

Gemeente Maashorst

Bestemmingsplan Boekelsedijk 2, Uden

Toelichting, regels en analoge verbeelding

23 mei 2024

Kenmerk 1991-05-T01
Projectnummer 1991-05

Toelichting

Inhoudsopgave

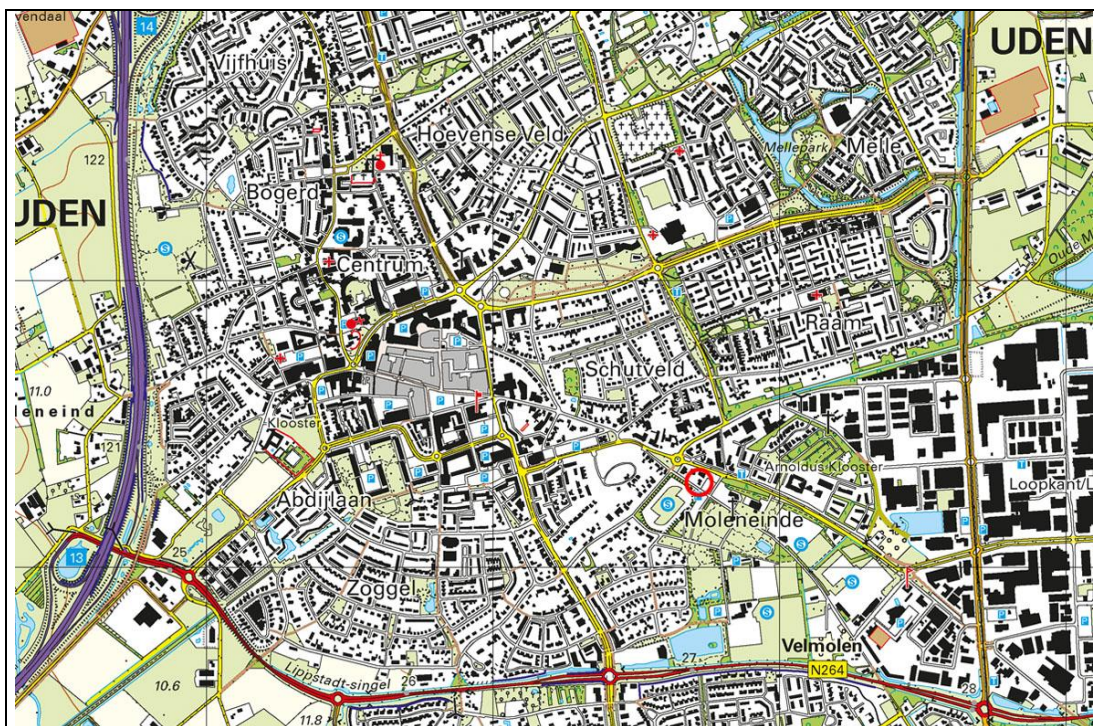
1.	Inleiding	1
2.	Plangebied	2
2.1.	Geschiedenis	2
2.2.	Bestaande situatie	3
2.3.	Toekomstige situatie	5
2.3.1.	Bouwplan	5
2.3.2.	Verkeer en parkeren	7
3.	Beleid	8
3.1.	Beleid hogere overheden	8
3.2.	Gemeentelijk beleid	8
3.2.1.	Vigerend bestemmingsplan	8
3.2.2.	Omgevingsvisie Uden 2015	9
3.2.3.	Woonvisie 2020-2025	10
3.2.4.	Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Uden	11
4.	Milieu-aspecten	12
4.1.	Algemeen	12
4.2.	Geluid	12
4.3.	Bodem	13
4.4.	Archeologie en cultuurhistorie	14
4.4.1.	Archeologie	14
4.4.2.	Cultuurhistorie	16
4.5.	Luchtkwaliteit	16
4.6.	Externe veiligheid	17
4.7.	Water	20
4.7.1.	Algemeen	20
4.7.2.	Gemeentelijk waterbeleid	20
4.7.3.	Watertoets	21
4.7.4.	Conclusie	23
4.8.	Flora en fauna	23
4.9.	Bomeneffectanalyse	25
4.10.	Bedrijvigheid	26
4.11.	Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen	29
4.12.	Hoogspanningslijnen	29
4.13.	Spuitzones gewasbescherming	29
4.14.	Geur	30
4.15.	Mer-beoordeling	31

5.	Planologisch juridische regeling	32
5.1.	Algemeen	32
5.2.	Analoge verbeelding	32
5.3.	Regels	32
6.	Uitvoerbaarheid	34
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	34
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
6.2.1.	Participatie	34
6.2.2.	Vooroverleg	34
6.3.	Ontwerpbestemmingsplan	35

1. Inleiding

De Stichting Unlimited Wonen is opgericht door een groep ouders met bijzondere kinderen. Deze kinderen zijn jongvolwassen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking. De stichting heeft als doel een wooninitiatief te realiseren, waarin deze een fijne woonplek krijgen. De locatie voor die woonplek, waar de woonzorgvoorziening wordt gerealiseerd, is gevonden aan de Boekelsedijk 2 in Uden. De woonzorgvoorziening zal bestaan uit in totaal 16 1- en 2-kamerappartementen. Afhankelijk van de zorgpartij die de zorg gaat leveren, is het mogelijk dat één appartement zal worden ingericht ten behoeve van de begeleiding van de cliënten. Daarnaast wordt een commerciële (kantoor)ruimte van 127 m² BVO op de begane grond gerealiseerd die losstaat van de woonzorgvoorziening.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



