanwezigheid van endosulfan in een gehalte ruim boven de Interventiewaarde. De betreffende boring is geplaatst in de paardenwei. Deze verontreiniging is waarschijnlijk veroorzaakt door activiteiten van de champignonkwekerij. Uit een volgend aanvullend onderzoek<sup>8</sup> blijkt dat er slechts sprake is van een kleine lokale verontreinigingspot met endosulfan. De omvang van de vlek bedraagt circa 5 m<sup>2</sup>. De hoeveelheid ernstig verontreinigde grond wordt ingeschat op 2,5 m<sup>3</sup>. Het betreft geen geval van ernstige verontreiniging. Derhalve is de gemeente Uden bevoegd gezag. Geadviseerd wordt de verontreiniging bij het bouwrijp maken van het terrein onder milieuhygiënische begeleiding te ontgraven en af te voeren naar een erkend verwerker.

#### *Bodembedreigende activiteiten*

Ten behoeve van parkeergelegenheid is een deel van de akker verhard met puin. Het toegepaste puin is deels afkomstig van de Erphoevenweg en voor hergebruik onderzocht. Het overige deel, is afkomstig van Van de Brand en Van Oord en voorzien van een certificaat. Op de akker is een grondwal aangebracht ten behoeve van geluid. De teelaardelaag ter plaatse van de puinverharding is in de wal toegepast. Er is geen grond van een andere locatie toegepast in de wal.

#### *Bodemkwaliteitskaart*

Aan den hand van de bekende gegevens is voor de gemeente Uden -overeenkomstig de 'interim-richtlijn bodemkwaliteitskaarten'- een geactualiseerde bodemkwaliteitskaart (BKK) opgesteld die op 11 december 2007 is vastgesteld. Op deze BKK is de gemeente ingedeeld in verschillende zones. Per zone zijn statistisch de gemiddelde waarde en de 95-percentiel waarde berekend. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de bovengrond (0-0,5 m-mv) en de onder-

---

<sup>5</sup> Archimil BV Afdeling Bodem en Bouwstoffen, Verkennend onderzoek t.b.v. een transactie, Handwijzerstraat 15, 1489R042, 15 oktober 2007

<sup>6</sup> Archimil BV, Afzonderlijke analyses Handwijzerstraat, doc nr. AR-BO/BVB/bvb/071010, d.d. 16 november 2007

<sup>7</sup> Archimil BV, Aanvullend onderzoek, doc nr. AR-BO/BVB/bvb/071065, d.d. 4 december 2007

<sup>8</sup> Archimil BV, Aanvullend onderzoek, doc nr. AR-BO/BVB/bvb/080066, d.d. 27 januari 2008

grond (0,5-2 m-mv). Het plangebied ligt in de zone agrarisch buitengebied. De gemiddelde bodemkwaliteit van de boven- en ondergrond zijn schoon.

#### *Conclusie*

Uit het historisch onderzoek, de reeds uitgevoerde bodemonderzoeken en de bodemkwaliteitskaart wordt geconcludeerd dat de bodemkwaliteit de voorgenomen bestemming niet belemmert. Wel dient bij het bouwrijp maken de spot (circa 2,5 m<sup>3</sup>) met boven de interventiewaarde verontreinigde grond met endosulfan onder milieukundige begeleiding ontgraven te worden. De vrijkomende grond dient naar een erkende verwerker te worden afgevoerd.

### **4.3. Geurhinder**

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader wat betreft geurhinder uit dierenverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (=gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt). Een hotel is derhalve aan te merken als geurgevoelig object.

De betreffende normen worden uitgedrukt in odour units (OU<sub>E</sub>). De door de wet vastgestelde geurnormen zijn 3,0 OU<sub>E</sub> /m<sup>3</sup> meter lucht voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom en 14,0 OU<sub>E</sub>/m<sup>3</sup> lucht voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom. Gemeenten mogen binnen bepaalde grenzen van de normen van de Wet geurhinder en veehouderij afwijken. Het hanteren van afwijkende normen moet worden onderbouwd met een ruimtelijke visie. In deze ruimtelijke visie moet een relatie worden gelegd met de bestaande en toekomstige geurbelasting. Aan de hand van een ruimtelijke visie heeft de gemeenteraad van Uden op 21 februari 2008 een gemeentelijke verordening met afwijkende geurnormen vastgesteld.

Uit de geurverordening van de gemeente Uden volgt dat de geurgevoelige objecten in het plangebied, een geurbelasting van 8,0 OU<sub>E</sub> /m<sup>3</sup> mogen ontvangen. In de uitwerking van de geurcontouren is deze norm als uitgangssituatie gehanteerd voor de doorgerekende scenario's.

Door het RMB is een geuronderzoek<sup>9</sup> verricht waarin is getoetst of het plangebied mogelijk is het kader van de geurhindercontouren van de omliggende agrarische bedrijven en tevens is bekeken of door de eventuele bestemmingsplanwijziging de omliggende agrarische bedrijven belemmerd worden in hun huidige bedrijfsvoering.

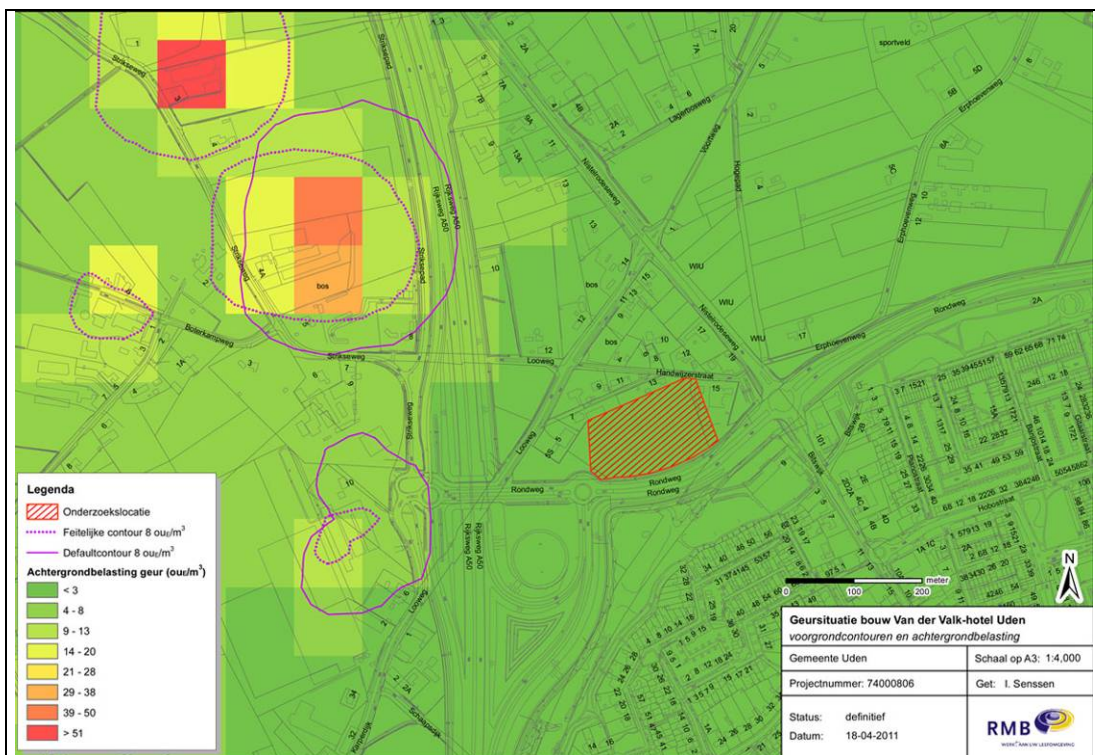
Voor de voorgrondbelasting zijn alle agrarische bedrijven in een cirkel van circa 750 meter rondom het plangebied beschreven en beoordeeld. De invloed van deze bedrijven op het plan-

---

<sup>9</sup> RMB, Geurbeoordeling bestemmingsplanwijziging T.b.v. Nieuwbouw Hotel van der Valk te Uden, 74000806, Cuijk, 18 april 2011

gebied is aangegeven in afbeelding 5. Uit deze afbeelding blijkt dat er geen enkele feitelijke contour over het plangebied ligt. In de afbeelding is ook de geldende achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied opgenomen. Daarvoor is van alle agrarische bedrijven in een straal van 2.000 meter rondom het plangebied de geurhinder cumulatief berekend en in kaart gebracht. Ter plaatse van het gehele plangebied heerst een zeer goed woon- en leefklimaat. De geplande ontwikkeling van de bouw van een hotel levert dan ook geen toename op van ernstig geurgehinderden.

Afbeelding 5: Geursituatie.



### Conclusie

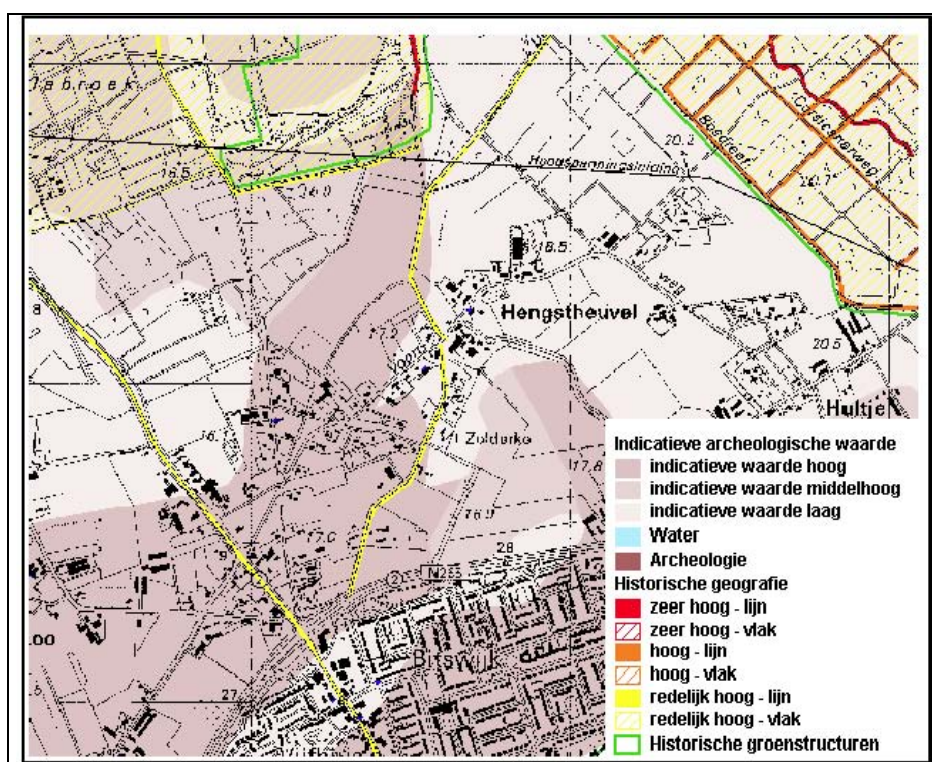
Een aantal agrarische bedrijven met dieren is niet om te rekenen naar odour units. Gezien de afstand van de desbetreffende bedrijven tot het plangebied zijn er geen beperkingen voor de ontwikkeling van het plangebied. Op basis van de aangeleverde gegevens levert geen van de agrarische bedrijven waar dieren worden gehouden die om te rekenen zijn naar odour units belemmeringen op voor de ontwikkeling van het plangebied. In het gehele plangebied is er sprake van een zeer goed woon- en leefklimaat. Uit onderhavig onderzoek blijkt er voor zowel de voorgrond- als achtergrondbelasting geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling van het plangebied.

## 4.4. Archeologie

### 4.4.1. Bureau- en inventariserend veldonderzoek

In opdracht van de gemeente Uden heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in mei 2006 een bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd in verband met de voorgenomen ontwikkeling in Uden-Noord<sup>10</sup>. Doel van dit onderzoek was eventueel aanwezige archeologische resten op te sporen en, voor zover mogelijk, een eerste indruk te geven van de kwaliteit (gaafheid en conservering), aard, datering, omvang en diepteligging ervan.

