

**Nota van zienswijzen**

**Ontwerpbestemmingsplan  
De Ruiter fase 2**

**Gemeente Maashorst**

**Oktober 2024**

## **Inleiding**

Het ontwerpbestemmingsplan De Ruiters fase 2 heeft ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 28 december 2023 gedurende een periode van zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn 3 zienswijzen ontvangen. Deze zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Hierna worden de zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord. Hoewel samengevat weergegeven, zijn de zienswijzen volledig beoordeeld en beantwoord. Tevens is per zienswijze aangegeven of, en zo ja op welke wijze de zienswijzen leiden tot wijzigingen in het vastgestelde bestemmingsplan. Ten slotte is een overzicht opgenomen van de ambtshalve wijzigingen.

## Zienswijze 1

### 1.1 Aandacht voor inrichting openbaar gebied

#### Zienswijze

Er is geen of relatief weinig aandacht voor openbaar vervoer, wandelen, fietsen en voor speel- en chillplekken. Gevraagd wordt om veel grond te reserveren voor spelen en chillen en er wordt aandacht gevraagd voor wandelpaden voor honden en (omheinde) hondenuitlaatveldjes.

#### Beantwoording

Het betreft hier een kleine uitbreiding van het woongebied De Ruiters met 7 woningen. Gezien de schaal van het plan komen er geen voorzieningen voor openbaar vervoer, speel- en chillplekken. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de voorzieningen in het aansluitende gebied De Ruiters en Hoenderbos. Het bestaande voet- fietspad wat tussen de twee plangebieden in ligt, blijft gehandhaafd.

### 1.2 Fietspad Eikenheuvelpad

#### Zienswijze

Gevraagd wordt om het fietspad Eikenheuvelpad te handhaven.

#### Beantwoording

Het voet- en fietspad valt niet binnen het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan. Met dit bestemmingsplan wordt dan ook niets gewijzigd aan het fietspad.

### 1.3 Fietspad naar Veghel

#### Zienswijze

Gevreesd wordt dat de snelfietsroute naar Veghel niet door alle fietsers van Uden naar Veghel gebruikt gaat worden. Een deel van de fietsers zal via Ruitersweg-Wilsfoort-Goordonksedijk naar Veghel fietsen.

#### Beantwoording

De snelfietsroute valt niet in dit bestemmingsplan. Met dit bestemmingsplan wordt niets gewijzigd aan de snelfietsroute.

### 1.4 Parkeren

#### Zienswijze

Gevraagd wordt om parkeerplaatsen verder weg te situeren van woningen. Indien men tientallen meters tot honderden meters moet lopen naar de geparkeerde auto biedt dat kansen om de wijk voetganger- en fietsvriendelijker in te richten waardoor een rustiger straatbeeld ontstaat. Er worden voorbeelden genoemd zoals parkeren bij Staalstraat, Lozen kamer, Roggestro en Landspoor in Uden. Door iets verder te parkeren is men minder snel geneigd de auto te nemen bij korte ritten.

### Beantwoording

De gemeenteraad heeft parkeerbeleid vastgesteld (Nota Parkeernormen Uden 2018, vastgesteld d.d. 27 september 2018). Hierin is bepaald dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden (met uitzondering van het bezoekersaandeel). Er geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning, met 0,4 parkeerplaats per woning voor bezoekers. Deze parkeernormen worden juridisch-planologisch geborgd in de planregels (zie artikel 13.2 van de planregels), zodat is verzekerd dat de parkeerplaatsen ook daadwerkelijk worden gerealiseerd en in stand gehouden. Volgens het planvoornemen worden per woning 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd, en worden in de openbare ruimte (langs de Roskam) 4 parkeerplaatsen voor de bezoekers gerealiseerd. De toename in de parkeerbehoefte kan in het plan worden opgelost. Indiener van zienswijze vraagt om parkeren verder weg te situeren van woningen met als achterliggende gedachte dat dan minder vaak de auto wordt gepakt bij korte afstanden. Hier kan geen medewerking aan worden verleend omdat dit in strijd is met het gemeentelijk parkeerbeleid.

### *1.5 wandel- en fietspad naar Torenweg*

#### Zienswijze

Gevraagd wordt om een recreatief autovrij of autoluw wandel- en fietspad naar de Torenweg in verband met een eventueel toekomstig te vestigen recreatief bedrijf. Dat zou eventueel ook eenrichtingsverkeer voor gemotoriseerd verkeer kunnen zijn.

#### Beantwoording

De Torenweg is hemelsbreed circa 800-1000 m van het plangebied gelegen. Dat gebied én het tussenliggende gebied maakt geen onderdeel uit van het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan. In het kader van dit bestemmingsplan kan dan ook geen uitspraak gedaan worden over het al dan niet aanleggen van een wandel- en fietspad naar de Torenweg.

### *1.6 Gemiddelde dichtheid van buurten*

#### Zienswijze

Gewezen wordt op gemiddelde dichtheden van de buurten Raam, Hoenderbos-Velmolen, Bitswijk, Melle en Flatwijk. Hieruit komt naar voren dat de gemiddelde dichtheid van adressen in Hoenderbos-Velmolen lager is dan in andere buurten.

#### Beantwoording

Hoenderbos-Velmolen heeft een lagere woningdichtheid dan de andere genoemde buurten. Er is in verhouding meer ruimte voor openbaar gebied waaronder groenvoorzieningen.

### **Besluit**

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

## Zienswijze 2

Provincie Noord-Brabant  
Postbus 90151  
5200 MC 's-Hertogenbosch

### 2.1 Vooroverleg

#### Zienswijze

De provincie heeft op 15 december 2023 gereageerd op het voorontwerp. De gemeente heeft aangegeven deze vooroverlegreactie niet meer te kunnen verwerken in het ontwerpbestemmingsplan, omdat het ontwerpbestemmingsplan voor het eind van 2023 ter inzage moest liggen. De provincie heeft aangegeven dat de vooroverlegreactie wordt herhaald in een zienswijze.