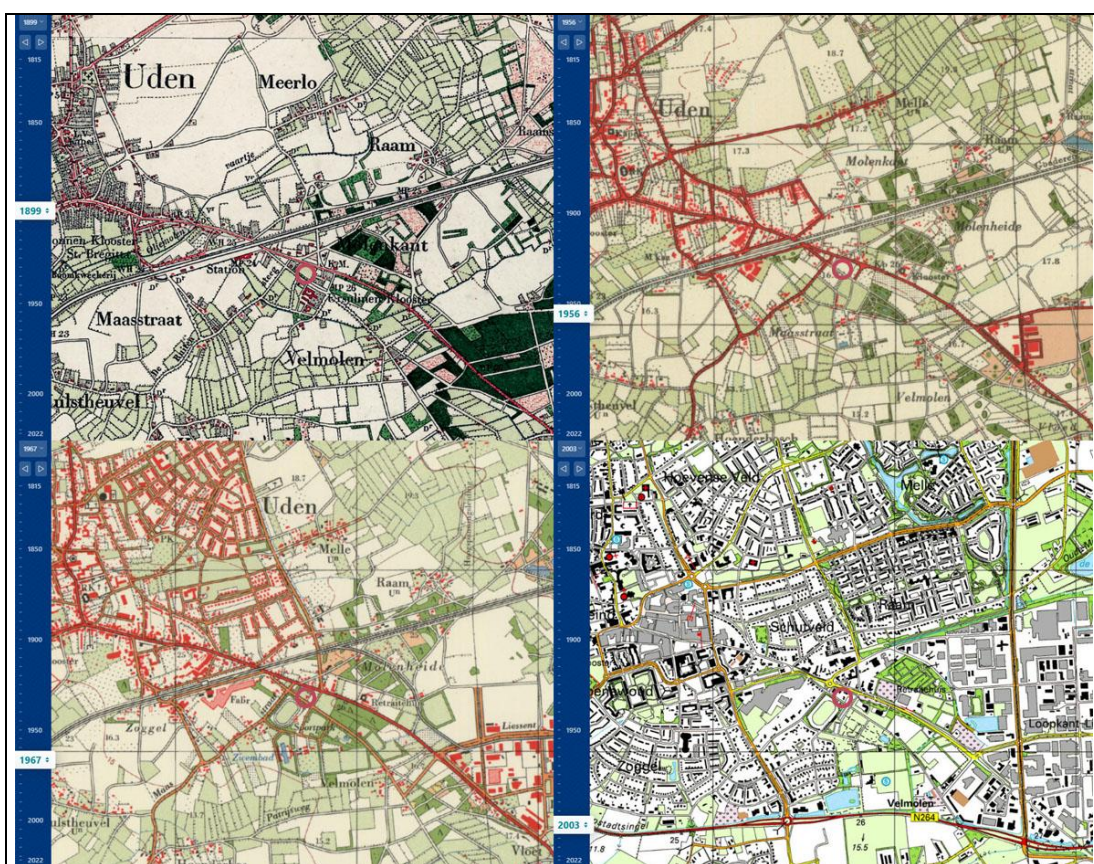
Deze ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan. In de bestemming "Wonen" is de aanduiding 'vrijstaand' aangegeven. Om de woonzorgvoorziening binnen het bestemmingsplan mogelijk te maken had de aanduiding 'zorgwoning' op de verbeelding moeten staan. Derhalve staat het bestemmingsplan de bouw van de woonzorgvoorziening niet toe. Het onderhavige bestemmingsplan dient als basis voor het toestaan van die woningen en voor de beoordeling van aanvragen om omgevingsvergunning en de naleving en handhaving van het gebruik en die vergunningen.

2. Plangebied

2.1. Geschiedenis

Van Uden is voor het eerst sprake rond 1200. Uit oude kaarten blijkt dat Uden rond de kom bestond uit een aantal verspreid liggende nederzettingen, die geleidelijk een eenheid zijn gaan vormen. Uden heeft van oudsher een centrumfunctie, die terug gaat naar de 14e eeuw. De Sint Petruskerk uit 1300 was het godsdienstige centrum voor heel de omgeving. Het dorp bleef echter een sterk agrarisch karakter houden tot ver in de 20e eeuw (zie afbeelding 2).

Afbeelding 2: Historische topografie.



Vanaf 1950 groeit Uden snel. De gemeente wordt in de jaren 50 aangewezen als industrialisatie- en ontwikkelingskern in noordoost Noord-Brabant. Industrialisatie krijgt hoge prioriteit, waardoor de structuur en het aanzien van Uden totaal verandert. De onstuimige groei van Uden in de jaren 50 tot in de jaren 70 wordt mede bepaald door de komst van de Koninklijke Luchtmacht op de vliegbasis Volkel en de vestiging van grote bedrijven zoals Philips. Uit alle delen van het land vestigt men zich in Uden. De laatste decennia is Uden doorgroeid naar een woonstad met een groot en sterk winkelcentrum en heeft ook de dienstverlening zich in Uden verder ontwikkeld.

Van oudsher was is Uden via een aantal regionale wegen verbonden met de omgeving. Uit topografische kaarten valt af te leiden dat de Volkelseweg ten noorden van het plangebied belangrijker was dan de Boekelsedijk.