Afbeelding 6: Archeologische waardenkaart.



Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied in de Peelhorst ligt, waar pleistocene, grofzandige rivierafzettingen dicht aan het oppervlak voorkomen. Lokaal is een dun pakket dekzand in de vorm van ruggen afgezet. Oorspronkelijk hebben zich in het plangebied veldpodzolgronden en (lokaal) modderpodzolgronden ontwikkeld. Als gevolg van langdurig landbouwkundig gebruik is in grote delen van het gebied een esdek ontstaan dat de oorspronkelijke bodem afdekt. De langdurige aanwezigheid van de mens in en rond het gebied blijkt ook uit de reeds bekende archeologische vindplaatsen uit alle archeologische perioden. Aan het plangebied is voor

<sup>10</sup> RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V., Plangebied Uden-Noord, gemeente Uden, Archeologisch vooronderzoek een bureau- en inventariserend onderzoek, eindversie, 1358, Amsterdam, 21 juli 2006.

de zones aan de oostelijke en zuidelijke grens een middelhoge tot hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen van jager-verzamelaars (Laat Paleolithicum-Mesolithicum) toegekend. Voor het overige deel van het plangebied geldt een lage tot middelhoge archeologische verwachting. Voor het gehele plangebied geldt een middelhoge tot hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen van landbouwers (Neolithicum t/m Nieuwe tijd).

Tijdens het inventariserend veldonderzoek is in het plangebied een duidelijke tweedeling geconstateerd in bodems met en zonder esdek. Met name ten westen van het Hogepad ontbreekt het esdek en is de bodem als gevolg van ontgrondingswerkzaamheden veelal tot grote diepte verstoord. Ten oosten van het Hogepad is vrijwel overal een esdek aanwezig. Ook hier heeft op een aantal percelen ontgronding plaatsgevonden. Veelal bevinden zich onder het esdek restanten van de oorspronkelijke podzolgrond. Lokaal is een oude akkerlaag aangetroffen die ontstaan is als gevolg van intensieve grondbewerking voorafgaand aan de vorming van het esdek. Het is mogelijk dat de oude akkerlaag op meer plaatsen aanwezig is geweest, maar als gevolg van diepe grondbewerking in het esdek is opgenomen.

In het westelijke deel van het plangebied (ten westen van het Hogepad) zijn geen duidelijke aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen aangetroffen. Hiervoor worden geen aanbevelingen gedaan voor vervolgonderzoek. Een uitzondering hierop vormt het perceel ten zuiden van de Handwijzerstraat, waar Hotel Van der Valk is geprojecteerd. Hier zijn in het inventariserend onderzoek archeologische indicatoren aangetroffen en bevindt zich bovendien een esdek dat aansluit op het esdek ten oosten van het Hogepad. Zodoende is de aanwezigheid van archeologische resten hier niet uit te sluiten en wordt aanbevolen ook op dit perceel de kwaliteit (gaafheid en conservering), aard, datering, omvang en diepteligging van eventuele archeologische resten nader vast te stellen door middel van een waarderend proefsleuvenonderzoek (dit is inmiddels uitgevoerd: zie paragraaf 4.4.2.).

#### **4.4.2. Proefsleuvenonderzoek**

Het perceel waar het hotel geprojecteerd is, is het enige perceel ten westen van het Hogepad waar nog een esdek bewaard is. Uit het proefsleuvenonderzoek<sup>11</sup> dat is uitgevoerd in oktober 2007 blijkt dat de bodem vóór aanvang van de ontginning met de schop is omgezet. In de aangetroffen sporen zijn geen vondsten aangetroffen. Ook het esdek was relatief schoon. Slechts enkele scherven industrieel aardewerk en 19e-20e eeuwse metaalvondsten zijn hier aangetroffen. Onder het esdek bevinden zich zeer grindige oude Maasafzettingen. De oorspronkelijke bodem is grotendeels verspit. Er zijn in deze zone dus geen aanwijzingen voor menselijk gebruik van vóór de ontginning en daarop volgende esdevorming na de middeleeuwen aangetroffen.

---

<sup>11</sup> 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



Derhalve wordt in het onderzoek het advies 'geen vervolgonderzoek noodzakelijk' afgegeven. Wel dient te allen tijde bij het afgeven van een omgevingsvergunning de meldingsplicht ex artikel 53 Monumentenwet 1988 kenbaar te worden gemaakt om eventuele toevalsvondsten te kunnen laten documenteren.

#### 4.5. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

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/m<sup>3</sup> voor fijn stof en NO<sub>2</sub>. De 3%-grens komt overeen met de bouw van 1.500 woningen of 100.000 m<sup>2</sup> b.v.o. kantoren.

Horeca wordt niet genoemd in het Besluit NIBM. De realisatie van een hotel zal echter bijvoorbeeld ten opzichte de bouw van 1.500 woningen, slechts een zeer marginale bijdrage leveren aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarom is met de NIBM-tool juni 2011 (bron: [www.infomil.nl](http://www.infomil.nl)) een berekening gemaakt. Daarvoor is een inschatting gedaan voor de verkeersaantrekkende werking ten opzichte van de huidige situatie. De verwachte verkeersgeneratie van het Hotel Van der Valk bedraagt circa 1.508 voertuigbewegingen per etmaal. Hiervan is 0,2 % zwaar verkeer (vrachtwagens). Uit een berekening met de NIBM-tool juni 2011 (zie afbeelding 7) blijkt dat de extra bijdrage van het verkeer 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit in de omgeving.

Afbeelding 7: Berekening NIBM-tool.

<b>Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit</b>		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		1508
Aandeel vrachtverkeer		0,2%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	1,02
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,40
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

Dat de bijdrage van het hotel niet in betekenende mate is, neemt niet weg dat bezoekers van het hotel bescherming tegen hoge concentraties luchtverontreinigende stoffen behoeft. In luchtkwaliteitsonderzoek<sup>12</sup> is aangetoond dat ter plaatse van het hotel geen concentratieniveaus boven de grenswaarden uit de Wet milieubeheer optreden. Hiermee is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Op grond van deze redenering kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

#### 4.6. Lichthinder

Bij de realisatie van het hotel met bijbehorende parkeervoorzieningen wordt kunstmatige verlichting toegepast. Zo zal het parkeerterrein worden voorzien van verlichting zodat het terrein ook in het donker kan worden gebruikt en voor de sociale veiligheid. Ook zal op of aan het hotel reclameverlichting aanwezig zijn. Eventuele negatieve effecten door lichthinder worden bepaald door enerzijds de aard, intensiteit, duur en plaats van de verlichting en anderzijds door de kans op blootstelling, die gerelateerd is aan de omgeving en de leefwijze van mens en dier.

De gemeente heeft, naast het beleidsplan openbare verlichting 2008-2012, geen specifiek beleid ten aanzien van de regulering van lichthinder. Van de functies die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, is niet te verwachten dat lichthinder zal optreden, zoals dit bij kassen of sportvelden het geval is.

Met de keuze van de locaties van de straatlantaarns, de beperking van de hoogte, het type armatuur, het type lamp en een goede gerichte afstelling wordt voorkomen dat lichthinder voor de omgeving optreedt vanwege de straatlantaarns. De reclameverlichting op of aan het hotel zal door de keuze van het type verlichting (zonder wisselende effecten zoals verandering van kleur, intensiteit of richting) en de grote afstand tot omwonenden geen onacceptabele lichthinder veroorzaken.

Het logo van het hotel zal op het dak van de inrichting worden geplaatst en met neon verlichting worden belicht. Neon heeft een beperkt lichtvolume. De verlichting van het logo is daarmee zodanig dat geen hinder voor de omgeving ontstaat.

Verlichting van voertuigen kan bij woningen instralen. In de huidige situatie vindt al veel afscherming plaats met beplanting en bebouwing waardoor lichtinstraling wordt voorkomen. Daar waar lichtinstraling kan optreden zal deze worden weggenomen (beplanting, geluidswal of dergelijke). In het definitieve ontwerp wordt hier rekening mee gehouden.

In de directe omgeving van het hotel bevinden zich geen lichtbronnen die hinder kunnen veroorzaken voor het gebruik van de functies die worden mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan.

---

<sup>12</sup> RMB, Luchtkwaliteitsonderzoek Hotel Van der Valk Uden Noord, 75050060-v2, Cuijk, 31 oktober 2011

Er is geen aanleiding om te verwachten dat onacceptabele lichthinder bij omwonenden, de natuur of weggebruikers zal optreden vanwege het hotel. Ook zal het hotel geen hinder ondervinden van lichtbronnen in de omgeving. Derhalve worden geen aanvullende of specifieke voorwaarden gesteld ter regulering van de verlichting.

#### **4.7. Externe veiligheid**

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen.

De vertaling van de veiligheid naar de ruimtelijke inrichting rond transportassen wordt beschreven in de nota 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (RNVGS, 1996). Hierin is aangegeven aan welke risiconormen moet worden voldaan bij transport van gevaarlijke stoffen. De nota geldt als interim-beleid voor de wettelijke verankering van de risiconormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Verdere uitwerking vindt plaats in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (circulaire RNVGS). Deze circulaire is voor het laatst op 1 januari 2010 gewijzigd.

Er bestaat nog geen wettelijke borging voor de normering van externe veiligheidsrisico's als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen. Momenteel wordt gewerkt aan de totstandkoming van afspraken over de beheersing van risico's van het vervoer over het spoor, water en de weg. Dit gebeurt in het zogenaamde Basisnet. Hierin wordt ondermeer bepaald op welke wijze de ruimtelijke planvorming langs transportassen kan plaatsvinden. Wettelijke verankering van veiligheidsnormen voor het vervoer over het spoor, weg en het water zal naar verwachting in 2012 plaatsvinden in het Besluit transportroutes externe veiligheid. Het ontwerp van dit besluit is inmiddels gepubliceerd.

De wijze van beoordelen van externe veiligheid als gevolg van risicovolle inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi) van 27 oktober 2004 en verder uitgewerkt in de Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi). Hierin wordt aangegeven welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Gebaseerd op het BEVI moet het hotel worden beoordeeld als een gevoelige bestemming.

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. Het doel wordt in het BEVI 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.

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

Naast deze normstelling wordt in het Basisnet weg en de Beleidsvisie Externe Veiligheid gesproken van een Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Dit is een zone van 30 meter rondom wegen waarover (veel) vervoer van brandbare vloeistoffen plaatsvindt. Wanneer bouw van objecten binnen deze zone mogelijk wordt gemaakt, zal onderzocht moeten worden welke mogelijkheden er zijn om de risico's van brandbare vloeistoffen tegen te gaan.

Het Bevi en de Circulaire RNVGS maken onderscheid in kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Van elk object in de nabijheid van een risicovolle activiteit kan het PR worden berekend en kan worden beoordeeld of dit object zich al dan niet binnen het invloedsgebied bevindt. Voor kwetsbare objecten geldt het PR als een grenswaarde. Hieraan moet worden voldaan. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt het PR als een richtwaarde. Van deze richtwaarde kan gemotiveerd worden afgeweken. De Circulaire RNVGS onderscheidt ook nog een streefwaarde. Deze is uitsluitend van toepassing als sprake is van een bestaande situatie.

Het hotel ligt nabij enkele risicobronnen. Ten zuiden van de beoogde locatie ligt de Rondweg en ten westen van het plangebied ligt de rijksweg A50. Aan de Bitswijk 4 ligt een LPG-tankstation.

Het hotel bevat diverse hotelkamers, vergaderruimten en ontspanningsruimten. Het westelijke deel van het plangebied wordt gebruikt als parkeerplaats. Hierdoor wordt de afstand tot de A50 vergroot tot circa 220 meter. Aan de zijde van de rondweg wordt een waterpartij aangelegd.