#### Beantwoording

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. De vooroverlegreactie en de zienswijze is inhoudelijk hetzelfde. In onderstaande punten wordt inhoudelijk ingegaan op de opmerkingen van de provincie.

### 2.2 Kwaliteitsverbetering landschap

#### Zienswijze

Het onderhavige plan wat zeven woningen mogelijk maakt wordt door de provincie gezien als een duurzame afronding van het stedelijk gebied. Momenteel liggen de voorgestelde woningen nog in verstedelijking afweegbaar en de aanduiding gemengd landelijk gebied. Hierdoor is artikel 3.9 kwaliteitsverbetering van het landschap van toepassing. Er wordt uitgegaan van een uitbreiding van een stedelijke ontwikkeling. Er moet 1% van de uitgifteprijs van de gronden worden geïnvesteerd in het landschap of worden gestort in een landschapsfonds. Gevraagd wordt om deze berekening op te nemen in het plan, de maatregelen die worden genomen om de kwaliteit van het landschap te verbeteren kenbaar te maken in het plan en een voorwaardelijke verplichting op te nemen voor het aanleggen en de duurzame instandhouding van de landschappelijke inpassing. Daarnaast wordt aangegeven dat de zeven woningen gerealiseerd worden in de groene buffer van het plan 'De Ruiters'. Gevraagd wordt om deze compensatie mee te nemen in het voorliggende plan.

#### Beantwoording

De toelichting wordt op dit punt aangevuld.

Er is een berekening gemaakt van het bedrag dat geïnvesteerd moet worden in kwaliteitsverbetering landschap (1% uitgifteprijs van de gronden). De uitgifteprijs bedraagt € 1.481.665. Er wordt 1% hiervan (€ 14.817) gestort in een landschapsfonds dat gebruikt gaat worden voor kwaliteitsverbetering van het landschap op korte afstand, ten zuiden van de planlocatie.

Daarnaast wordt in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het borgen van de storting in het landschapsfonds.

Wat betreft het omzetten van de agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning vindt kwaliteitsverbetering van het landschap plaats door aanleg van groen aan de achterzijde van het woonperceel. De oppervlakte van de woonbestemming ter plaatse van Ruitersweg 1 bedraagt 3.822 m<sup>2</sup>. Het wijzigen van Agrarisch bouwvlak naar een bestemming wonen valt onder categorie 2 volgens

de 'Uitvoeringsregel kwaliteitsverbetering landschap gemeente Maashorst'. Bij deze ontwikkeling is het verplicht om minimaal 10% van of aangrenzend aan het bouwvlak of bestemmingsvlak in te vullen als landschappelijke inpassing. De oppervlakte bedraagt 3.822 m<sup>2</sup>. Er dient dus minimaal 382 m<sup>2</sup> ingevuld te worden als landschappelijke invulling. Dit gebeurt door evenwijdig aan de oostelijke bestemmingsgrens van de bestemming Wonen een groenstrook aan te leggen van circa 75 lang en circa 5 m breed conform een landschapsplan. (zie bijlage). Via een voorwaardelijke verplichting wordt de aanleg en instandhouding geborgd in de regels.

Het groengebied van De Ruiters fase 1 waar de woningen gerealiseerd worden, zijn destijds niet ontwikkeld omdat hier een stankcirkel overheen lag. Het groengebied heeft geen functie gehad voor kwaliteitsverbetering landschap of als groengebied voor de wijk. Het is als het ware een braak stuk grond wat met gras is ingezaaid. Derhalve dient voor dit gebied geen compensatie plaats te vinden.