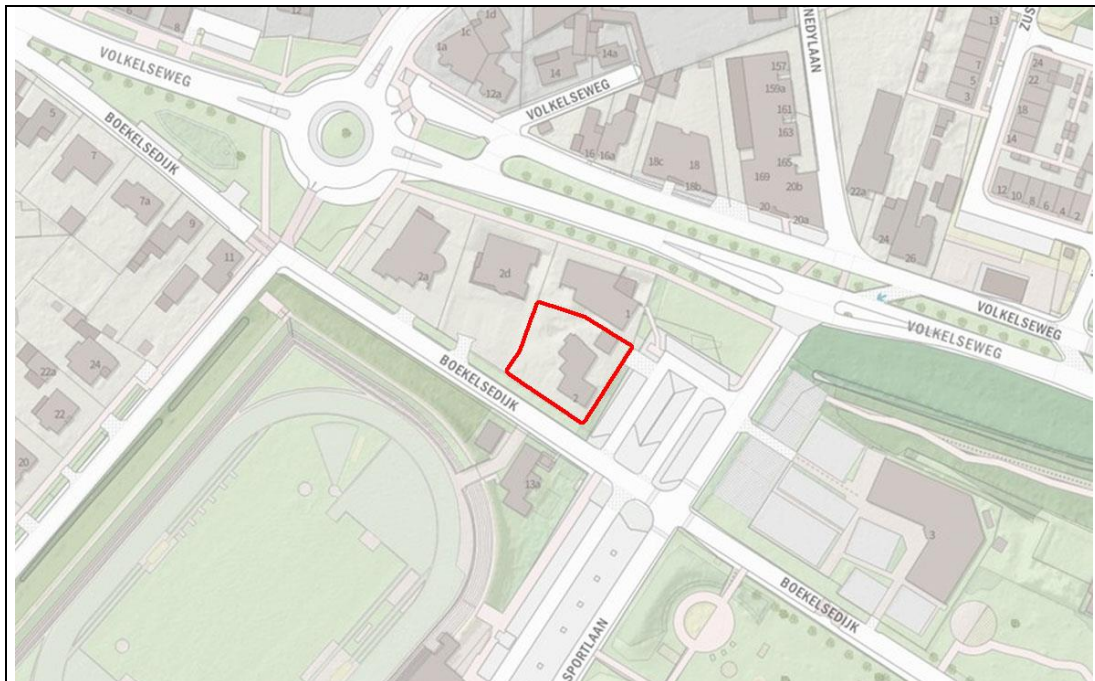
Het plangebied bestond aan het eind van de 19e eeuw uit grasland en ligt dan ingeklemd tussen Volkelseweg aan de noordzijde en de Boekelsedijk in het zuiden. Iets ten zuidoosten ligt het Ursulinenklooster, dat dateert uit 1845 en in 1944 door de Duitsers is opgeblazen. Rond 1970 is er direct ten zuiden van de Boekelsedijk een sportpark aangelegd.

De eerste bebouwing in het plangebied is zichtbaar op de topografische kaart uit 1967. Dit betreft een vrijstaande woning die dateert uit 1960 (bron: BAG-viewer). De woning bestaat uit één bouwlaag en is voor een klein deel afgedekt met een tentdak.

2.2. Bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de zuidoostkant van het centrum van Uden tussen de Volkelseweg en de Boekelsedijk. De Boekelsedijk loopt richting het centrum van Uden dood voor autoverkeer en wordt als langzaamverkeersroute gebruikt. Door de bomen die aan weerszijden staan, heeft de Boekelsedijk een laanachtig karakter. Aan de overzijde van de Boekelsedijk ligt een sportpark met een atletiekbaan. Aan de oostkant van het plangebied ligt de parkeerplaats van dit sportpark. Aan de westzijde staat een aantal bedrijfspanden, waarin onder meer een orthodontist, het kantoor van een horecabedrijf en een accountantskantoor zijn gevestigd.

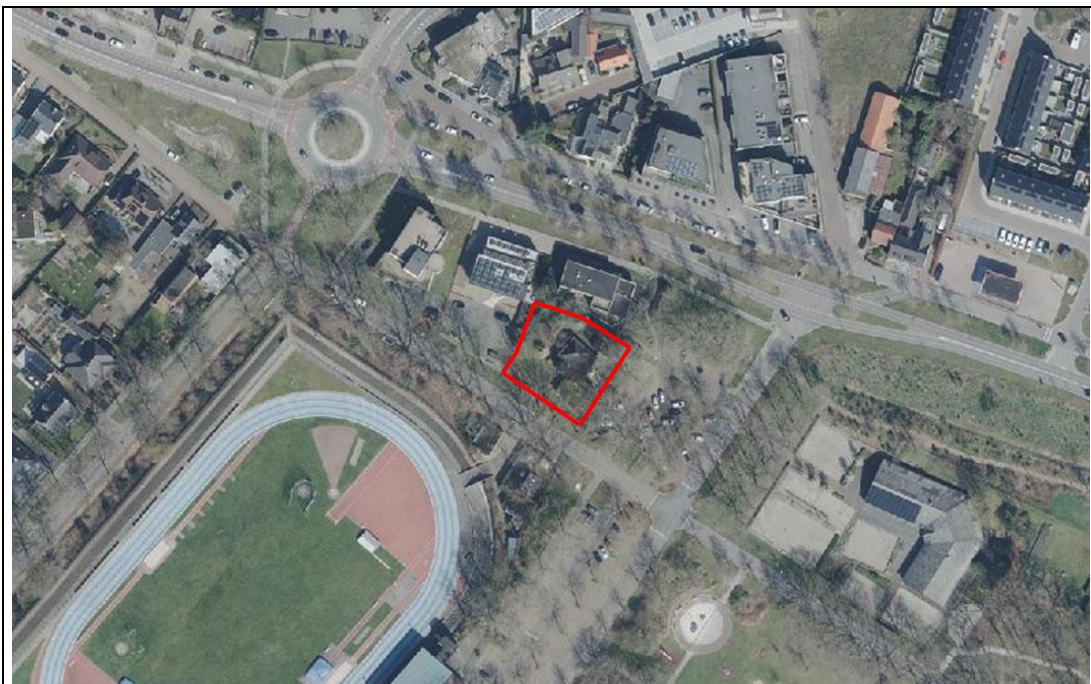
Abbeelding 3: Bestaande situatie.



Vastgesteld

De vrijstaande woning op het perceel Boekelsedijk bestaat uit één bouwlaag en is voor een klein deel afgedekt met een tentdak. Achter de woning staat een garage die bereikbaar is via een inrit vanaf de zijde van de Sportlaan. De bebouwing op het perceel heeft een matige staat van onderhoud. Op de erfgrans staat hoge beplanting waardoor de bebouwing grotendeels aan het zicht wordt onttrokken.

Afbeelding 4: Luchtfoto.



Afbeelding 5: Foto bestaande situatie (mei 2023).