#### *Risico's externe veiligheid*

Nabij het hotel zijn de volgende risicobronnen aanwezig:

Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van het LPG-tankstation. Derhalve wordt uitsluitend ingegaan op het plaatsgebonden risico en groepsrisico van de A50 en de Rondweg.

**Afbeelding 8: Relevante risicobronnen nabij het plangebied.**

Risicobron	PR 10 <sup>-6</sup> aanwezig	Invloedsgebied
A50	Nee	625 meter(1)
Rondweg	Nee	200 meter(2)
LPG tankstation Blitswijk 4	45 meter	150 meter
<p>(1) De stofcategorie die over de A50 getransporteerd wordt met het grootste invloedsgebied is LT2. Het invloedsgebied van deze stofcategorie bedraagt 625 meter. In de herziene circulaire risiconormering wordt vermeld dat gebruik moet worden gemaakt van de in bijlage 6 van dat besluit vermelde stofcategorieën. In bijlage 6 is voor de A50 uitsluitend rekening gehouden met stofcategorie GF3 (brandbare gassen zoals LPG). Deze stofcategorie bepaalt daarom niet het invloedsgebied maar is wel het uitgangspunt voor de risicoberekening.</p>		
<p>(2) De voornaamste stofcategorie die over de Rondweg getransporteerd wordt is GF3. Het invloedsgebied van deze stofcategorie is circa 320 meter. In afwijking van het vervoer over de A50, wordt (op grond van bepalingen in de RNVGS) het afwegingsgebied voor ruimtelijke ontwikkelingen beperkt tot 200 meter.</p>		

#### *Plaatsgebonden risico*

Uit inventarisatiegegevens van de gemeente blijkt dat de vervoersfrequentie over de Rondweg laag is (130 transportbewegingen met LPG per jaar). Er is daarom geen plaatsgebonden risico (10<sup>-6</sup>) aanwezig. Ook uit de gegevens van het Basisnet weg en de Circulaire RNVGS blijkt dat er geen plaatsgebonden risicocontour (10<sup>-6</sup>) verbonden is aan de A50. Aan de normen van het plaatsgebonden risico wordt voldaan.

#### *Plasbrand aandachtsgebied*

Het hotel wordt op meer dan 30 meter van de Rondweg en of A50 gerealiseerd. Tussen de Rondweg en het hotel worden een waterpartij en een groot terras gerealiseerd. Vanwege de grote afstand en de aanwezigheid van dit terras zijn geen aanvullende maatregelen nodig. Tussen de Rondweg en het perceel van het hotel wordt een sloot/greppel gerealiseerd die niet in directe verbinding staat met de waterpartij. Dit heeft als doel om eventuele verspreiding van brandende vloeistof richting het hotel af te vangen.

#### *Groepsrisico*

Door de komst van het hotel neemt het aantal mensen dat tijdelijk kan verblijven binnen de invloedsgebieden van de A50 en de Rondweg, toe. In de Circulaire RNVGS wordt gesteld dat elke toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico verantwoord moet worden. In de gemeentelijke Beleidsvisie wordt een toename van het GR niet acceptabel gevonden tenzij in de verantwoording extra aandacht wordt besteed aan de zelfredzaamheid, mogelijkheden voor hulpverlening, de indeling van het ruimtelijke plan voor een optimale bescherming van de burgers. Hierna wordt de verantwoording beknopt verder uitgewerkt waarin de volgende verantwoordingselementen worden meegenomen:

- hoogte van het groepsrisico vóór en na realisatie van het hotel;
- mogelijkheden ter beperking van het groepsrisico;
- mogelijkheden van zelfredzaamheid van de bevolking;
- mogelijkheden voor de hulpverlening en bestrijding van een ramp.

Om de hoogte van het groepsrisico te bepalen is een risicoberekening<sup>13</sup> uitgevoerd. Uit de risicoberekening volgt dat het groepsrisico als gevolg van de vestiging van het hotel stijgt. De stijging wordt met name veroorzaakt door het verblijf van personen nabij de Rondweg. De invloed van de A50 op het groepsrisico is beperkt omdat in de berekening van het groepsrisico de effecten van een Blevé bepalend zijn (dit is een explosie van een met vloeibaar gas gevulde LPG-tank). De drukgolf en hittestraling van een Blevé leiden op 220 meter nauwelijks tot een toename van het aantal (dodelijke) slachtoffers.

De Regionale brandweer is verzocht advies uit te brengen over de mogelijkheden van zelfredzaamheid van de bevolking. In het advies<sup>14</sup> wordt gesteld dat er twee maatgevende scenario's zijn. Het betreft een ongeval met toxische stoffen en de eerder genoemde Blevé.

De brandweer concludeert dat sprake is van een normale tot goede zelfredzaamheid. De meeste hotelgasten kunnen het terrein prima te voet of met eigen vervoer ontvluchten. Hiervoor zijn twee routes beschikbaar: via de aansluiting op de rotonde op de Rondweg en een doorgang van de parkeerplaats in noordoostelijke richting naar de Handwijzerstraat.

De rampenbestrijdingsmogelijkheden zijn voor deze situatie voldoende. De opkomsttijd van de brandweer is circa 10 minuten, wat een effectieve inzet van de brandweer mogelijk maakt. De bereikbaarheid voor de hulpverleningsdiensten wordt via de hiervoor genoemde routes gewaarborgd. In de bouwvergunning worden de eisen met betrekking tot de bereikbaarheid verder uitgewerkt. De beschikbaarheid van secundair en tertiair bluswater is voldoende, ondermeer door de aanwezigheid van de waterpartij aan de oostzijde van het hotel. De aanwezigheid van primair bluswater evenals de opstelplaatsen van de bluswatervoertuigen, worden in het kader van de omgevingsvergunning (bouw- en gebruiksvergunning) verder uitgewerkt en door de gemeente getoetst. Daarmee is op dit moment voor dit plan de aanwezigheid van bluswater in voldoende mate geborgd.

Om een snelle ontvluchting van het gebouw te waarborgen worden brandtrappen aan de achterzijde van het gebouw (van de Rondweg af gericht) gerealiseerd. Dit is het ontwerp van het hotel meegenomen. Naast de bovengenoemde maatregelen adviseert de brandweer een sirenemast bij te plaatsen zodat de hotelgasten het luchtalarm beter kunnen waarnemen. Het hotel ligt aan de rand van het waarnemingsgebied van de bestaande sirenemasten. Het luchtalarm is in het gebied waarneembaar en bovendien is deze maatregel niet in deze ruimtelijke procedure te borgen. Daarom wordt deze maatregel niet in dit plan meegenomen.

---

<sup>13</sup> RMB, Extern veiligheidsonderzoek Hotel Van der Valk in Uden, Risicoberekening t.g.v. vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, 75000032, Cuijk, juni 2011

<sup>14</sup> Brandweer Brabant Noord, BEVI advies Bouwplan van der Valk hotel Uden Noord, 's-Hertogenbosch, 21 maart 2011

Om de gevolgen van een Blevé als gevolg van een incident met een LPG-tankwagen op de Rondweg te beperken, wordt geadviseerd splintervrij glas aan de oostgevel aan te brengen. Dit is een maatregel die sterk kostenverhogend werkt. Omdat bij de huidige vervoersfrequentie de kans op een incident op de Rondweg klein is ( $< 0,1$  \* oriëntatiewaarde), wordt deze maatregel niet zinvol geacht. Om de toetreding van toxische stoffen in het hotel bij een incident met een tankwagen op de A50 tegen te gaan, adviseert de brandweer om een ventilatiesysteem aan te brengen die centraal afsluitbaar is. De architect heeft aangegeven dat deze wordt aangebracht. Deze maatregel is echter niet te borgen in deze ruimtelijke procedure. Ditzelfde geldt voor de voorgestelde maatregelen om de BHV-organisatie te trainen in het evacueren van hotelgasten (ontruimingsplan). Het advies om gerichte risicocommunicatie naar gebruikers van het hotel te laten plaatsvinden wordt nader met de brandweer afgestemd. In de gemeentelijke beleidsvisie wordt deze vorm van risicocommunicatie niet benoemd. In het kader van deze procedure wordt hier dan ook geen uitvoering aan gegeven.

#### *Conclusie*

Externe veiligheid is voor het plangebied relevant in verband met het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Rondweg en de A50. Aan de norm voor het plaatsgebonden risico wordt voldaan en in verband met het plasbrandaandachtsgebied worden geen aanvullende eisen gesteld. De afstand tot de A50 is aanzienlijk, waardoor het plan beperkt van invloed is op het groepsrisico. De nabijheid van de Rondweg heeft een veel groter effect op het groepsrisico.

Een aantal door de Regionale brandweer geadviseerde maatregelen, zoals het optimaliseren van ontvluchtingsmogelijkheden en de het realiseren van bluswater, dragen bij aan een verbetering van de externe veiligheid. Het aanbrengen van splintervrij glas wordt niet kosteneffectief geacht. Risicocommunicatie wordt door de gemeenten niet gevoerd, zoals bedoeld is in het brandweeradvis. Vanwege de beperkte toename van het groepsrisico als gevolg van de komst van het hotel en de voorgenomen maatregelen, wordt het groepsrisico acceptabel gevonden. Een deel van de door de Regionale brandweer geadviseerde maatregelen (sirenemast, primair bluswater, bereikbaarheid voertuigen, BHV-organisatie) zijn niet in deze ruimtelijke procedure te borgen en zijn in deze verantwoording niet meegenomen. Conform de uitgangspunten in de gemeentelijke Beleidsvisie externe veiligheid wordt de veiligheid verder geoptimaliseerd door de Regionale brandweer voorgestelde maatregelen verder te (laten) uitwerken en borgen in ondermeer de omgevingsvergunning (bouw- en gebruiksvergunning).

## **4.8. Water**

### **4.8.1. Inleiding**

#### *Aanleiding*

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient vanuit de Wet ruimtelijke ordening een watertoets doorlopen te worden om alle aspecten van het water te waarborgen binnen het ontwerp. Gezamenlijk met de waterbeheerder dient de planontwikkelaar de gevolgen, voorwaarden en ruimtelijke consequenties voor water en het te doorlopen afstemmingsproces in beeld te brengen. Daartoe zal in

het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening met het Waterschap Aa en Maas, de Provincie Noord-Brabant en de gemeente Uden.

Het aspect water heeft al een prominente rol gespeeld bij de uitwerking van de gebiedsvisie en het ontwerp-structuurplan. Aanvullend heeft nader onderzoek plaatsgevonden naar de infiltratiecapaciteit van de bodem en de optredende grondwaterstanden binnen het plangebied.

Ten behoeve van het bestemmingsplan is deze waterparagraaf opgesteld. De belangrijkste elementen uit de bestaande documenten zijn opgenomen in deze samenvattende waterparagraaf. In de bijlage is het formele watertoetsadvies van het waterschap opgenomen.

#### *Proces en uitgangspunten*

In eerste instantie is de bij de gemeente beschikbare informatie geraadpleegd. Vervolgens is bij het Waterschap geïnformeerd naar haar eisen voor water en riolering. Op basis van de algemene uitgangspunten van het waterschap en de gemeente is invulling gegeven aan het mogelijke watersysteem voor deze locatie in de gebiedsvisie. Een nadere onderbouwing heeft plaatsgevonden in het structuurplan. Op basis van de reacties van het Waterschap en de provincie heeft bijstelling plaatsgevonden en is deze waterparagraaf<sup>15</sup> opgesteld.

De waterparagraaf vormt de basis voor de nadere uitwerking van de waterhuishouding. De waterbeheerders, de gemeente Uden en het waterschap Aa en Maas, hebben ingestemd met de waterparagraaf.

#### **4.8.2. Nieuwbouwplan**

Als gevolg van de ontwikkeling van het hotel neemt het verhard oppervlak met circa 11.200 m<sup>2</sup> toe.