### 2.3 Aardkundige waarden

#### Zienswijze

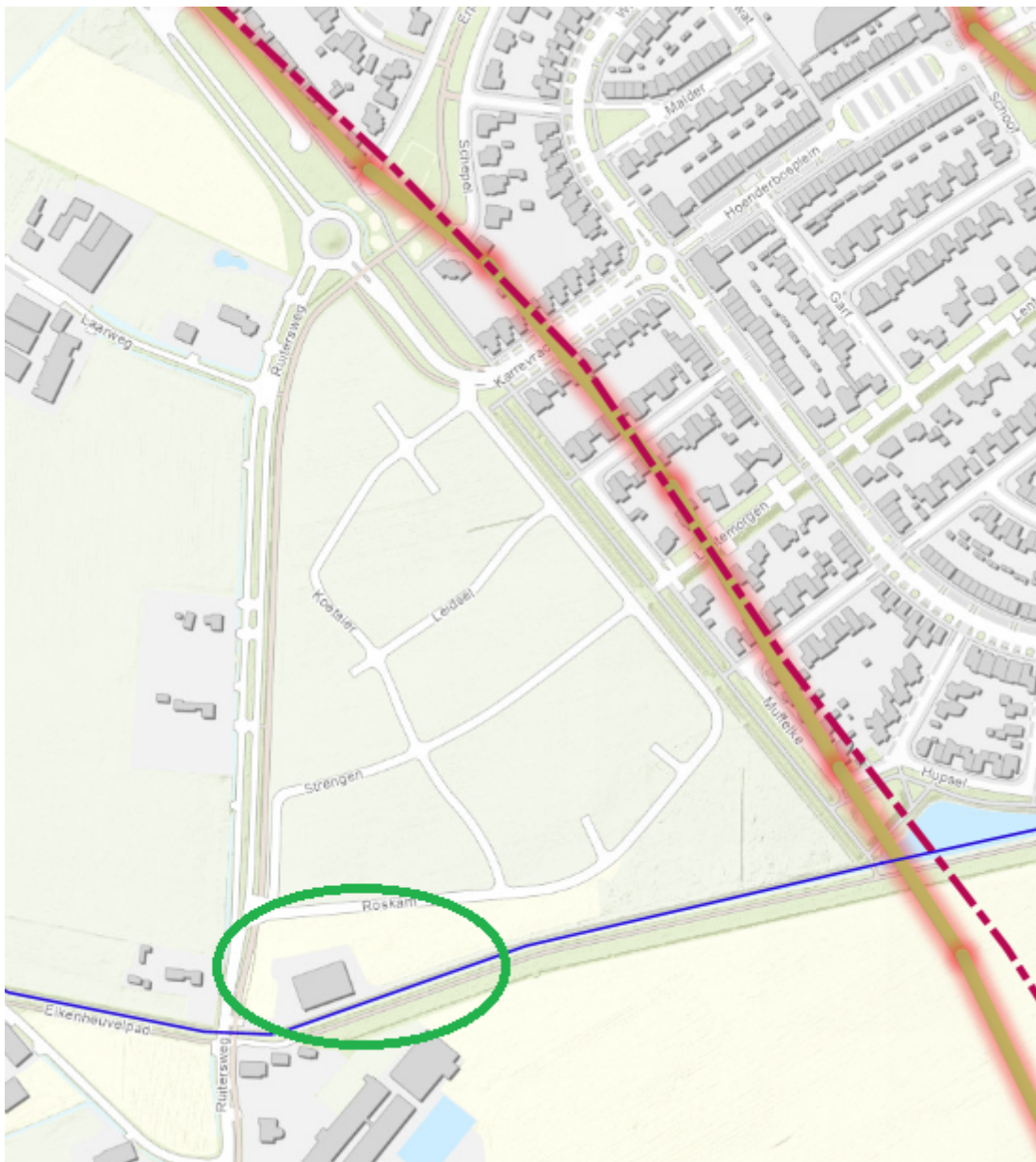
De locatie ligt in het zuidwesten van Uden, strak langs de Peelrandbreuk (hoofdbreuk). De hoofd-Peelrandbreuk heeft, zeker in het gebied rondom Uden, veel invloed op het landschap en (ondiepe) hydrologie, en daarmee in potentie veel aardkundige waarden. Er is hier een hoogteverschil (van west naar oosten) van ongeveer 1,5 meter. In de bodemopbouw is ook een zeer abrupte overgang te zien door overgang van de slenk naar de peelhorst. Vanuit hydrologisch oogpunt verwacht de provincie hier invloeden van de breuk, maar er zijn geen relevante peilbuizen aanwezig.

In de plantoelichting wordt ingegaan op de aardkundige waarden, en wordt gesteld dat "beschikbare gegevens blijkt dat er geen belemmeringen zijn als gevolg van de breuken voor onderhavig planvoornemen". Deze beschikbare gegevens zijn bij de provincie niet bekend. De peilbuizen waarnaar wordt verwezen liggen niet op de goede locatie om op basis daarvan een beoordeling te kunnen doen. Dit omdat de oostelijk gelegen peilbuis in een reeds bebouwd gebied ligt, waardoor daar de ondergrond en hydrologie reeds dermate verstoord zijn dat dit niet als representatief kan worden gezien voor het onbebouwde terrein van de nieuwe planlocatie. Op dit moment zijn er onvoldoende gegevens om te beoordelen of de voorgenomen activiteiten de aardkundig waarden aantasten. De provincie vraagt de gemeente om dit nader te onderbouwen c.q. onderzoeken.

#### Beantwoording

De Peelrandbreuk ligt ten oosten van het plan De Ruiters fase 2. Deze volgt ongeveer de groenstrook tussen bestaand Uden Zuid en De Ruiters en ligt op circa 200 m afstand van de geplande woningbouw. Tijdens het bouwrijp maken van De Ruiters fase 1 (woningen op circa 40 m afstand tot de breuklijn) is al veel kennis opgedaan en is een enkele zijbreuk aangetroffen. Dat had niet veel impact. De breuklijn zorgt voor een hogere grondwaterstand aan de oostzijde en een lagere grondwaterstand aan de westzijde van de breuklijn. Het plan heeft baat van de breuklijn door de gemiddeld lagere grondwaterstanden. Infiltratie is hier prima mogelijk. Daar is de afwatering van het plan op ingericht. Het hemelwater wordt in de wadi's opgevangen en deze zijn met elkaar verbonden. Overstort vindt plaats op de naastgelegen A-watgang als het boven de norm regent.

Op de afbeelding hieronder is met een rode stippellijn de breuklijn aangegeven en met een groene cirkel de woningbouwlocatie.



#### 2.4 Sanering intensieve veehouderij

##### Zienswijze

In het plan wordt een intensieve veehouderij aan de Ruitersweg gesaneerd en wordt de bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning. Alle overtollige bebouwing wordt gesloopt op dit perceel. De provincie ziet dit als een mooie ontwikkeling dicht tegen Uden aan. De ontwikkeling betreft wel een zogenaamde categorie 2 ontwikkeling volgens het regionale afsprakenkader en dus zal voor deze ontwikkeling een landschappelijke inpassing moeten worden opgesteld gebaseerd op een landschapsanalyse. Deze inpassing moet ook juridische worden geborgd in het bestemmingsplan.

##### Beantwoording

Voor het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning is een landschapsplan opgesteld en is juridisch geborgd in de regels van het plan.

De oppervlakte van het bouwvlak bedraagt 3.822 m<sup>2</sup>. Er moet volgens bijlage 1 van de 'Uitvoeringsregel kwaliteitsverbetering landschap gemeente Maashorst' minimaal 10% hiervan worden gecompenseerd als landschappelijke inpassing (382 m<sup>2</sup>). Dit gaat plaatsvinden als groenstrook direct grenzend aan de oostelijke bestemmingsgrens van de woonbestemming van de voormalige agrarische bedrijfswoning. Hiervoor is een landschapsplan opgesteld.