Vastgesteld

2.3. Toekomstige situatie

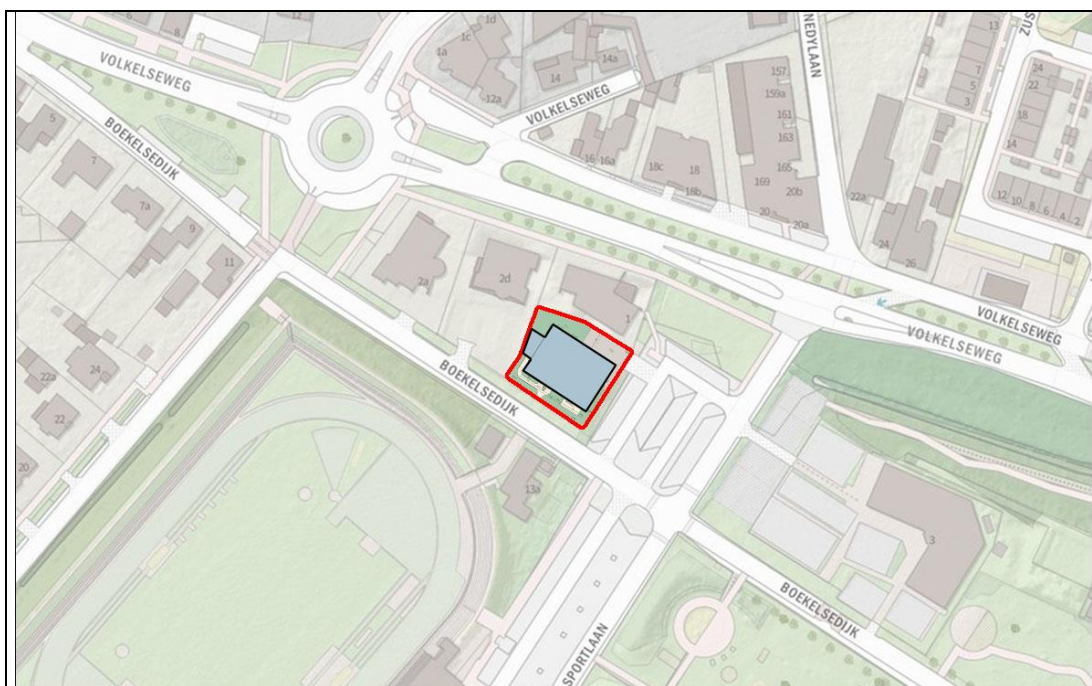
2.3.1. Bouwplan

Algemeen

Alle bestaande bebouwing op het perceel zal worden gesloopt. In plaats daarvan zal een woonzorgvoorziening worden gebouwd voor een wooninitiatief voor jongvolwassenen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking, die hier met begeleiding gaan wonen. Dit is een initiatief van de Stichting Unlimited Wonen, een stichting die is opgericht door een groep ouders met bijzondere kinderen. De stichting heeft als doel een wooninitiatief te realiseren, waarin deze een fijne woonplek krijgen.

De woonzorgvoorziening bestaat uit drie bouwlagen¹. De tweede bouwlaag heeft aan de zijde van de Sportlaan en de Boekelsedijk een setback. Het pand heeft aan de westzijde een aangebouwde berging. De bestaande inrit zal worden gebruikt om vier inpandige parkeerplaatsen te kunnen bereiken.

Afbeelding 6: Indicatieve toekomstige situatie.



¹ Studio412, Voorlopig ontwerp Boekelsedijk 2 Indicatieve plattegronden, Eindhoven, 6 december 2023

De hoofdentree van het pand wordt aan de Boekelsedijk gesitueerd. Het toegangspad ligt recht voor de hoofdentree en vertakt zich in de voortuin. Hierdoor wordt de berm aan de zijde van de Boekelsedijk maar één keer doorsneden.

Op de begane grond komt onder meer een gemeenschappelijke ruimte en een kantoor ten behoeve van de woonzorgvoorziening. Daarnaast wordt een commerciële (kantoor)ruimte van 127 m² BVO op de begane grond gerealiseerd die losstaat van de woonzorgvoorziening. Beide verdiepingen bestaan uit in totaal 16 1- en 2-kamerappartementen met een gebruiksoppervlak tussen 33 en 57 m². Afhankelijk van de zorgpartij die de zorg gaat leveren, is het mogelijk dat één appartement zal worden ingericht ten behoeve van de begeleiding van de cliënten.

Het gebouw is door een scala aan maatregelen gericht op de doelgroep. De toegangen van en de gangen in het gebouw hebben voldoende voor breedte voor rolstoelen (breder dan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)) en waar noodzakelijk is het gebouw niet via een trap, over een hellingbaan toegankelijk. Ook de lift is rolstoeltoegankelijk en er is voor de liftingang voldoende ruimte om met een rolstoel te kunnen manoeuvreren. Op de begane grond is een mindervalidentoilet aanwezig en is een gemeenschappelijke ruimte met keuken voor bewoners aanwezig. Ook van de appartementen zijn de entrees breder dan in het BBL is vereist en zijn de badkamers rolstoeltoegankelijk (draaicirkels). De appartementen hebben een eigen keuken zodat bewoners eventueel ook zelf hun maaltijden kunnen bereiden. Tot slot is er een gezamenlijke berging met ruimte voor duofietsen en dergelijke.

Afbeelding 7: Artist impression nieuwe bebouwing.



De bomen aan de zuid- en oostzijde van het pand zullen worden gehandhaafd. In de bomenefectanalyse (zie paragraaf 4.9) is een aantal maatregelen geformuleerd, opdat de conditie van die bomen zo goed mogelijk wordt gehandhaafd. Deze maatregelen zullen als voorwaarde worden opgenomen in de omgevingsvergunning, zodat deze bomen tijdens de bouwwerkzaamhe-

den voldoende worden beschermd. Rondom het gebouw zullen terrassen en gazon worden aangelegd, die worden omzoomd door een lage haag.