**Afbeelding 9: Oppervlakte bestaand en toekomst.**

	Oppervlak (m <sup>2</sup> )		Oppervlak (m <sup>2</sup> )
<b>Bestaande situatie</b>		<b>Toekomstige situatie</b>	
Weiland	16.700	Groenzones	3487
Verharding bestaand totaal	0	Binnentuin onverhard (circa 50%)	466
		Vijver	1.549
		Bebouwing	2.987
		Wegen en voetpaden	4.405
		Parkeerplaatsen	2.500
		Terras zuidzijde (verhard)	840
		Binnentuin verhard (circa 50%)	466
		<i>Toename verhard oppervlak</i>	<i>11.198</i>

<sup>15</sup> Grontmij, Waterparagraaf Van der Valk hotel te Uden-Noord, 306409.ehv.413.N001definitief, Eindhoven, 29 juni 2011



#### 4.8.3. Huidige situatie

##### *Breuklijnen en wijstgronden*

Het noordoosten van Noord-Brabant is door een stelsel van zuidoost-noordwest lopende breuken verdeeld in horsten en slenken. Het plangebied ligt net als de kern Uden op de rand van de Peelhorst. Ten zuidwesten van het plangebied, aan de westzijde van de A50, ligt de Centrale Slenk. Beide tektonische hoofdschollen (Peelhorst en Centrale Slenk) worden van elkaar gescheiden door de noord-zuid lopende Peelrandbreuk. Evenwijdig aan de Peelrandbreuk loopt de Breuk van Melle die ten noordoosten van het plangebied ligt. Het verschil in samenstelling van de ondergrond aan beide zijden van de breuklijn leidt tot ijzerrijke kwel. Het grondwater op de Peelhorst kan relatief snel in westelijke richting stromen, omdat de ondergrond hier voornamelijk uit grof zand en grind bestaat. Zeer ongebruikelijk komt daardoor op sommige hoger gelegen plaatsen het grondwater aan de oppervlakte. In dit geval aan de oostzijde van de breuklijnen. Dit verschijnsel wordt Wijst genoemd. Op circa 1.000 meter ten (zuid)westen en circa 1.200 meter ten noordoosten van het plangebied komt Wijst voor.

#### 4.8.4. Beleidskader

##### *Algemeen*

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Waterplan, het advies WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water, Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2010-2015 "Waar water werkt en leeft" en het Waterbeheerplan 2010-2015 en de keur (18 december 2010) van het waterschap. Belangrijkste gezamenlijk punt uit deze beleidstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening.

Het plangebied ligt niet in een attentiezone en grondwaterbeschermingsgebied volgens de Verordening Water Noord-Brabant 2009. Volgens de Provinciale Milieu Verordening Noord-Brabant 2010 is het gebied ook niet gelegen in een waterwingebied en beschermingszone ten behoeve van de drinkwaterwinning.

##### *Beleidsuitgangspunten Waterschap Aa en Maas*

Zie paragraaf 3.2.3.

##### *Waterplan Uden*

Zie paragraaf 3.3.8.

#### 4.8.5. Uitwerking watersysteem

##### *Principe waterhuishouding*

Conform de uitgangspunten vindt de afvoer van hemelwater en afvalwater via gescheiden systemen plaats. Het hemelwater wordt binnen het plangebied verwerkt. Het afvalwater wordt uit het gebied afgevoerd.

Afgaand op de gegevens van de bodem en grondwaterstand lijkt het plangebied geschikt voor de infiltratie van hemelwater in de bodem. Aandachtspunten zijn de minder goed doorlatende

leemlaag en sterk siltige zandlagen. Voor de uitwerking van de hemelwaterbehandeling binnen het plangebied wordt daarom uitgegaan van infiltratie van hemelwater in de bodem.

Eventueel kan het hemelwater worden verzameld en hergebruikt in het hotel. Bijvoorbeeld voor het doorspoelen van de toiletten. Echter het hergebruik van water is geen verplichting. Daarnaast blijkt uit landelijke ervaringen dat het hergebruik van hemelwater veelal een toename aan gezondheidsrisico's met zich meeneemt. Daarom wordt in de waterparagraaf niet van waterhergebruik uitgegaan.

#### *Hemelwatersysteem*

Parallel aan de ruimtelijke inrichting is het (hemel)watersysteem van het plangebied globaal uitgewerkt. Het globale watersysteem is als volgt opgebouwd:

- Het van de bebouwing en terreinverhardingen (wegen, voetpaden, parkeerplaatsen, terras, tuin binnenvleugel) afstromende hemelwater wordt binnen het plangebied getransporteerd en geborgen/geïnfiltreerd;
- Het transport zal plaatsvinden via leidingen. Voor de berging/infiltratie van hemelwater wordt de gesitueerde vijver mogelijk ingezet. Om hemelwater te kunnen bergen is in de vijver tijdens neerslag een tijdelijke peilstijging noodzakelijk. Tijdens en na de neerslag kan de vijver met behulp van infiltratie en een eventueel benodigde vertraagde afvoer leeglopen, waarmee het peil weer zakt;
- In de vijver (waarvoor in de waterparagraaf [Grontmij, 2011] als uitgangspunt een oppervlak van 1.549 m<sup>2</sup> is gehanteerd) en eventueel andere benodigde bergingsvoorzieningen wordt het aangevoerde hemelwater tot en met de bui T=10 + 10% geborgen en geïnfiltreerd. Tijdens de bui T=100 + 10% mogen de bergingsvoorzieningen overlopen op het maaiveld. Omdat het vloerpeil van de bebouwing circa 0,3 meter hoger ligt dan het peil van de terreinverhardingen geeft dit geen problemen ter hoogte van de bebouwing. Daarnaast krijgen de voorzieningen een noodoverloop op de bermgreppel van de Rondweg, waarmee overtollig water tijdens de bui T=100 + 10% buiten het plangebied kan afstromen;
- Mogelijk wordt een deel van de terreinverhardingen uitgevoerd als een waterdoorlatende verharding. Daarnaast wordt op de zuidvleugel (1.152 m<sup>2</sup>) mogelijk een groendak toegepast. Met het toepassen van waterdoorlatende verharding en een groendak kan de benodigde berging afnemen. Echter omdat het toepassen van deze voorzieningen niet zeker is, is nog geen rekening gehouden met een afname van de benodigde berging (zie onder het kopje hemelwaterberging);
- Tijdens grotere buien dan een bui08 (conform Leidraad Riolering), die één keer in de 2 jaar voorkomt, kunnen de leidingen de aanvoer van hemelwater niet aan en kunnen water op straat situaties ontstaan. Om te voorkomen dat het water richting de bebouwing gaat stromen, dienen de terreinverhardingen richting de bergingsvoorzieningen en groenzones af te lopen.

#### *Hemelwaterberging*

De benodigde berging is berekend met behulp van de HNO-tool. Voor het plangebied komt de benodigde berging voor de bui T=10 + 10% uit op circa 570 m<sup>3</sup> en voor de bui T=100 + 10% op

circa 775 m<sup>3</sup>. Hierbij is uitgegaan van de toename aan verhard oppervlak van circa 11.200 m<sup>2</sup> (zie afbeelding 9) en de afvoercoëfficiënt van 0,33 l/s/ha.

Afgaand op de benodigde berging tijdens de T=10 + 10% en een peilstijging van 0,5 meter komt het benodigde oppervlak van de bergingsvoorzieningen uit op 1.140 m<sup>2</sup>, exclusief taluds. Eventueel is een grotere peilstijging mogelijk. Randvoorwaarden daarbij zijn de GHG (=NAP +14,6 m) en het maximaal toegestane waterpeil in de bergingsvoorzieningen, zoals de vijver.

Op basis van de hierna genoemde mogelijke vijverkenmerken is in de vijver circa 515 m<sup>3</sup> waterberging beschikbaar. Om het tekort van 55 m<sup>3</sup> (570 – 515) op te vangen kan een steiler talud worden toegepast of een grotere peilstijging. Eventueel is het toepassen van aanvullende bergingsvoorzieningen een mogelijkheid, zoals het toepassen van een groendak en/of waterberging in de fundering (zoals systeem Aquaflo) van de wegen en parkeerplaatsen.

Mogelijke kenmerken vijver:

- Beschikbaar oppervlak: 1.549 m<sup>2</sup>;
- Gemiddeld maaiveld: NAP +16,4 meter;
- Normaal/minimaal waterpeil: NAP +15,4 meter (=1,0 meter minus gemiddeld maaiveld);
- Maximaal waterpeil T=10 + 10%: NAP +15,9 (=0,5 meter minus gemiddeld maaiveld);
- Maximale peilstijging: 0,5 meter (15,9 – 15,4)
- Talud: 1:3.

Om het normaal waterpeil in te kunnen stellen op NAP +15,4 meter dient de bodem en het talud van de vijver tot in ieder geval NAP +15,4 meter waterdicht gemaakt te worden.

Wanneer het talud boven NAP +15,4 meter open blijft is voor de infiltratie van hemelwater een oppervlak van circa 170 m<sup>2</sup> (tussen NAP +15,4 en +15,9 m) beschikbaar. Afgaand op het oppervlak en de doorlatendheid van de bodem van 2,0 m/d zakt het water in de vijver binnen 40 uur tot aan het normaal waterpeil. Dit valt binnen de eis van 72 uur. Aandachtspunt is dat de minder goed waterdoorlatende teelaardelaag rondom de vijver wordt verbeterd of vervangen door beter doorlatende grond (minimaal 2,0 m/d).

Tijdens de T=100 + 10% komt circa 205 m<sup>3</sup> meer hemelwater tot afstroming dan bij een T=10 + 10%. Dit water mag en kan zich verspreiden over het oppervlak van de vijver, wegen, parkeerplaatsen en het groenzones. Het oppervlak van deze onderdelen is 9.441 m<sup>3</sup>. Afgaand op het watervolume en het oppervlak komt op het oppervlak van de genoemde onderdelen een laag van 0,02 meter (=2 cm) water te staan. Dit laagje water geeft geen problemen ter hoogte van de bebouwing.

#### *Vijver*

Vanuit een duurzame waterhuishouding en de waterkwaliteit in de vijver heeft het de voorkeur de vijver niet waterdicht te maken. Hiermee kan het hemelwater infiltreren in de bodem en kan het water in de vijver ververst worden met grondwater.

Echter bij een open vijver kan het waterpeil wegzakken tot circa NAP +14,6 meter (=GHG) tijdens natte perioden. Tijdens droge perioden (=GLG) kan het waterpeil nog minstens 0,5-1,0 meter dieper wegzakken. Dat het waterpeil zo diep wegzakt, is hoogstwaarschijnlijk niet wenselijk. Daarnaast is het waarschijnlijk niet haalbaar: de bodem van de vijver komt op circa 3,0 meter –mv te liggen.

De vijver dient dus hoogstwaarschijnlijk waterdicht gemaakt te worden. Voor de infiltratie van hemelwater en de waterkwaliteit heeft het de voorkeur de vijver zo min mogelijk af te dichten. Om het waterpeil tijdens en na neerslag met behulp van infiltratie te kunnen laten zakken mag de vijver tot maximaal NAP +15,4 meter worden afgedicht.

Eventueel kan gekozen worden om de vijver te vervangen door een groene laagte, die alleen tijdens neerslag watervoerend is. Dit komt de infiltratie van hemelwater ten goede. Daarnaast is waterkwaliteit van de vijver geen aandachtspunt meer. De laagte kan worden ingericht met paden en beplanting die opgewassen is tegen water op het maaiveld.

#### *Ontwatering*

Afgaand op de geschatte gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) van 1,5 tot 2,0 meter –mv blijkt het plangebied te voldoen aan de minimale ontwateringseisen. Hiermee zijn geen maatregelen, zoals het ophogen van het gebied, nodig om voldoende ontwatering te hebben.