### **Besluit**

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan:

De toelichting wordt aangevuld wat betreft kwaliteitsverbetering landschap. In de regels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het borgen van de storting in het landschapsfonds (t.b.v. realisatie van 7 woningen) en voor de kwaliteitsverbetering vanwege het omzetten van de agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning aan Ruitersweg 1.

Verder wordt de toelichting aangevuld wat betreft de breuklijn.



## **Zienswijze 3**

### *3.1 Gebruik stuk grond*

#### Zienswijze

De familie maakt zich zorgen over het gebruik van een stuk grond dat tegen hun eigen stuk grond aanligt. De grond is al meer dan 20 jaar (sinds 1992) in gebruik bij de familie en destijds in overleg met de grondeigenaar in gebruik gegeven. Er is een hekwerk geplaatst wat duidelijk maakt om welk stuk grond het gaat. Ze willen graag dit stuk grond blijven kunnen gebruiken als tuin bij hun woning. De familie is bang dat de grond afgegeven moet worden aan de gemeente ten behoeve van een ander gebruik.

#### Beantwoording

De eigendomssituatie staat los van de bestemming van de gronden. De gemeente wordt straks eigenaar van de gronden. Zodra dat zover is, wordt bekeken hoe met de grond wordt omgegaan en welke invulling er aan wordt gegeven. De familie wordt hiervan op de hoogte gehouden. De betreffende gronden maken geen onderdeel uit van de toegepaste kwaliteitsverbetering landschap. Dat vindt plaats achter de voormalige bedrijfswoning.

#### **Besluit**

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## 1. Wijzigingen bestemmingsplan

### 1.1 wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Het plan wordt op de volgende onderdelen gewijzigd naar aanleiding van ingediende zienswijzen.

#### Verbeelding

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn er geen aanpassingen aan de verbeelding.

#### Regels

- a. De regels (artikel 8 Wonen-2) worden aangevuld met een voorwaardelijke verplichting voor het borgen van de storting in het landschapsfonds. De regeling komt als volgt te luiden (zienswijze 2.2):
  - a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt niet eerder verleend dan nadat in voldoende mate verzekerd is dat voldaan wordt aan de landschapsinvesteringsregeling, door het aanleggen en in stand houden van natuur- en landschapselementen en/of het doen van een financiële bijdrage in het gemeentelijke landschapsinvesteringsfonds. De gezamenlijke waarde van de onder a bedoelde investering bedraagt niet minder dan € 14.817,=.
- b. Verder wordt er een regeling opgenomen voor kwaliteitsverbetering landschap voor wat betreft het omzetten van de agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. De regels (artikel 7 Wonen) worden aangevuld met een voorwaardelijke verplichting voor realisatie van een groenstrook van circa 75 x 5 m aan de achterzijde van Ruitersweg 1. De regeling komt als volgt te luiden:
  - a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt niet eerder verleend dan nadat in voldoende mate verzekerd is dat voldaan wordt aan de landschapsinvesteringsregeling, door het aanleggen en in stand houden van natuur- en landschapselementen zoals aangegeven in bijlage 1 bij de regels.

#### Toelichting

- c. Er is een berekening gemaakt van het bedrag dat geïnvesteerd moet worden in kwaliteitsverbetering landschap (1% uitgifteprijs van de gronden). De uitgifteprijs bedraagt € 1.481.665. Er wordt 1% hiervan (€ 14.817) gestort in een landschapsfonds dat gebruikt gaat worden voor kwaliteitsverbetering van het landschap op korte afstand, ten zuiden van de planlocatie (zienswijze 2.2).
- d. Daarnaast is er een berekening gemaakt voor kwaliteitsverbetering landschap voor het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en is een landschapsplan opgesteld wat juridisch is geborgd in de regels van het plan. In de toelichting wordt dit uitgelegd (zienswijze 2.2).

### 1.2 Ambtshalve wijzigingen

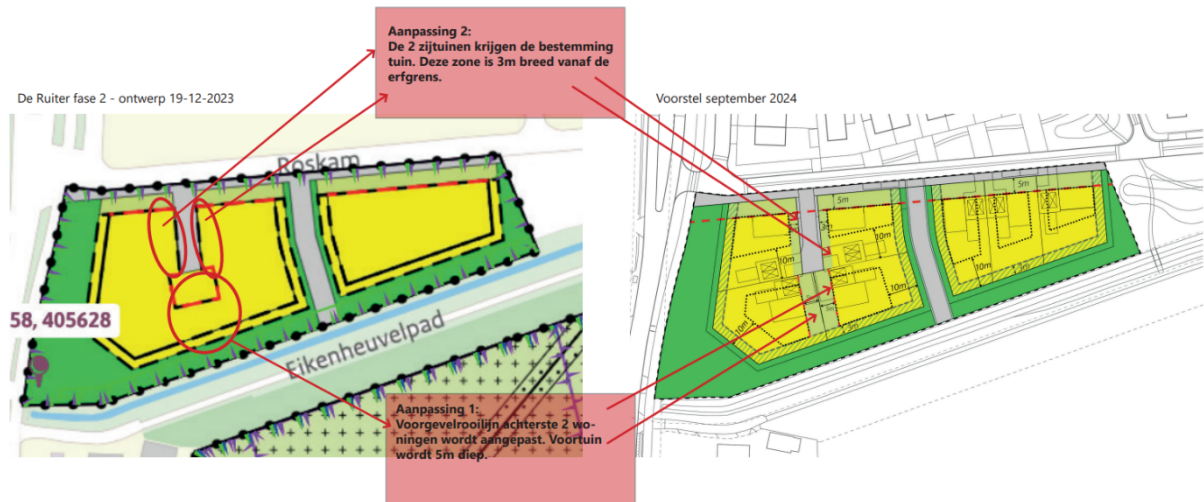
Het plan wordt op de volgende onderdelen ambtshalve gewijzigd.