2.3.2. Verkeer en parkeren

Het perceel wordt via de Sportlaan ontsloten vanaf de Volkseweg. De doelgroep bestaat uit jongeren met een beperking, die zelf geen auto mogen rijden. De verkeersaantrekkende werking wordt daarom alleen gevormd door bezoek en personeel dat in de woonzorgvoorziening werkt. In de ASVV2021 zijn geen kengetallen opgenomen voor de verkeersgeneratie voor woonzorgvoorzieningen. Voor de bepaling van de verkeersaantrekkende werking is uitgegaan van de kengetallen van serviceflats (rest bebouwde kom, matig stedelijk). In dat geval betreft de gemiddelde verkeersgeneratie voor een serviceflat 2,45 per kamer/appartement. Voor de 16 appartementen betekent dit een etmaalintensiteit van 39,2 motorvoertuigen per etmaal. Voor het kantoor (zonder baliefunctie) bedraagt de verkeersaantrekkende werking (matig stedelijk, rest bebouwde kom) op grond van de ASVV2021 6,3-8,1 motorvoertuigen per 100 m² BVO. Het kantoor heeft een omvang van 127 m² BVO. Uitgaande van het hoogste getal betekent dit dat de verkeersaantrekkende werking van het kantoor 10,3 (1,27*8,1) motorvoertuigen per etmaal bedraagt. In totaal is de verkeersaantrekkende werking van de planontwikkeling derhalve 49,5 motorvoertuigen per etmaal. Bij een spitsuurintensiteit van 10% betekent dit één voertuigbeweging per 12 minuten op het drukste uur van de dag. Gelet op de capaciteit van de omliggende wegen zal er door de beperkte omvang van de planontwikkeling in ieder geval geen onaantvaardbare toename van de verkeersintensiteit op de omliggende wegen ontstaan.

De parkeereis is vastgelegd in de Nota Parkeernormen Uden 2018. Om de parkeerbehoefte te bepalen is een parkeerdrukmeting² uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de parkeerbehoefte, afhankelijk van het moment van de week, ten opzichte van de huidige functie met vier tot zeven parkeerplaatsen toeneemt. In een worst case situatie zou, indien de vier inpandige parkeerplaatsen niet gerealiseerd worden het parkeeraanbod op eigen terrein normatief met 0,6 parkeerplaatsen afnemen. Op grond van de regels van de Nota Parkeernormen Uden 2018, is opvang in de openbare ruimte toegestaan, mits aantoonbaar is dat de parkeerbezetting in de openbare ruimte niet hoger wordt dan 85%. Uit de uitgevoerde parkeertelling blijkt dat de extra parkeervraag kan worden opgevangen in de openbare ruimte, zonder dat dit leidt tot een te hoge parkeerbezetting. In de planontwikkeling is er verder voldoende ruimte voor fietsparkeren.

² Exante, Verkeersonderbouwing ontwikkeling Boekelsedijk 2 Uden, 120138.003-M02, 's-Hertogenbosch, 23 december 2022

3. Beleid

3.1. Beleid hogere overheden

De wijziging van een woonfunctie in een woonzorgfunctie gecombineerd met een commerciële ruimte binnen de bebouwde kom is vanuit het oogpunt van het Rijks- en provinciaal beleid niet relevant.

Wel is de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing. Uitgangspunt is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Met ingang van 1 juli 2017 is een wijziging in werking getreden. Deze wijziging betekent dat de toelichting bij een bestemmingsplan (en ook bij een projectafwijkingsprocedure) dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ontwikkeling van 16 woonheden voor jongvolwassenen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. In paragraaf 3.2.3 is de behoefte aangetoond. Daarmee is trede 1 van de ladder doorlopen. Omdat het plangebied een binnenstedelijke locatie betreft, hoeft trede 2 niet te worden doorlopen. Het project past daarom binnen de beleidsdoelstellingen van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Derhalve wordt voldaan aan het beleid van hogere overheden.

3.2. Gemeentelijk beleid

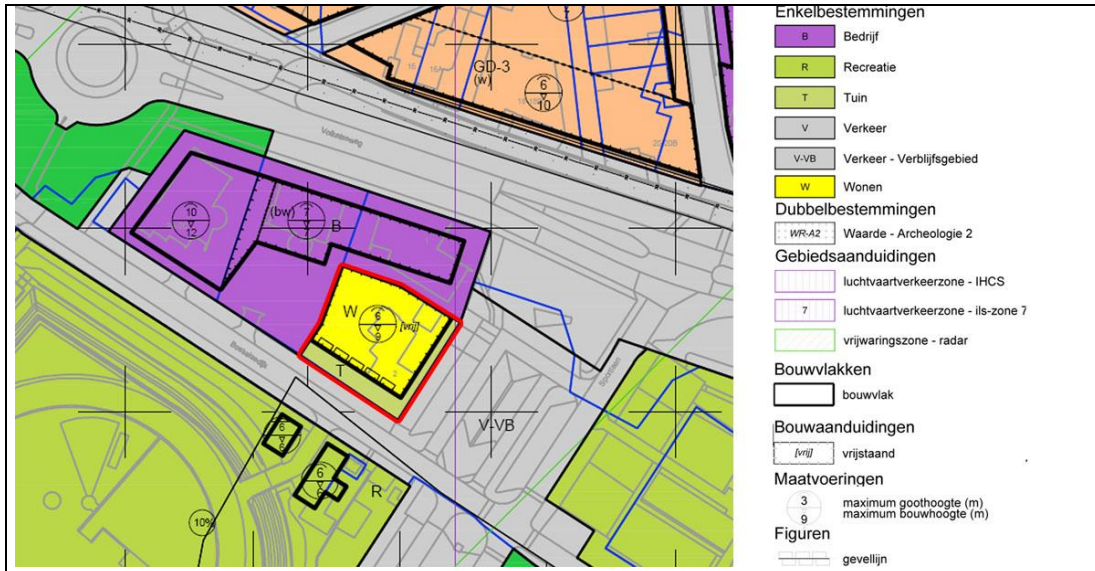
3.2.1. Vigerend bestemmingsplan

Voor het perceel is het Bestemmingsplan Woongebieden Kom Uden 2022 van toepassing, dat op 20 oktober 2022 door de gemeenteraad van Maashorst is vastgesteld. Het perceel heeft de bestemmingen "Wonen" en "Tuin". In de bestemming "Wonen" is de aanduiding 'vrijstaand' aangegeven en de goot- en bouwhoogte gemaximeerd op respectievelijk 6 en 9 meter. Om de woonzorgvoorziening binnen het bestemmingsplan mogelijk te maken had de aanduiding 'zorgwoning' op de verbeelding moeten staan. Derhalve staat het bestemmingsplan de bouw van de woonzorgvoorziening niet toe.