#### *Afvalwaterafvoer*

Binnen het plangebied komt een vrijerval afvalwaterriolering te liggen welke wordt aangesloten op de dichtstbijzijnde gemengde riolering van de gemeente Uden. Bij de nadere uitwerking van het plan wordt ook de afvalwaterriolering nader uitgewerkt, zoals de structuur van de riolering en het aansluitpunt op het bestaande rioleringsstelsel.

#### *Oppervlaktewater*

De bestaande bermgreppel van de Rondweg blijft behouden. Wel kruist de ontsluiting van het plangebied de greppel. Voor het behoud van de waterdoorvoer wordt de greppel ter hoogte van de kruising voorzien van een duiker.

## **4.9. Flora en fauna**

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. De gebiedsbescherming is geregeld via de Natuurbeschermingswet (Natura2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten) en het Streekplan (onder andere Ecologische Hoofdstructuur (EHS), weidevogelgebieden en ganzenfoerageergebieden). De soortbescherming is geregeld door middel van de Flora- en faunawet. De verschillende natuurwetgevingen in Nederland hebben als belangrijk component het zorgplichtbeginsel, dat van elke initiatiefnemer verlangt dat hij zich vooraf op de hoogte stelt van eventuele schadelijke effecten op voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.

*Gebiedsbescherming*

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied of een beschermd Natuurmonument. Het gebied maakt ook geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. De wettelijke gebiedsbescherming vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

*Soortenbescherming*

In het voorjaar en de zomer van 2006 is door bureau Eelerwoude onderzoek verricht naar de in Uden-Noord aanwezige flora en fauna<sup>16</sup>. Omdat de effecten van de voorgenomen uitvoeringswerkzaamheden en inrichting zich mogelijk niet tot de begrenzing van het plangebied beperken, is het onderzochte gebied ruimer begrensd. Dit geldt alleen voor de noordzijde, waar meerdere bosjes dicht tegen de grens van het plangebied aan liggen. Op basis van de aanwezige landschaps- en terreintypen is gekozen om het onderzoek vooral te richten op de soortgroepen flora, vleermuizen, vaste nestlocaties van vogels en op amfibieën. Uiteraard zijn ook de overige beschermde soorten en soortgroepen bij het onderzoek betrokken.

Uit het onderzoek blijkt de aanwezigheid van leef- en foerageergebieden voor de steenuil en gierzwaluw, foerageergebieden en kolonisatieplekken voor vleermuizen (gewone dwergvleermuis en laatvlieger) en algemeen beschermde soorten genoemd in tabel 1 van de Flora- en faunawet. Voor deze laatste categorie geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling in het plangebied Uden-Noord.

Het plangebied voor Hotel Van der Valk bestrijkt slechts een klein deel van het totale gebied van Uden-Noord. Aanvullende op het onderzoek uit 2007 is in maart 2011 het plangebied bezocht door het RMB. Doel van het bezoek was na te gaan of binnen het plangebied biotopen aanwezig zijn voor de (hierboven genoemde) beschermde soorten. Het gebied wordt op dit moment gebruikt als maïsland (oostelijk gedeelte) en parkeerplaats met puingranulaat westelijk gedeelte. Biotopen voor (streng) beschermde soorten uit de Flora- en faunawet zijn binnen het plangebied niet aangetroffen.

Op grond van de bevindingen uit het rapport Flora- en faunaonderzoek Uden-Noord (2007) en veldbezoek 2011 van RMB zijn er in het plangebied geen natuurwaarden aanwezig die een belemmering vormen voor het realiseren van een hotel in het plangebied.

**4.10. 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

---

<sup>16</sup> Eelerwoude, Flora-en faunaonderzoek Uden-Noord, Goor, 12 januari 2007

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.

Milieuozoning 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 afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zoning tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

**Afbeelding 10: Aanwezige bedrijvigheid.**

Adres	Bedrijf	Categorie
Looweg 5	kermisexploitant	2
Looweg 10b	betonbedrijf / opslag materialen / werf	2
Looweg 7	autobedrijf	2
Rondweg 101	showroom	1
Rondweg 11	verkoop en vervaardiging orthopedisch schoenen	2
Rondweg 9	verkoop elektronica	1
Bitswijk 3	motorvoertuigenbedrijf	2
Bitswijk 2D	klusbedrijf	1
Bitswijk 5	tegelhandel	1
Nistelrodeseweg 10	ziekenhuis Bernhoven	2
Nistelrodeseweg 19	infocentrum / kantoor (toekomstige ontwikkeling)	2

In de nabijheid van het hotel is een aantal bedrijven aanwezig (zie afbeelding 10). Voor bedrijven van de categorie geldt een richtafstand van maximaal 30 meter tot woningen. Deze afstand wordt ook voor het hotel als uitgangspunt aangehouden. Geen van de bedrijven ligt binnen een straal van 30 meter vanaf het hotel.

Een hotel (SBI-code 5510) valt onder categorie 1 van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuozoning'. Voor de bouw van een hotel ten opzichte van bestaande woningen geldt een aan te houden richtafstand (milieuozoning) van 10 meter. Al deze bedrijfsactiviteiten zijn door hun aard toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woningen in een rustige woonwijk. Ten opzichte van andere bedrijven wordt aan deze afstandseis voldaan.

Enkele woningen van derden liggen op circa 10 meter van de inrichtingsgrens. Conform de VNG-brochure is daarom voor de aspecten geur, geluid en gevaar een aanvullend onderzoek

uitgevoerd (zie paragraaf 4.1, 4.3 en 4.7). Hieruit kan geconcludeerd worden dat het woon- en leefklimaat voldoende wordt gewaarborgd.

#### **4.11. Mer-plicht**

Het Besluit milieueffectrapportage bevat een opsomming van activiteiten waarvoor de mer-plicht geldt. Onder meer wordt hierin de aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen met een oppervlakte vanaf 100 hectare of een bedrijfsvloeroppervlakte vanaf 200.000 m<sup>2</sup> genoemd. Hierbij zij opgemerkt dat de drempelwaarden van 100 hectare en 200.000 m<sup>2</sup> indicatieve drempelwaarden zijn.

Het bestemmingsplan Uden-Noord II betreft realisatie van een hotel met bijbehorende voorzieningen en ontsluiting. Het plangebied beslaat een oppervlakte van 1,8 hectare. Hoofdstuk 4 van het bestemmingsplan brengt de gevolgen voor het milieu in beeld. Hieruit blijkt dat de relevante milieugevolgen van de planontwikkeling (geluid, luchtkwaliteit en lichthinder) ten opzichte van de bestaande omgeving gering zijn. In de nabijheid van het plangebied zijn geen gevoelige gebieden gelegen als bedoeld in bijlage III van EU richtlijn m.e.r..

Gezien de geringe beperkte omvang van de gevolgen voor het milieu, het gegeven dat gevoelige gebieden niet in de nabije omgeving zijn gelegen en de geringe omvang van het project ten opzichte van de indicatieve drempelwaarden, is er geen sprake van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit betekent dat mer-plicht niet aan de orde is.

## 5. Toekomstige situatie

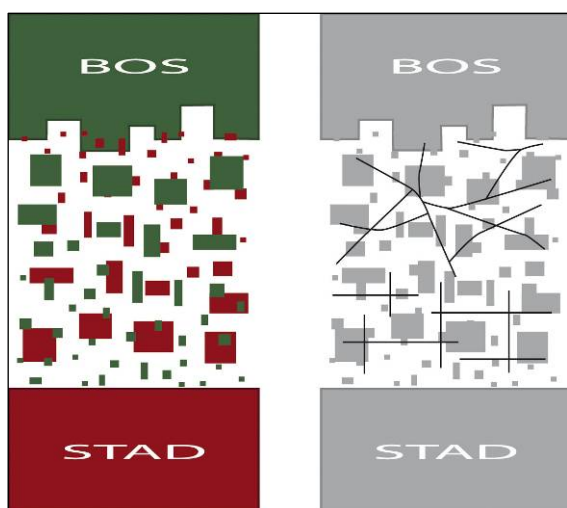
### 5.1. Inleiding

Gelet op de Verordening ruimte 2011 Noord-Brabant die vereist dat voor gebieden waar de aanduiding 'Integratie stad-land' van toepassing is, wordt eerst hierop ingegaan in paragraaf 5.2. In de overige paragrafen van dit hoofdstuk wordt nader ingezoomd op de stedenbouwkundige en de verkeerskundige ontwikkelingen in het plangebied zelf.

### 5.2. Integratie stad-land

Een belangrijke opgave voor de ontwikkeling van Uden-Noord is het tot stand brengen van een integratie tussen stad en land. Al in de Structuurvisie voor Uden-Noord uit 2005, het Structuurplan Uden-Noord uit 2007 werd hieraan uitwerking gegeven. In beide beleidsdocumenten werd uitgegaan van een geleidelijke overgang van de stedelijke kern van Uden naar het landschap van de Maashorst. In de bijbehorende kaartbeelden is te zien dat in deze overgangszone gezocht is naar een evenwicht tussen 'rood' en 'groen'. De grootschalige verstedelijking van de kern van Uden loopt via het gebied Uden-Noord over in de landelijke karakteristiek van de kleinschalige bebouwingsconcentratie Hengstheuveld en daarna in het natuurgebied van de Maashorst. In het kader van de planvorming voor Uden-Noord I is een concept voor het principe integratie stad land verder uitgewerkt. Uitgangspunt voor dit principe was een geleidelijke overgang tussen het boslandschap de Maashorst via het coulissenlandschap naar het stedelijk landschap (de bebouwde kom van Uden). De overgang van de drie landschapstypen kan schematisch in beeld worden gebracht (afbeelding 11). Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de landschapstypen (rood en groen) en de ontsluitingstructuur.

Afbeelding 11: Overgang landschapstypen en verkavelingstructuren.



In noord-zuid richting is er een overgang van het bosrijke gebied de Maashorst aan de noordzijde naar de bebouwde kom van Uden aan de zuidzijde. Beide landschapstypen (rood en groen) lopen in elkaar over door een schaalverkleining vanaf de groene Maashorst richting Uden en de (rode) bebouwing vanuit Uden richting de Maashorst. Hierbij vindt een versterking plaats van het landschap met beboste percelen. In noordelijke richting neemt de hoeveelheid groen verder toe.

Niet alleen de landschappelijke en stedelijke verdichting worden met elkaar vervlochten, maar ook de verkavelingstructuur, die aan de

zuidzijde wordt gekenmerkt door een orthogonale structuur en aan de noordzijde door een organische structuur.



Beide kenmerken worden in het plangebied samengebracht en vloeien in elkaar over. De landschappelijke kenmerken van het coulissenlandschap worden hierdoor versterkt. In afbeelding 11 zijn deze kenmerken als concept in beeld gebracht. Relatief grootschaligere elementen gelegen aan de rondweg zoals Hotel Van der Valk maar ook het ziekenhuis ten oosten van de Nistelrodeseweg opgenomen in het gebied. Op deze wijze kan het gebied Uden-Noord in de overgang van het stedelijke gebied van Uden en het natuurpark en landschap van de Maas horst ontwikkelen als een als stedelijk uitloopgebied waarbij stedelijke functies, natuur, landschap en recreatie met elkaar verweven raken en waarbij rekening gehouden wordt met bestaande landschappelijke kwaliteiten.