#### Verbeelding

- a. de gevellijn van het westelijke bestemmingsvlak Wonen-2 wordt aangepast door voor het zuidelijke deel ten behoeve van de achterste twee woningen de gevellijnen uitsluitend noordwest-zuidoost te oriënteren volgens onderstaande kaart.

- b. In het westelijke bestemmingsvlak wordt ten behoeven van de twee noordelijke woningen een tuinbestemming opgenomen tussen de noord-zuid gelegen ontsluitingsweg en 3 m uit die weg.
- c. De gronden gelegen in de bestemming Wonen-2 én gelegen buiten het bouwvlak én grenzen aan de bestemming Groen worden bestemd voor Tuin in plaats van Wonen-2.

In onderstaande afbeelding zijn de bovenstaande aanpassingen aan de verbeelding uitgebeeld.



### Regels

- a. In artikel 1 komen enkele begrippen voor die niet gebruikt worden in de regels. Deze worden verwijderd. Het betreft de begrippen in artikellid 1.5, 1.34, 1.46, 1.67.
- b. In artikel 1 wordt een omschrijving opgenomen voor pergola. Deze komt als volgt te luiden: open overkapping bestaande uit houten of metalen staanders met daarop latten of liggers, zonder dakafdekking en met eventuele begroeiing.
- c. In artikel 3 lid 3.1 is opgenomen: “grondgebonden agrarische bedrijven met dien verstande dat grondgebonden veehouderij uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij', waarbij niet meer dan één agrarisch bedrijf aanwezig mag zijn per bouwvlak;”. Aangezien er geen bouwvlak voorkomt in dit bestemmingsplan binnen de agrarische bestemming, zijn er geen grondgebonden agrarische bedrijven toegestaan. Om misverstanden te voorkomen wordt de bepaling uit het plan gehaald.
- d. In artikel 3.2.2 en artikel 7.2.3 is een schema opgenomen met daarin onder meer ‘bedrijfswoning’. Aangezien die niet voorkomen wordt dit gewijzigd in ‘woning’.
- e. Artikel 8 lid 8.2.1.f luidt: “de voorgevel van een hoofdgebouw dient in de figuur ‘gevellijn’ te worden gesitueerd”. Dit wordt gewijzigd in “de voorgevel van een hoofdgebouw dient in of maximaal 2 m achter de figuur ‘gevellijn’ te worden gesitueerd”.
- f. In artikel 8 lid 8.2.1.h is bepaald: “het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan één”. Dit wordt vervangen door: “de maximale goot- en bouwhoogte bedraagt 4,5 resp. 8 m.;”.
- g. In artikel 8.2.1.i wordt toegevoegd “...of mag een platte dakafwerking hebben”.
- h. Artikel 8.2.1.j luidt: “het hoofdgebouw mag in plaats van een kap ook worden voorzien van een opbouw, mits die opbouw binnen de (denkbeeldige) dakvlakken van het zadeldak dat maximaal mogelijk is op basis van sub i.”. Dit wordt aangepast in: “het hoofdgebouw mag in afwijking van sub h. en i. in plaats

van een kap ook worden voorzien van een opbouw, mits die opbouw maximaal 70% van de oppervlakte van de begane grond beslaat. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt in dat geval 6,5 m. Bij toepassing van een opbouw dient de opbouw aan de voorzijde van de woning minimaal 1,5 m terug te liggen ten opzichte van de begane grond”

- i. In artikel 8.2.2 wordt een lid opgenomen ten behoeve van de bouw van erkers en sluit aan op de regeling voor erkers van bestemmingsplan De Ruiter fase 1. Deze komt als volgt te luiden:  
Vóór de voorgevel van de woning én achter de gevellijn zijn erkers toegestaan, met dien verstande dat:
  - 1. de breedte van de erker aan de voorgevel niet meer mag bedragen dan 60% van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw waarin de erker geplaatst wordt;
  - 2. de breedte van de erker aan de zijgevel niet meer mag bedragen dan 40% van de gevel van het hoofdgebouw waarin de erker geplaatst wordt;
  - 3. de maximale diepte van een erker 2 m bedraagt;
  - 4. de goothoogte van de erker mag niet meer bedragen dan 3 m, met dien verstande dat boven die hoogte een afscheiding met een open constructie is toegestaan met een hoogte van maximaal 1 m dan wel een kapconstructie;
  - 5. de afdekking van een erker aan de voorzijde van een hoofdgebouw mag worden doorgezet tot en met de entree in dezelfde gevel van het hoofdgebouw.
- j. In artikellid 8.2.2.a is opgenomen “maximale goothoogte binnen het denkbeeldige bouwvlak, en/of binnen 4 meter rondom het hoofdgebouw voor aan het hoofdgebouw aangebouwde bijbehorende bouwwerken”. Dit wordt (twee keer) gewijzigd in: “maximale goot- en bouwhoogte van aan het hoofdgebouw aangebouwde bouwwerken.”
- k. Artikel 8.2.3.c wordt verplaatst naar de bestemming Tuin en komt als volgt te luiden:  
in afwijking van c.q. in aanvulling op het bepaalde onder a geldt voor erfafscheidingen die grenzen aan het openbaar toegankelijk gebied dat de bouwhoogte maximaal 1 meter mogen bedragen en op minimaal 10 meter achter de voorste perceelsgrens maximaal 2 meter mogen bedragen, mits de bovenste meter bestaat uit een voor minimaal 80% open constructie.
- l. In artikel 8.2.3 wordt een lid c opgenomen ten behoeve van het realiseren van pergola's vóór de woning. Het lid komt als volgt te luiden:  
In afwijking van het bepaalde onder a. en b. geldt dat vóór de woning én achter de voorgevelrooilijn pergola's zijn toegestaan tot een hoogte van maximaal 3 m, een diepte van maximaal 1,5 m en een breedte van maximaal 60% van de breedte van de gevel van de woning;
- m. In artikel 8.3.1 is een bepaling over groene erfafscheiding opgenomen. Dit artikellid wordt verplaatst naar de bestemming tuin. Het artikel luidde: “Het gebruik van een woning voor wonen is slechts toegestaan indien en voor zover op het betreffende bouwperceel ter plaatse van de aanduiding 'groen' een levende groene haag wordt aangeplant en die haag na het bereiken van een hoogte van minimaal 2 meter in stand wordt gehouden met een hoogte van minimaal 2 en maximaal 3 meter.” Er wordt in de tuinbestemming een artikellid 3 opgenomen, specifieke gebruiksregels. Het komt als volgt te luiden: “Het gebruik van een woning voor wonen is slechts toegestaan indien en voor zover ter plaatse van de aanduiding 'groen' op het betreffende bouwperceel struweelgroen is aangeplant en dat na het bereiken van een hoogte van