Het perceel heeft de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 2". Op grond daarvan is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper 40 centimeter. Derhalve is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Verder staan op de verbeelding een drietal aanduidingen in verband met de nabijheid van de vliegbasis Volkel. Deze aanduidingen hebben geen consequenties voor de planontwikkeling.

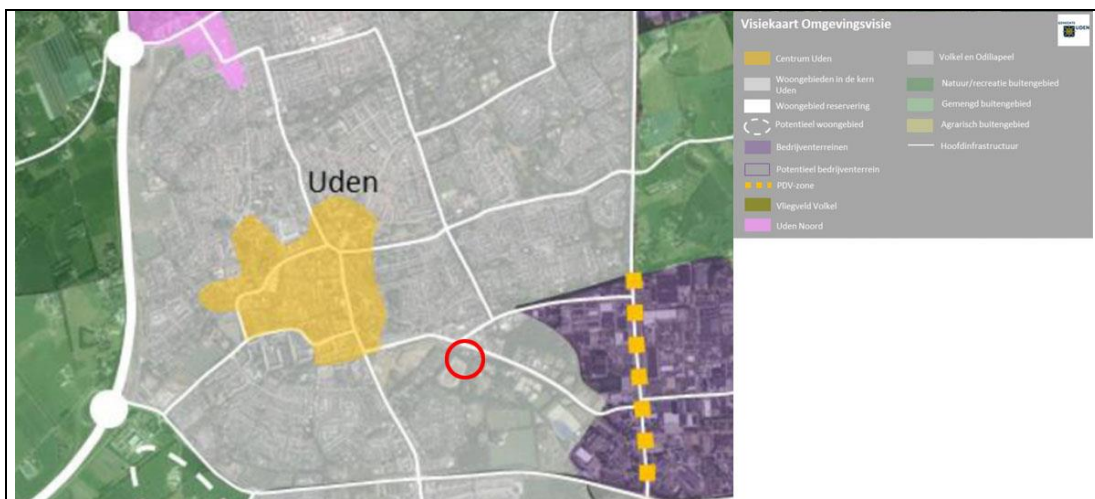
Afbeelding 8: Fragment kaart Bestemmingsplan Woongebieden Kom Uden 2022.



3.2.2. Omgevingsvisie Uden 2015

Op 17 december 2015 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Uden de Omgevingsvisie Uden 2015 vastgesteld. De omgevingsvisie heeft als hoofddoel: een toekomstbestendig Uden: een goed woon- en leefklimaat voor nu en in de toekomst.

Afbeelding 9: Fragment kaart Omgevingsvisie Uden 2015.



Uitbreiding en groei maken plaats voor transformatie en hergebruik. De herontwikkeling van deze locatie past binnen die transformatieopgave.

Vastgesteld

In de Omgevingsvisie zijn doelen voor diverse deelgebieden geformuleerd. benoemd. Het plan-gebied ligt in het deelgebied 'Woongebieden in de kern Uden'. Enkele van de aandachtspunten van de gemeente in de woongebieden zijn:

- behoud van een prettig woon- en leefklimaat;
- voldoende duurzame en toekomstbestendige woningen (levensloopbestendig) voor alle relevante doelgroepen;
- de eigen identiteit van de wijken als kwaliteit versterken;
- bij initiatieven in de woningvoorraad zal verduurzamen nadrukkelijk een rol moeten spelen in de afweging.
- appartementen worden bij voorkeur zo dicht mogelijk bij voorzieningen gerealiseerd.

Dit initiatief maakt een woonzorgvoorziening nabij het centrum en de voorzieningen mogelijk. Daarbij worden de hedendaagse duurzaamheidseisen gehanteerd. De ontwikkeling past hiermee binnen de beleidsuitgangspunten van de omgevingsvisie.

Conclusie

Het project past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Uden 2015.

3.2.3. Woonvisie 2020-2025

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

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

De gemeente Uden heeft in de toekomst een meer gevarieerd en bijzonder woonaanbod. Het beleid is daarom gericht op het bieden van variatie in woonvormen en in prijsniveau zorgt ervoor dat er voor alle inwoners (alle generaties) met diverse woon- en of zorgbehoeften passende en fijne woonruimte beschikbaar is.

Na de decentralisaties hebben gemeenten meer te maken met de ondersteuning voor een kwetsbare groep jongeren. Jongeren tussen de 16 en 27 die niet in staat zijn om zelfstandig en met steun van hun eigen netwerk volwassen te worden, hebben speciale aandacht nodig. Wanneer een jongere de leeftijd van 18 jaar bereikt, verandert de context: de betrokkenheid van voogden en instanties vanuit de jeugdhulp eindigt bij volwassenheid. Plotseling zit de jongere 'aan het stuur' en moet hij zijn eigen hulpvraag formuleren en eigenlijk ook zijn eigen problemen oplossen. Dat kan een lastige opgave zijn voor jongeren die niet inzien dat ze een probleem hebben of wat voor soort probleem dat is. De (voormalige) gemeente Uden streeft ernaar meer woonvormen te realiseren, waarbij zowel sprake is van een vorm van begeleiding als van interactie met de direct omliggende woningen en hun bewoners door meer woningen voor kwetsbare inwoners (ook senioren) te realiseren. De gemeente initieert een diversiteit in woonzorginitia-

tieven (in prijs, doelgroep, omgeving) en proeftuinen. Bij voorkeur in de nabijheid van voorzieningen/buurt- en dorpscentra.