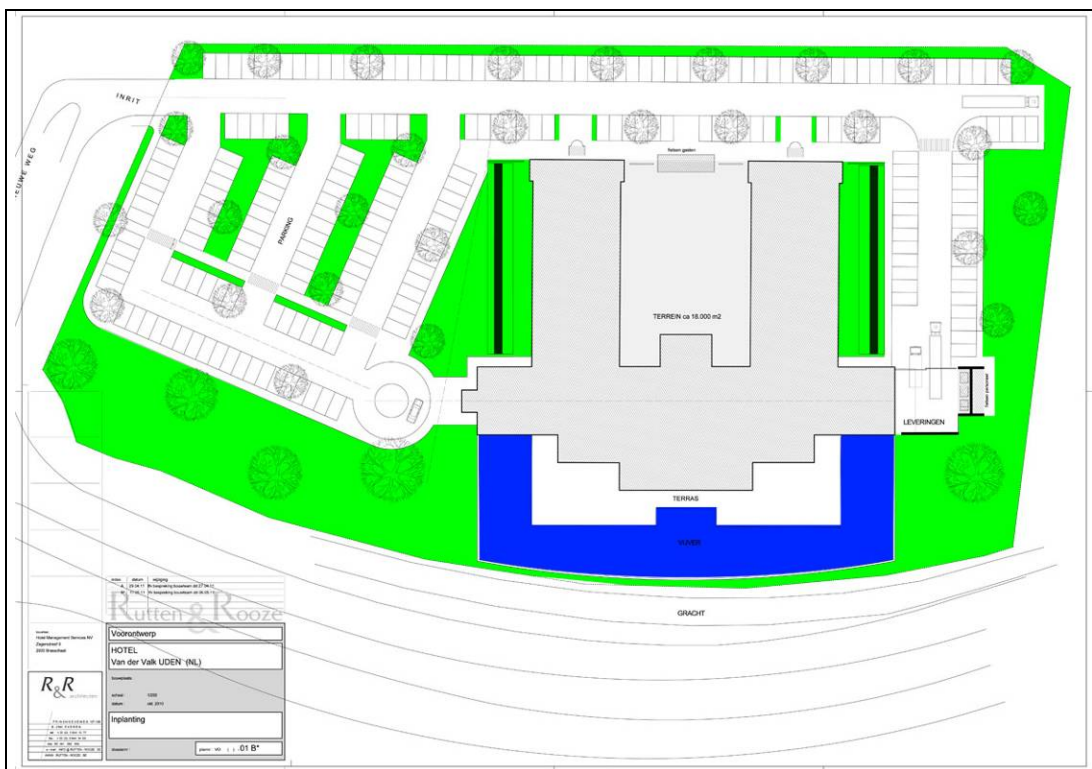
Bij toekomstige ontwikkelingen zal de schaal van de bebouwing die verder van de Rondweg en de A50 is gesitueerd afnemen in aansluiting op de kleinschaligere bebouwing richting de Maas horst in aansluiting op de bestaande bebouwingsstructuur van Hengstheuvcl. De bosstructuur neemt vanuit het noorden in dichtheid af richting Uden. Eerst zijn er nog grotere beplantings-eenheden zoals bosjes en bospercelen aan de noordzijde met een grillige vorm die richting het zuiden een formelere vorm krijgen. De beplantingsstroken (houtwallen en groene erfgrczen) in zuidelijke richting refereren aan het planmatige productiebos en versterken de rechthoekige bebouwingsstructuur. Ook rondom Hotel Van der Valk zal de groenstructuur daarom een meer formeel karakter krijgen en is daarmee bepalend voor de integratie van stad en land in het kader van dit bestemmingsplan.

Naast een geleidelijke overgang in noord-zuid richting is ook de samenhang in oost-west richting van belang. De Nistelrodeseweg loopt hier als verbindende groene schakel diagonaal doorheen. Daarom krijgt de orthogonale structuur niet alleen in noord-zuid richting, maar ook in oost-west richting een belangrijke functie. Deze oost-west relatie komt tevens tot uiting langs de Rondweg waar de ontworpen en cultuurlijke nieuwe groenstructuur over de gehele lengte tussen de A50 en de bolle akker te oosten van de ziekenhuislocatie wordt doorgezet.

### **5.3. Hotel**

Het hotel zal worden gebouwd tegenover de oostelijk op- en afrit van de A50. Het hotel krijgt een rechtstreekse aansluiting op de bestaande rotonde. Het hotelgebouw zal aan de oostzijde van het terrein worden gebouwd. Tussen het gebouw en het aansluiting op de rotonde zal een parkeerterrein met 200 parkeerplaatsen worden aangelegd, die voor het grootste deel aan de westzijde en voor een klein deel aan de oostzijde worden gerealiseerd. De oostelijke parkeerplaatsen zijn bedoeld voor personeel. Aan deze zijde bevindt zich ook de laad- en losplaats.

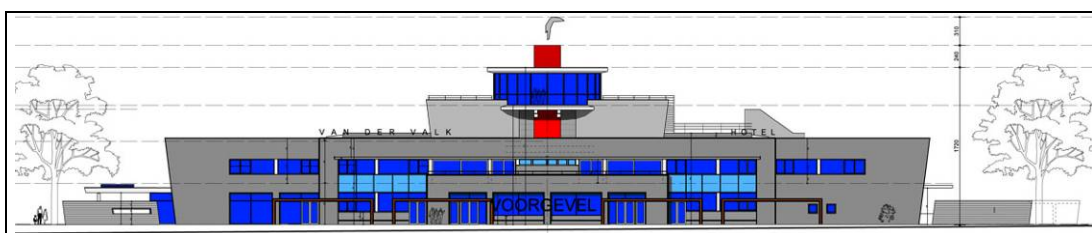
Afbeelding 12: Stedenbouwkundige situatie (indicatief).



In het hotel zijn 106 kamers aanwezig. Daarnaast wordt een bar en restaurant voor circa 200 personen gerealiseerd. Ook worden er elf koppelbare polyvalente zalen (variërend van 34 tot 105 m<sup>2</sup> per zaal) en een 'panoramische' meetingruimte voor circa 40 personen gerealiseerd. Daarnaast zijn er de gebruikelijke voorzieningen (sanitair, receptie, keuken, personeelsruimtes, bergingen, technische ruimtes en circulatieruimtes met trappen en liften). Het U-vormige gebouw bestaat uit een hoofdvlugel en twee zijvleugels.

De hoofdvlugel, die met de voorgevel is gericht op de Rondweg bestaat uit een kelder, twee bouwlagen, een technische verdieping en daarboven een panoramische meetingruimte. In de hoofdvlugel zijn alle publieke ruimtes ondergebracht. Aan weerszijden van de hoofdvlugel zijn in de twee zijvleugels in drie bouwlagen de hotelkamers gesitueerd (drie bouwlagen).

Afbeelding 13: Voorgevel (indicatief).



Bij de ontwikkeling van Uden-Noord wordt er naar gestreefd om langs de noordkant van de Rondweg een groenzone te maken, waarachter de bebouwing is gesitueerd, zodat een continuïteit in de beeldvorming van deze zone ontstaat. De gronden tussen het hotel en de bijbehorende parkeerplaats en de Rondweg zal daarom worden ingericht met groen en water.

Aan de noordzijde van het terrein zal een geluidwal worden aangelegd ter bescherming van het woon- en leefklimaat voor omwonenden aan de Handwijzerstraat.

## **5.4. Verkeer**

### **5.4.1. Ontsluiting**

Ten behoeve van het hotel wordt een nieuwe aantakking op de reeds aanwezige rotonde gemaakt. Deze aantakking is in eerste instantie uitsluitend voor het hotel bedoeld, maar kan bij een verdere ontwikkeling van Uden-Noord ook voor andere functies worden gebruikt.

Uit verkeersprognoses blijkt dat in 2020 de verkeersintensiteit op de A50 79.000 en op de Rondweg 27.800 motorvoertuigen per etmaal bedraagt. Het hotel genereert circa 1.500 verkeersbewegingen per etmaal. Ten opzichte van de aanwezige verkeersintensiteiten is dit derhalve een marginale toename.

De Gemeente Uden heeft een onafhankelijk en terzake kundig adviesbureau gevraagd een studie uit te voeren naar de manier waarop de rotonde op/afrit Rijksweg A50 – Rondweg het beste kan worden vormgegeven.

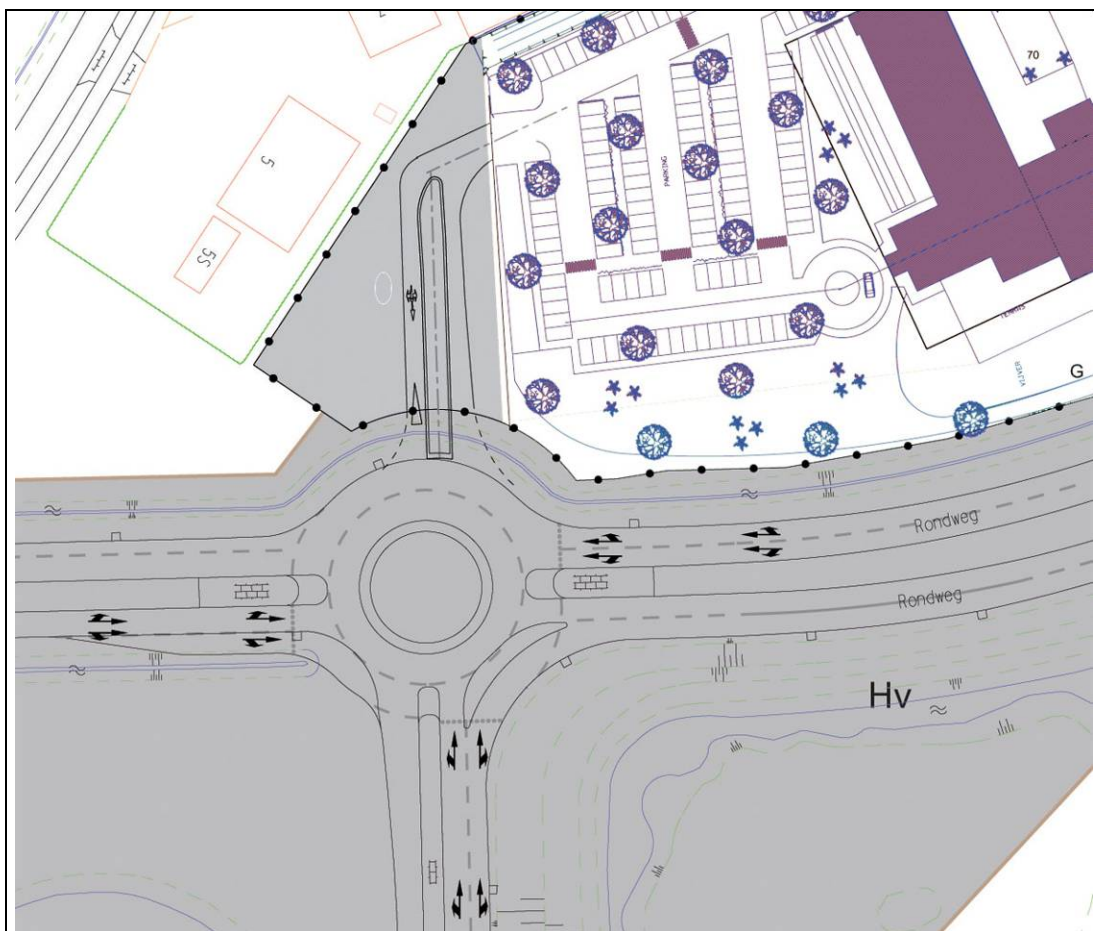
#### *Autoverkeer*

Theoretisch kan er zich een situatie voordoen dat de parkeerplaats in één keer leegstroomt dan wel volloopt. De infrastructuur (o.a. toegangsweg) wordt hierop gedimensioneerd. Voor de verkeersbewegingen (herkomst – bestemming) van en naar het hotel is uitgegaan van de volgende verdeling:

- Rijksweg A50 noord: 35%;
- Rijksweg A50 zuid: 35%;
- Nistelrodeseweg: 5%;
- Rondweg: 10%;
- Uden/Bitswijk: 15%.

Op basis van berekeningen met verkeersintensiteiten is geconcludeerd dat een dubbelstrooks rotonde zonder rijbaanscheidingen voldoet (zie afbeelding 14). Deels voldoet de huidige rotonde daar aan. Het overige deel zal aangepast worden.

Afbeelding 14: Rotonde.