minimaal 2 m in stand wordt gehouden met een hoogte van minimaal 2 m of een groene haag is aangeplant van gebiedseigen soort(en) en die haag na het bereiken van een hoogte van minimaal 2 meter in stand wordt gehouden met een hoogte van minimaal 2 .”

- n. Artikel 8.3 wordt vernummerd naar 8.4. In artikel 8.3 komt een artikel ‘Nadere eisen’ en luidt als volgt:  
Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de afmetingen en situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde indien dit noodzakelijk is ten behoeve van het behoud van en ter voorkoming van de aantasting van de bodemkwaliteit, waterhuishouding, cultuurhistorische, ecologische, aardkundige en/of landschappelijke waarden, en het na te streven stedenbouwkundige beeld zoals neergelegd in het als bijlage bij de toelichting opgenomen beeldkwaliteitsplan, allen mits de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.  
De onder a genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld indien zulks noodzakelijk is ten behoeve van zorgvuldig ruimtegebruik en/of ruimtelijke kwaliteiten mits de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.
- o. Artikel 10 Waarde-Archeologie 1 vervalt aangezien dit verkeerd is opgenomen. Artikel 11 Waarde-Archeologie 2 wordt artikel 10 Waarde-Archeologie 1
- p. In artikel 13.2 wordt verwezen naar parkeernormen uit 2018. Inmiddels zijn in 2023 nieuwe parkeernormen vastgesteld. De verwijzing wordt gewijzigd in: ‘Uitvoeringsregels parkeernormen gemeente Maashorst 2023’.
- q. In artikel 13.5 ondergronds bouwen wordt toegevoegd:  
c. a. indien ondergronds wordt gebouwd in gronden waar geen bovengrondse bebouwing aanwezig is, de oppervlakte van de ondergrondse bebouwing bij de oppervlakte aan bebouwing op het perceel wordt geteld en met inachtnaam van het bouwplan aan de bouwregels voor de betreffende bestemming wordt voldaan voor wat betreft maximaal te bebouwen oppervlakten en maximum bebouwingspercentages;  
d. b. geen onevenredig nadelige gevolgen zijn te verwachten voor de (grond)waterhuishouding.  
geen onevenredig nadelige gevolgen zijn te verwachten voor de (grond)waterhuishouding.
- r. Artikel 16.1.1.b komt te vervallen. Deze regel zorgt voor onduidelijkheid en discussie.
- s. Artikel 16.1.3 bepaald dat een omgevingsvergunning verleend kan worden voor afwijken van de bestemmingsregels ten aanzien van de inhoudsmaat van (bedrijfs)woningen en/of de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken. Aangezien dit artikel uitsluitend betrekking heeft op de bestemming Wonen, wordt het daarnaar verplaatst.
- t. Artikel 16.3.1 wordt verplaatst naar de bestemming Wonen, aangezien deze bouwregels alleen van toepassing zijn op de bestemming Wonen.
- u. Artikel 16.3.2 komt te vervallen aangezien artikel 16.4 hetzelfde regelt en er geen twee regelingen voor hetzelfde nodig zijn.
- v. Artikel 16.3.3 wordt verplaatst naar de bestemming Wonen (artikel 7). Het is niet gewenst in de bestemming Wonen-2.
- w. In artikel 16.4 wordt verwezen naar het Besluit omgevingsrecht. Hieraan dient toegevoegd te worden ‘of diens rechtsopvolger’.