De woonzorgvoorziening aan de Boekensedijk geeft invulling aan dit streven voor de doelgroep van jongvolwassen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking. Het initiatief past zodoende binnen de uitgangspunten van de woonvisie.

3.2.4. Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Uden

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

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

4. Milieu-aspecten

4.1. Algemeen

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

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

4.2. Geluid

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

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

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

Het plangebied ligt binnen de geluidszone van de Volkelseweg, de Loopkantstraat en de President Kennedylaan. Voor deze wegen geldt een maximumsnelheid van 50 km/u. Derhalve is akoestisch onderzoek³ uitgevoerd. Alle andere wegen in de omgeving van het plangebied hebben een maximumsnelheid van 30 km/u en hebben dus geen geluidszone. Wel is er in het kader van een goede ruimtelijke ordening onderzoek gedaan naar de cumulatieve geluidbelasting van deze wegen.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting als gevolg van de gezoneerde wegen lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De gecumuleerde geluidbelasting bij de woonzorg-eenheden bedraagt ten hoogste 49 dB ter plaatse van de noordzijde op de tweede verdieping. De vereiste karakteristieke geluidwering

³ De Roever Omgevingsadvies, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Boekelsedijk 2 Uden, 20230678.V01.1, Schijndel, 12 mei 2023

$G_{a,k}$ bedraagt 20 dB (standaardeis uit het bouwbesluit), waardoor de binnenwaarde lager is dan 33 dB. Nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels is niet nodig. De milieukwaliteit wordt bij de woonzorgeenheden wordt geclassificeerd als 'zeer goed' tot 'goed'. De cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) staat een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg.

Conclusie

Vanuit akoestisch oogpunt is er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

4.3. Bodem

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Derhalve is bodemonderzoek⁴ uitgevoerd. Daarbij is op basis van het vooronderzoek de locatie als verdacht beschouwd en is de boven- en ondergrond onderzocht conform strategie VED-HE (onderzoekshypothese).

Tijdens het opboren van grond ter plaatse van de meetpunten zijn antropogene bijmengingen waargenomen tot maximaal 1,80 m-maaiveld. De bijmenging bestaat uit baksteen (sporen tot matige bijmenging), plaatselijk beton en kolen (sporen). De bijmenging wordt niet als asbestverdacht beschouwd. Een verkennend asbestonderzoek conform NEN5707 wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

In één mengmonster van de sporen baksteenhoudende bovengrond is een gehalte aan PCB gemeten boven de achtergrondwaarde. In het mengmonster van de visueel schone bovengrond zijn gehalten aan PCB, cadmium en kwik gemeten boven de achtergrondwaarden. In een mengmonster van de zwak baksteen- en kolenhoudende ondergrond zijn gehalten aan koper, lood en kwik gemeten boven de achtergrondwaarden. In het mengmonster van de zwak tot matig baksteenhoudende ondergrond zijn gehalten aan molybdeen en kwik gemeten boven de achtergrondwaarden. In het mengmonster van de sporen baksteenhoudende ondergrond is een gehalte aan lood gemeten boven de achtergrondwaarde.

De gehalten kunnen gerelateerd worden aan de waargenomen bijmenging van baksteen en kolen maar ook aan het gebruik van de locatie dor de jaren heen. De gehalten vormen geen aanleiding voor aanvullend onderzoek.

In het grondwater zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de streefwaarden.

⁴ Bodeminzicht, Verkennend bodemonderzoek Boekelsedijk 2 te Uden, B2681, Veghel, 27 april 2021

Ter plaatse van de nog aanwezige woning met garage zijn tijdens het verkennend bodemonderzoek geen boringen geplaatst. De woning en de garage zullen voor de planuitvoering worden gesloopt. Het regionale bodembeleid zoals opgenomen in het Nota bodembeheer 2019 – 2024 geeft aan dat wanneer een bodemonderzoek voor de sloop wordt uitgevoerd, er ná de sloop in het kader van de bouwaanvraag voor de woonzorgvoorziening, een beperkt aanvullend bodemonderzoek van de bovengrond tot 0,5 m-mv ter plekke van de gesloopte woning en garage moet worden uitgevoerd. Dit ter controle of additionele bodemverontreiniging als gevolg van de sloopactiviteiten is ontstaan. De gemeente Maashorst heeft het regionale bodembeleid bestuurlijk vastgesteld.

Conclusie

De resultaten van het onderzoek stemmen overeen met de hypothese. De resultaten vormen echter geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek.

De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de herontwikkeling van de locatie. Wel dient na de sloop van de bestaande bebouwing nog een beperkt aanvullend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

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

4.4. Archeologie en cultuurhistorie

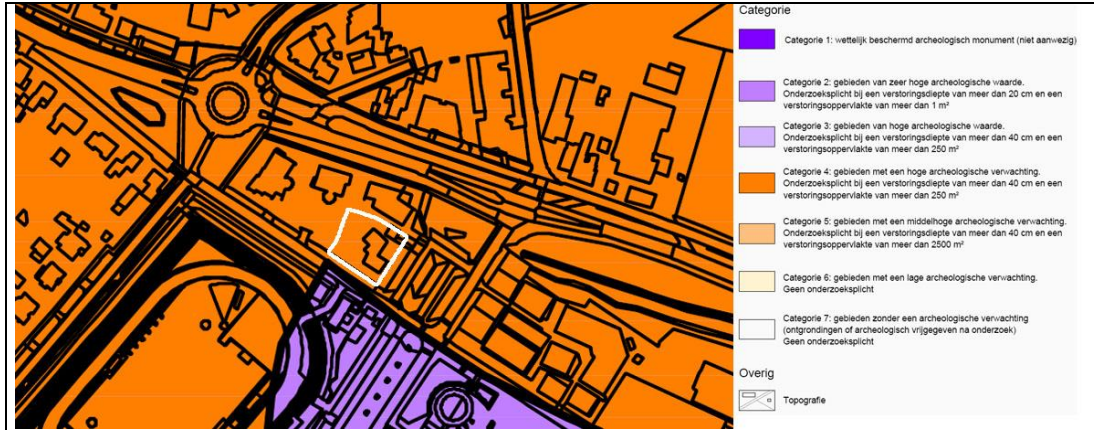
4.4.1. Archeologie

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

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

Het plangebied heeft op de archeologische beleidskaart van de voormalige gemeente Uden een hoge verwachtingswaarde op grond waarvan bij bodemingrepen met een grotere oppervlakte dan 250 m² en die dieper reiken dan 40 cm -mv archeologisch onderzoek is vereist.