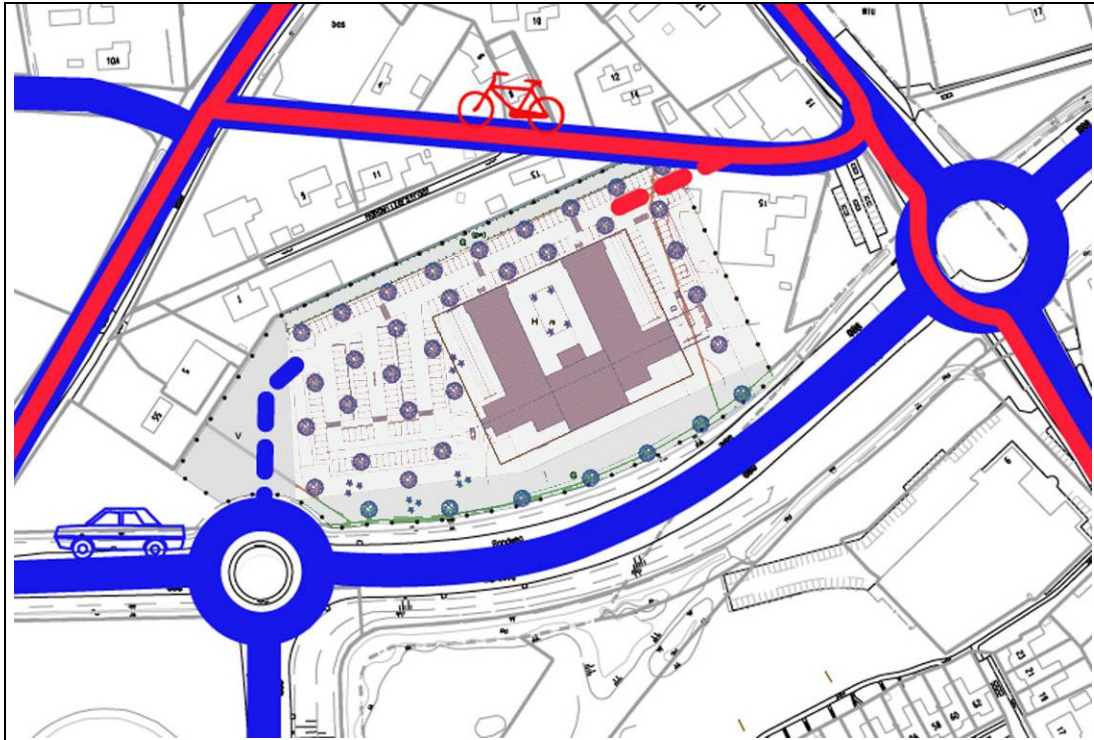
#### *Vrachtverkeer*

De in- en uitrit van het parkeerterrein bij het Hotel van der Valk dient een breedte van 7 meter te hebben, aangezien hier naast personenauto's ook vrachtverkeer over zal moeten om te kunnen laden en lossen. Het laden en lossen zelf geschiedt aan de oostzijde (achterzijde) van het pand, waar manoeuvreerruimte aanwezig is om de vrachtwagen achterwaarts in te steken en voorwaarts het parkeerterrein te verlaten.

#### *Langzaam verkeer*

Langzaam verkeer zal door middel van de bestaande infrastructuur vanuit Uden via de onderdoorgang bij de rotonde Bitswijk - Rondweg de Handwijzerstraat kunnen bereiken en zo bij het hotel kunnen komen. Eveneens is er vanuit de Handwijzerstraat een goede verbinding via de Voortweg naar natuurgebied de Maashorst. In afbeelding 15 is de verkeersafwikkeling van zowel langzaam als gemotoriseerd verkeer aangegeven.

Afbeelding 15: Verkeersafwikkeling.



#### *Hulpdiensten*

Er is afstemming geweest met de brandweer, afdeling Preventie (gevestigd in Veghel), omtrent toegankelijkheid voor hulpdiensten. Er worden geen extra eisen gesteld naast de reeds geldende bouwverordening. Dit wil zeggen dat er geen extra ontsluitingen noodzakelijk zijn naast de bestaande in- en uitrit van het parkeerterrein. Ook de maatvoering van 7 meter breedte voor de in- en uitrit is afdoende.

#### *Snelheidsregime*

De noordelijke (nieuwe) tak van de rotonde heeft een snelheidsregime van 50 km/uur.

#### **5.4.2. Parkeren**

Op het terrein van het hotel worden ruim 200 parkeerplaatsen aangelegd. Alle voertuigbewegingen met betrekking tot het parkeren en het laden/lossen zijn in het akoestisch rekenmodel ingevoerd. Zie hiervoor paragraaf 4.1 van dit bestemmingsplan.

Aangezien slechts enkele malen per jaar gebruik wordt gemaakt van een touringcar is hiermee geen rekening gehouden met de parkeerplaatsen. Aangezien dit in voorkomende gevallen kortstondig zal zijn, kan geparkeerd worden op meerdere autoparkeerplaatsen.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient de extra parkeerbehoefte als gevolg van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling op een verantwoorde manier te kunnen worden opgevangen. Uitgangspunt is dat daartoe voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd. Op grond van het vigerend beleid, (Parkeernormen Eindrapport Gemeente Uden - Veghel, zie paragraaf 3.3.10) en op basis van realistische inschattingen is er een berekening gemaakt voor het aantal benodigde parkeerplaatsen. In dit eindrapport is opgenomen dat de nota een algemene strekking kent. Dit betekent dat de nota niet in alle gevallen direct toepasbaar is, omdat in specifieke gevallen maatwerk noodzakelijk en wenselijk is. Dit geldt ook voor deze ontwikkeling.

Het hotel herbergt meerdere functies die een verkeersaantrekkende werking hebben. Enerzijds uitgedrukt in aantallen (hotelkamers) anderzijds uitgedrukt in m<sup>2</sup> vloeroppervlak. Het hanteren van het uitgangspunt in de norm in m<sup>2</sup> BVO (bruto vloer oppervlak) is niet hanteerbaar, omdat delen van het BVO toe te rekenen zijn aan meerdere functies met elk een andere parkeernorm. Zo zal de receptie bezoekers voor de hotelkamers en ook bezoekers voor de vergaderfaciliteiten bedienen. Bovendien herbergt het hotel functies die geen verkeersaantrekkende werking kennen anders dan personeel, zoals de keuken. Een toerekening van BVO aan de diverse functies is om die reden in dit geval louter arbitrair. Om toch op een gedegen manier de parkeerbehoefte voor bezoekersparkeren in beeld te krijgen is ervoor gekozen om voor deze ontwikkeling NO (nuttig oppervlak) te hanteren. Die ruimten die een verkeersaantrekkende werking hebben zijn in beeld gebracht, voorzien van een functie gerelateerde parkeernorm die aansluit bij de gemeentelijke parkeernormnota. De som van het aantal parkeerplaatsen dat hieruit volgt vermeerderd, met het benodigd aantal parkeerplaatsen voor het personeel, vormt de totale (theoretische) parkeerbehoefte.

**Afbeelding 16: Benodigde parkeerplaatsen.**

Functie	Aantal/ Oppervlak	Norm	Benodigde parkeerplaatsen (theoretisch)	Dubbelgebruik (15 %)	Benodigde parkeerplaatsen (werkelijk)
Hotelkamers	106	0,5/kamer	53	8	45
Vergaderzalen /congres (*1)	1000	6/100 m <sup>2</sup> NO	60	9	51
Restaurant (*2)	600	14/100 m <sup>2</sup> NO	84	12	72
Kantoorruimte	110	2,5/100 m <sup>2</sup> NO	3		3
Personeel			30		30
totaal			230	29	201
*1 vergaderzalen inclusief receptie & lobby *2 restaurant inclusief bar NO = Nuttig oppervlak					

Zoals uit afbeelding 16 blijkt, zijn er volgens de berekeningen 230 parkeerplaatsen benodigd (theoretisch). Het is echter zeer aannemelijk dat er bij Hotel Van der Valk sprake zal zijn van een zogenaamd dubbelgebruik van functies. Dit wil zeggen dat bijvoorbeeld een persoon die komt om te vergaderen, hier ook wellicht zal eten en misschien zelfs zal overnachten. Voor dergelijk gebruik hoeven uiteraard geen 3 parkeerplaatsen te worden gereserveerd, maar slechts

1. Gehanteerd wordt een percentage van 15% voor dubbelgebruik door bezoekers. Verwacht wordt dat dit percentage in de praktijk aanzienlijk hoger zal liggen.

Het hotel wordt gebouwd in gebied 3 (overig Gemeente Uden), een gebied waar in de regel weinig tot geen openbaar vervoer aanwezig is. Als gevolg van de bouw van Ziekenhuis Bernhoven zal echter op loopafstand van het hotel een (H)OV halte komen. Te verwachten valt, dat een deel van de bezoekers van het hotel voor deze (H)OV verbinding zal gaan kiezen. Ook zal taxigebruik een rol spelen bij bijvoorbeeld bedrijfsuitjes, feesten/partijen en bezoek aan de bar/restaurant.

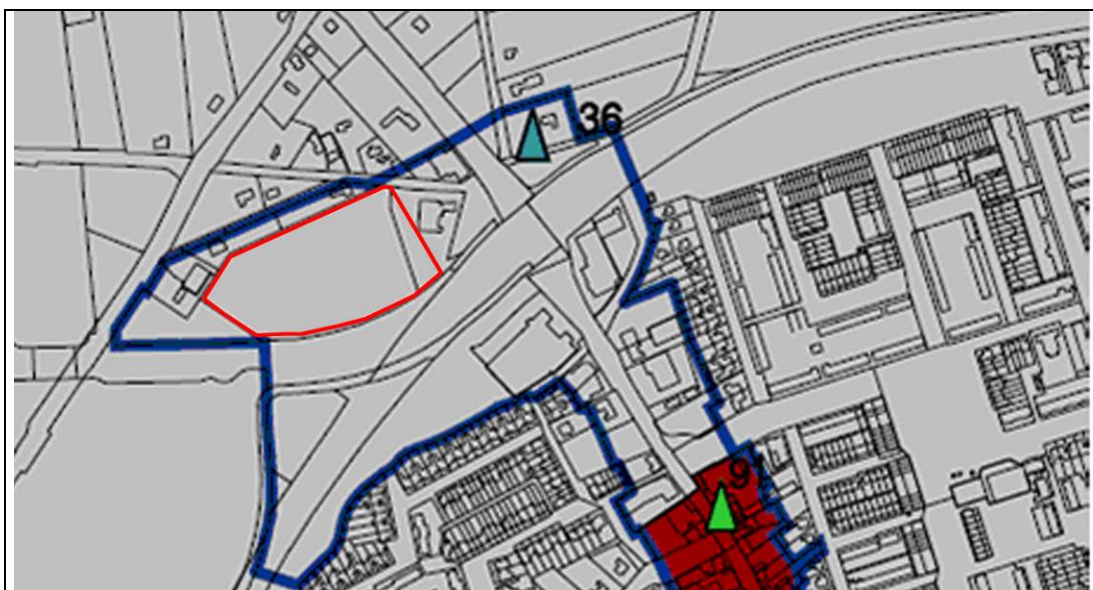
De parkeerplaats zal worden afgesloten met een slagboom om te borgen dat er enkel en alleen geparkeerd wordt door bezoekers en personeel van het hotel (bestemmingsverkeer).

Uit voorgaande kan worden geconcludeerd dat het aantal aan te leggen parkeerplaatsen van ruim 200 in ruime mate toereikend is om de verwachte parkeerbehoefte op eigen terrein op een verantwoorde wijze te kunnen herbergen.

## 5.5. Beeldkwaliteit

De ambitie van de gemeente Uden is erop gericht om voor toekomstige ontwikkelingen op de meest representatieve plekken van Uden een beeldkwaliteitplan op te stellen. De meest representatieve plekken betreffen vooral de percelen grenzend aan de hoofdstructuren van Uden, Volkel en Odiliapeel. Ook het entreegebied nabij de A 50 is een gebied waar het ambitieniveau voor de toekomst hoog ligt.