## Toelichting

- a. Paragraaf 4.5 wordt aangevuld met de conclusie van het uitgevoerde bodemonderzoek. Tevens wordt het bodemonderzoek als bijlage toegevoegd. Na sloop dient ter plaatse van de stal aanvullend (beperkt) bodemonderzoek uitgevoerd te worden van de bovengrond. Dit dient in de toelichting opgenomen te worden.
- b. Paragraaf 4.7 wordt aangepast en aangevuld met de conclusie van de uitgevoerde onderzoeken externe veiligheid buisleidingen (Externe veiligheid buisleidingen, POU041, 17 januari 2024, Kragten) en verantwoording hoogte groepsrisico (Verantwoording hoogte groepsrisico, POU041, 17 januari 2024, Kragten). De onderzoeken worden als bijlage opgenomen bij de toelichting.
- c. In paragraaf 4.7 is aangegeven dat de genoemde buisleiding een diameter heeft van 324 mm. Dit blijkt 264 mm te zijn. De tekst wordt aangepast.
- d. In paragraaf 4.7 wordt een beperkte verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Dit gaat in op de zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied bij een calamiteit en de mogelijkheden tot het bestrijden van de gevolgen van een calamiteit binnen het plangebied. De bijlage wordt bij de toelichting opgenomen.
- e. Paragraaf 4.13 van de toelichting wordt aangepast naar aanleiding van het nader onderzoek naar marterachtigen.
- f. Opmerkingen waterschap  
In het kader van het vooroverleg heeft het waterschap Aa en Maas een reactie ingediend. Deze kon echter niet meer meegenomen worden omdat het ontwerp voor het einde van het jaar ter inzage gelegd moest worden. Het waterschap heeft geen zienswijze ingediend. De vooroverlegreactie wordt hieronder als ambtshalve wijziging meegenomen.  
Het waterschap geeft aan dat in de plantoelichting beschreven staat dat er voldoende ruimte beschikbaar is voor de realisatie van waterhuishoudkundige voorzieningen en dat e.e.a. geborgd is in de regels van het bestemmingsplan. Het waterschap ziet in een toekomstige versie graag een uitwerking van het toename verhard oppervlak en waterbergingsopgave (alsmede de beoogde invulling hiervan) terug om te toetsen of er inderdaad voldaan wordt aan de eisen vanuit de Keur.  
Er wordt in de toelichting een uitwerking opgenomen van de afname verhard oppervlak.
- g. Flora en fauna  
Uit aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd door Tritium Advies (d.d. 28 oktober 2022, kenmerk: 2206/029/ERO-02) blijkt dat het plangebied mogelijk verblijfplaats c.q. leefgebied is van de bunzing, wezel en steenmarter. De landschapselementen binnen en aan de grenzen van het plangebied (hoge begroeiing, braamstruwelen en greppel) worden door de bunzing, wezel en steenmarter gebruikt om er te foerageren en zich te verplaatsen. Een verblijfplaats van de bunzing, wezel en steenmarter binnen het plangebied kan niet met zekerheid worden uitgesloten.  
De meest voorkomende mitigerende maatregelen die bij een dergelijke ruimtelijke ingreep kunnen worden genomen zijn het aanbieden van alternatieve verblijfplaatsen, het werken buiten de kwetsbare periode, het ongeschikt maken van de huidige verblijfplaatsen en het opstellen van een ecologisch werkprotocol. Tevens is het noodzakelijk een ontheffingsaanvraag (Wet natuurbescherming – soortbescherming) te doen waarvoor een activiteitenplan dient te worden opgesteld.

Verder is door Tritium Advies nader onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van het planvoornemen voor de steenuil en kerkuil (zie onderzoeksrapport d.d. 21 december 2022, kenmerk: 2206/029/ERO-03). Hieruit is gebleken dat binnen het plangebied een broedplaats van de steenuil aanwezig is, waardoor er voor deze soort verplichtingen bestaan vanuit de Wet natuurbescherming. Er is geen essentieel foerageergebied van de steenuil en de kerkuil aanwezig binnen het plangebied. Wel wordt geadviseerd om het bestaande foerageergebied van de steenuil in de directe omgeving van het plangebied te

verbeteren en/of een compensatiegebied in te richten vanwege de hoge dichtheid van steenuilen nabij het plangebied.

Volgens provinciale nieuwbrief is door maatregelen in gebied geen ontheffing nodig.

Om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen dienen maatregelen genomen te worden in verband met de functie van het plangebied voor de steenuil. De meest voorkomende mitigerende maatregelen die bij een dergelijke ruimtelijke ingreep kunnen worden genomen zijn het aanbieden van alternatieve verblijfplaatsen, het werken buiten de kwetsbare periode, het ongeschikt maken van de huidige verblijfplaats, het faseren van activiteiten in ruimte en tijd, het verbeteren van habitat in bestaand of nieuwe leefgebied, het inschakelen van een ecologisch deskundige en het opstellen van een ecologisch werkprotocol.

Uit een eerder uitgevoerd naderonderzoek naar kleine marterachtigen (Tritium, Aanvullend ecologisch onderzoek De Ruiters te Uden, kenmerk: 2206/029/ERO-02, d.d. 28 oktober 2022) blijkt dat het onderzoeksgebied sporadisch gebruikt wordt door marterachtigen. Echter wordt er in het nadere onderzoek niet vastgesteld of er op de locatie sprake is van een vaste verblijfplaats voor marterachtigen. Er is daarom door Aelmans een veldbezoek gedaan naar mogelijke verblijfplaatsen van kleine marterachtigen (Aelmans, 12 augustus 2024, kenmerk AMO24133) zie bijlage. Geconcludeerd wordt dat het terrein niet geschikt is voor marterachtigen om hier een vaste verblijfplaats te hebben. Wel is er sprake van een foerageergebied wat verdwijnt met de herontwikkeling van het gebied. Echter zal er ten zuiden van de onderzoekslocatie een nieuw groen gebied worden ingericht wat wordt aangelegd ter compensatie van het aanwezige foerageergebied aangetoond door Tritium.

Op de onderzoekslocatie in de schuur is sprake van een vaste verblijfplaats van de steenuil. Deze zal door de sloop van de schuur verdwijnen. Om een overtreding van de Omgevingswet te voorkomen dient hiervoor een flora & fauna vergunning aangevraagd te worden bij de Provincie.

Het bovenstaande wordt in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt.

#### h. Bodemonderzoek

In paragraaf 4.5.2 van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan is aangegeven: "Voornoemde onderzoeken laten geen belemmeringen zien voor het planvoornemen, maar ze zijn inmiddels enkele jaren oud, waardoor voor het plandeel 'Roskam/Ruitersweg 5' een nieuw verkennend bodem- en asbestonderzoek zal worden verricht (conform de NEN-5740 en NEN-5707), waarvan de resultaten voor vaststelling van die bestemmingsplan in de toelichting zullen worden verwerkt."

Het nieuwe onderzoek (Historisch voor- en aanvullend bodemonderzoek Ruitersweg 5 te Uden, E231692.004/HWO, 2 april 2024, Aelmans) is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Na sloop dient ter plaatse van de stal aanvullend (beperkt) bodemonderzoek uitgevoerd te worden van de bovengrond. Dit dient in de toelichting opgenomen te worden.

Het vooronderzoek en aanvullend bodemonderzoek geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen. Deze worden in de toelichting opgenomen:

- Het onderzoek is uitgevoerd ter actualisatie van eerder uitgevoerd onderzoek. Daarnaast is aanvullend een asbestonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de drupzone rondom de schuur (Ruitersweg 5) en is de deellocatie ter plaatse van de voormalige en huidige schuur op PFAS onderzocht.
- Het vooronderzoek verwijst naar een tweetal bodemonderzoeken uit 2017 en 2020, waarin respectievelijk een verkennend en aanvullend PFAS onderzoek is

uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Destijds zijn in de boven- en ondergrond geen verhoogde gehalten aangetoond. Het grondwater was diffuus verontreinigd met diverse zware metalen. Naar aanleiding van de veldinspectie is een asbestonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de voormalige en huidige schuur. Hierbij is asbest analytisch niet boven de detectielimiet aangetroffen. Tijdens het PFAS onderzoek is het terrein van de Ruitersweg 5 niet meegenomen.

- Uit het aanvullende onderzoek (2024) uitgevoerd ter plaatse van de Ruitersweg 5 blijkt dat PCB (drupzone) en PFAS niet verhoogd is aangetoond.
- In de drupzone van de huidige schuur zijn zes inspectiesleuven gegraven. Uit de boorprofielen van de asbest proefgaten blijkt dat per proefgat één monster genomen is terwijl uit de analyses blijkt dat er een monster is genomen van het traject 0,0-0,2 en 0,2-0,5 m -mv. Dit dient te worden gecorrigeerd in de rapportage.
- In één van de asbestmonsters is een zeer marginale hoeveelheid asbest aangetroffen (0,13 mg/kg ds). Er is geen aanleiding tot aanvullend (asbest)onderzoek.
- Geconcludeerd wordt dat de aangetroffen bevindingen (uit het vooronderzoek en het eerder uitgevoerde onderzoek in 2017) nog representatief zijn en dat aanvullend onderzoek niet nodig is.
- De bodemkwaliteit levert geen belemmering op voor de beoogde wijzigingen en bouwplannen.

i. Onderzoeken Externe Veiligheid

In paragraaf 4.7.3 van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan is aangegeven: "Wel dient rekening te worden gehouden met de eventuele effecten van het planvoornemen op het groepsrisico. In dit kader wordt een berekening en zo nodig een verantwoording van het groepsrisicoonderzoek uitgevoerd. Gelet op de onderzoeksresultaten van een soortgelijk onderzoek voor het bestemmingsplan "De Ruiters" worden redelijkerwijs geen belemmeringen voor het planvoornemen voorzien. De onderzoeksresultaten zullen voor vaststelling van dit bestemmingsplan in de toelichting worden verwerkt." De conclusie uit het rapport 'Verantwoording hoogte groepsrisico' wordt in de toelichting verwerkt en het rapport wordt als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Verder wordt het rapport 'Externe veiligheid buisleidingen' in de toelichting verwerkt en als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Het onderzoek naar het groepsrisico en onderzoek EV buisleidingen worden in de toelichting verwerkt. In onderhavige situatie is sprake van een beperkte verantwoordingsplicht. Voor een verantwoording van het groepsrisico moet door het bevoegd gezag advies worden gevraagd bij de Veiligheidsregio. Er is op 23 mei 2024 een positief advies ontvangen van de veiligheidsregio. Deze wordt als bijlage bij de toelichting opgenomen.

j. Stikstofdepositie

In paragraaf 4.13.5 van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan is aangegeven dat voor vaststelling van het bestemmingsplan de resultaten van de stikstofdepositie berekening aan de toelichting worden toegevoegd. Dit wordt nu toegevoegd aan het bestemmingsplan.

k. Infiltratieonderzoek

Paragraaf 4.6 van de toelichting wordt aangepast aan de hand van het uitgevoerde infiltratieonderzoek. Dit onderzoek wordt als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.



I. Beeldkwaliteitsplan

In hoofdstuk 2 wordt een paragraaf 'Beeldkwaliteitsplan' toegevoegd. Hierin wordt onderstaande tekst opgenomen. In de bijlage bij de toelichting wordt het beeldkwaliteitsplan toegevoegd. Tekst ten behoeve van paragraaf beeldkwaliteitsplan: Voor de gebiedsontwikkeling De Ruiter fase 2 is een beeldkwaliteitsplan opgesteld (zie bijlage bij de toelichting). Dit beeldkwaliteitsplan ziet erop toe dat woningen in dit gebied een overeenkomstige uitstraling krijgen. Het beeldkwaliteitsplan geeft de kaders waarbinnen architecten werken en de eenheid en variatie die door alle ontwerpen samen wordt nagestreefd. De beelden uit het beeldkwaliteitsplan dienen ter inspiratie. Het beeldkwaliteitsplan zet de uitgangspunten en de kaders van het stedenbouwkundig plan op een rij, zodat de nagestreefde harmonie en een bijbehorend samenhangend architectonisch taalgebruik, uitgedragen en gegarandeerd kunnen worden. Naast het geven van richting, is dit beeldkwaliteitsplan een toetsend instrument waarmee de regie en de kwaliteit van de uitwerkingen van diverse architecten getoetst kunnen worden aan het beoogde stedenbouwkundige en architectonische totaalbeeld. In de planregels is een koppeling met het beeldkwaliteitsplan gelegd in de nadere eisenregeling van de bestemming 'Wonen-2'.