Afbeelding 17: Uitsnede welstandskaat.



Bij toekomstige ontwikkelingen in dit entreegebied van Uden dient een beeldkwaliteitplan gemaakt te worden, om op die manier de kwaliteit te verhogen. De begrenzing van het gebied en doorgaande routes waarbinnen de gemeente Uden de ambitie heeft een beeldkwaliteitplan op te stellen is opgenomen op de welstandsk kaart als 'Ambitiegebied beeldkwaliteit' (aangegeven met blauwe lijn in afbeelding hierboven).

De gemeente Uden heeft in het voorjaar van 2011 een beeldkwaliteitplan opgesteld, waarin kaders zijn geformuleerd voor de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing in het plangebied. In dit beeldkwaliteitplan wordt inzicht gegeven in de ontwikkeling van de locatie voor Hotel Van der Valk als onderdeel van het gebied Uden-Noord. In het beeldkwaliteitsplan zijn de ruimtelijke principes en de beeldkwaliteitsregels vastgelegd. Samen met het de bestemmingsplanregels vormt het een toetsingkader voor de ontwikkeling van het gebied. Achterliggende doelstelling is dat de gebouwen en de openbare ruimte in het gebied voldoende ruimtelijke kwaliteit krijgen. In het beeldkwaliteitsplan is een kader met beeldkwaliteitsregels opgenomen op basis waarvan welstandstoetsing kan plaatsvinden.

Om te komen tot een kader met beeldkwaliteitsregels is vooral gezocht naar criteria die zich richten op de bebouwing zelf. Achterliggende reden is dat Hotel Van der Valk de eerste nieuwe ontwikkeling is in het gebied. Dit betekent dat het nog niet echt mogelijk is om veel criteria in te zetten die uit gaan van onderlinge samenhang. Wel heeft de welstandscommissie voor dit soort nieuwe ontwikkelingen indien nodig de algemene welstandscriteria uit de welstandsnota te gebruiken. Daarbij dient echter wel te worden opgemerkt dat de welstandsbeoordeling zich hier primair richt op het handhaven of gericht veranderen en verbeteren van de basiskwaliteit van het gebied. Daarbij wordt zorgvuldig gekeken naar de invloed op de omgeving en de architectonische uitwerking van het bouwplan. Detaillering en materialisatie worden op hoofdlijnen bekeken.

Het thema integratie stad-land belangrijk is voor Uden Noord en daarmee de inpassing van stedelijke bebouwing in een groene omgeving. Op enkele onderdelen zoals op het onderdeel van de groene inpassing van het gebouw zijn deze algemene welstandscriteria aangevuld. Vermeld dient te worden dat de algemene criteria als het ware zijn op maat zijn 'vertaald' ten behoeve van de plannen voor het hotel.

Het beeldkwaliteitplan gaat ten slotte in op sfeer en kleur- en materiaalgebruik. Uiteindelijk is het een hulpmiddel om tot een passende architectuur van de bebouwing te komen. Het beeldkwaliteitplan zal door de welstandscommissie worden gebruikt als toetsingkader bij de beoordeling van bouwplannen.



## **6. Planopzet**

### **6.1. Juridische planbeschrijving**

Op 1 juli 2008 zijn de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (en het Besluit ruimtelijke ordening) in werking getreden. Daarnaast heeft het ministerie VROM het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP-2008) gepresenteerd. Deze standaard geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de opzet van bestemmingsplannen. Op een groot aantal punten wijkt deze standaard af van de tot nu toe gebruikelijke vormgeving van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van deze standaard is overigens ook rekening gehouden met het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2008 (IMRO-2008) en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2008 (PRBP-2008). De bestemmingen in het voorliggende bestemmingsplan passen binnen die standaard.

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.

In het plangebied staan veel veranderingen op stapel, waarvan sommige al duidelijker contouren hebben dan andere. In het voorliggende bestemmingsplan is getracht een evenwicht te vinden tussen de noodzakelijke regulering van de toe te laten functies enerzijds en de nodige flexibiliteit in de regeling voor die deelgebieden waar de toekomstige invulling nog niet vast staat.

#### **6.1.1. Bestemmingsplan**

Het digitale bestemmingsplan "Uden-Noord II" is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0856.BPUdenNoord2.VA01) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart formeel niet meer. Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan) is getekend op een schaal 1:2.000 en omvat 1 kaartblad (genummerd 0856-11-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

#### **6.1.2. Plansystematiek**

Voor dit bestemmingsplan is gekozen voor een gedetailleerde plansystematiek. Het plangebied heeft zodoende een rechtstreekse bouwtitel.

Voor de initiatiefnemer en omwonenden biedt deze systematiek zodoende houvast voor de ontwikkeling van hun omgeving.

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs-, en slotregels.

#### *Inleidende regels*

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2).

#### *Bestemmingsregels*

In de regels zijn drie gedetailleerde bestemmingen, drie uit te werken bestemmingen en één dubbelbestemming opgenomen: Groen (artikel 3), Horeca (artikel 4) en Verkeer (artikel 5).

Om het gebied visueel af te schermen is aan de gronden langs de Rondweg Noord de bestemming "Groen" toegekend. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Daarnaast heeft het deel van de geluidwal achter het hotel en de parkeerplaats de bestemming "Groen" en de aanduiding 'geluidwal'. Hier is een geluidwal met een hoogte van maximaal 4 meter toegestaan.

Binnen de bestemming "Horeca" zal het hotel worden gerealiseerd. Bij het opstellen van een regeling in het plangebied is aangesloten bij de Horecavisie van de gemeente Uden. Dit heeft tot gevolg dat een onderscheid is gemaakt in verschillende horecatypen. De indeling komt voort uit de effecten die de horeca heeft op de directe omgeving (door onder andere openingstijden en geluidsniveau). De volgende soorten bedrijven worden onderscheiden:

- Horecabedrijven, categorie 1  
Dit zijn de horecabedrijven die spijzen, maaltijden en logies verstrekken, maar die niet tot tijdens de nachtelijke uren geopend (mogen) zijn. Gedacht kan worden aan winkelondersteunende horeca, cafetaria's en restaurants. Deze bedrijven worden ook wel geschaard onder het begrip 'zachte horeca'.
- Horecabedrijven, categorie 2  
Bedrijven binnen deze categorie zijn met name de drankverstrekkers, zoals cafés en bars, die niet beschikken over een nachtvergunning op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening.
- Horecabedrijven, categorie 3  
Categorie 3-bedrijven zijn de horecabedrijven die beschikken over een ontheffing om langer dan de reguliere sluitingstijden geopend te mogen blijven en die zich richten op het verstrekken van dranken en waarbij muziek voor grote aantallen bezoekers (met name in het weekend) een wezenlijk onderdeel kan vormen. Als voorbeeld van dergelijke bedrijven kunnen discotheken worden genoemd. Binnen deze categorie vallen ook de shoarmazaken en snackbars die 's nachts geopend mogen zijn.

Binnen het bestemmingsvlak zijn uitsluitend horecabedrijven uit de categorieën 1 en 2 toegestaan. Binnen de bestemming is een bouwvlak aangegeven waarvan maximaal 70% mag worden bebouwd. De bouwhoogte voor het grootste deel van het bouwvlak is gemaximeerd op 10 meter. Ter plaatse van de 'panoramische' meetingruimte is een hoogte van 17 meter toegestaan; de reclame-uiting mag hier nog 5 meter bovengaan steken.

Binnen de horecabestemming zijn diverse functies mogelijk die een gedifferentieerde parkeerbehoefte hebben. Om te voorkomen dat een substantieel tekort aan parkeerplaatsen zou kunnen ontstaan als bijvoorbeeld uitsluitend de functie met de hoogste parkeernorm zou worden gerealiseerd, zijn de diverse functies in het hotel in oppervlakte of in aantallen gemaximeerd. Daartoe is in artikel 2, de wijze van meten, de term nuttig oppervlak opgenomen. Nuttig oppervlak is gedefinieerd als: "het deel van het bedrijfsvloeroppervlak dat direct is gericht op de doelstelling en het belangrijkste gebruik van een gebouw of een deel daarvan ingevolge de toegelaten bestemming. Het betreft alle (binnen)ruimten van het gebouw die vanwege hun verkeersaantrekkende werking ruimtelijke relevantie hebben voor het bepalen van parkeerbehoefte. Uitzonderd van het nuttig oppervlak zijn die ruimte(n) in het gebouw die ondersteunend zijn aan de hoofdfunctie(s) en die geen verkeersaantrekkende werking hebben, anders dan voor personeel, zoals keuken(s), technische ruimte(n) en verkeersruimte(n), waaronder wachtruimte(n) en receptiebalie(s)".

De oppervlakte aan vergader- en/of congresruimte, restaurant- en/of andere ruimten die zich uitsluitend of in hoofdzaak richten op het verstrekken van dranken en/of etenswaren en aan kantoorruimte is in de bouwregels van de bestemming "Horeca" per toegelaten functie aan een maximum verbonden. Ook het aantal hotelkamers is in verband hiermee gemaximeerd. De 10%-regeling in de algemene afwijkingsregels is niet op deze maatvoering van toepassing.

De begrenzing van de regeling is zodoende gebaseerd op ruimtelijk relevante criteria en garandeert dat bij maximale invulling van de planologische mogelijkheden, er voldoende parkeergelegenheid is.

De afslag van de rotonde heeft de bestemming "Verkeer". Binnen deze bestemming is ook de aanleg van een geluidwal mogelijk.

#### *Algemene regels*

In het hoofdstuk Algemene regels zijn verschillende algemene regels opgenomen. Het betreft onder meer algemene bouwregels, waarin de uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening opgenomen en regels over ondergronds bouwen zijn 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 seksuele dienstverlening te gebruiken.

De algemene afwijkingsregels hebben betrekking op afwijkingen ten aanzien van de grens of richting van wegen, paden en waterlopen, de ligging van bestemmings- en bebouwingsgrenzen

en aanduidingen die noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen niet meer dan 3 meter bedragen, voor afwijkingen van regels ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages en voor nutsvoorzieningen.

De overgangsbepalingen zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening. Tenslotte bevat het plan overgangsregels en een slotregel opgenomen.

## **7. Uitvoerbaarheid**

### **7.1. Economische uitvoerbaarheid**

De betrokken gronden zijn in eigendom van de gemeente Uden. Op basis van een grondverkoopovereenkomst met de initiatiefnemer zal de gemeente deze gronden te zijner tijd als bouwrijpe grond verkopen, waarna de initiatiefnemer de locatie voor eigen rekening en risico tot ontwikkeling zal brengen. De grondopbrengsten van deze grondtransactie dekken de gemaakte kosten, waarmee het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar moet worden geacht.

### **7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Na voorafgaande bekendmaking in het Udens Weekblad van 4 mei 2011 heeft het voorontwerpbestemmingsplan "Uden Noord II, Hotel Van der Valk" voor een aaneengesloten periode van 6 weken -vanaf 6 mei tot en met 16 juni 2011- zowel digitaal als in papieren vorm ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor een ieder om hierop met een inspraakreactie te reageren.

Parallel hieraan hebben wij een aantal zogenoemde vooroverleginstanties actief benaderd met het verzoek kennis te nemen van het plan en zo nodig hierop te reageren met een vooroverlegreactie. De aangeschreven instanties zijn waterschap Aa en Maas, de provincie Noord-Brabant en de (ministeries behorende tot de) rijksoverheid.

Tijdens de inspraakperiode zijn 6 inspraakreacties ingediend. Daarnaast heeft het Waterschap Aa en Maas gereageerd. De binnengekomen reacties zijn in een separate notitie samengevat en beantwoord.

### **7.3. Wettelijke procedure**

P.M.