Afbeelding 10: Fragment archeologische beleidskaart.



Derhalve is archeologisch onderzoek⁵ uitgevoerd. Uit het bureauonderzoek komt naar voren dat het plangebied op een plateau-achtige horst ligt, en dat de bodem volgens de bodemkaart bestaat uit een hoge zwarte enkeerdgrond. Het plangebied is in het verleden voor zover kon worden vastgesteld in gebruik geweest als bouwland en pas in de jaren '70 van de vorige eeuw bebouwd. Op basis van het bureauonderzoek is de kans op het voorkomen van archeologische waarden uit de periode vande jager-verzamelaars hoog, echter is de kans op het aantreffen ervan laag. De verwachting op het voorkomen van archeologische waarden uit de periode van de landbouwers is hoog.

Binnen het plangebied kunnen nog hoge zwarte enkeerdgronden aanwezig zijn. Hieronder kunnen eventueel nog archeologische resten worden aangetroffen uit de periode Paleolithicum-vroege Middeleeuwen. De archeologische verwachting voor het aantreffen van resten uit de periode late Middeleeuwen - Nieuwe tijd zal door de huidige bebouwing verstoord zijn, in het onbebouwde deel kan dit nog aanwezig zijn.

Gelet op resultaten van het bureauonderzoek wordt een archeologisch vervolgonderzoek geadviseerd. Dit kan plaatsvinden in de vorm van een IVO-O, verkennende fase waarbij wordt gekeken of de bodem nog intact is. Echter zou er, om tijd te besparen, ook voor gekozen kunnen worden direct een IVO-P uit te voeren op het niet bebouwde deel van het terrein, hiertoe dient vooraf een programma van Eisen te worden opgesteld dat moet worden goedgekeurd door de bevoegde overheid. Deze aanbevelingen vormen een advies dat getoetst dient te worden door de bevoegde overheid (gemeente Maashorst). Deze zal een besluit nemen over wat eventuele

⁵ Geonius Archeologie, Archeologisch bureauonderzoek Boekelsedijk 2 te Uden, AA230021.R01v1.0.ARG511, Geleen, 17 oktober 2023

vervolgstappen dienen te zijn ten aanzien van eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied.

De initiatiefnemer stelt voor om de sloop- en funderingswerkzaamheden onder archeologische begeleiding uit te voeren. Op basis het vervolgonderzoek danwel de archeologische begeleiding zullen -voor zover noodzakelijk- maatregelen worden genomen waardoor de eventueel aanwezige archeologische waarden worden veiliggesteld. Het aspect archeologie vormt, mits bovengestane aanpak in acht wordt genomen, geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

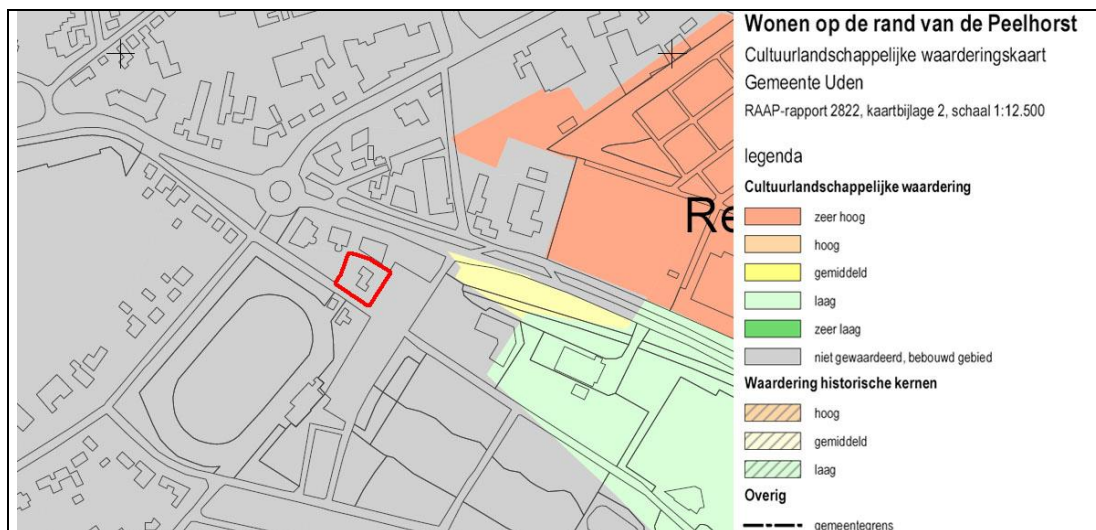
Gelet op dit advies is de archeologisch dubbelbestemming gehandhaafd.

Mochten tijdens de werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, dan dient dit op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet onmiddellijk te worden gemeld aan de Minister (in de praktijk de gemeente Maashorst). Eventuele vondsten dienen gedurende 6 maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking te worden gesteld voor wetenschappelijk onderzoek.

4.4.2. Cultuurhistorie

De huidige bebouwing op het perceel en de directe omgeving daarvan (zie afbeelding 11) hebben geen cultuurhistorische waarde. Het aspect cultuurhistorie vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Afbeelding 11: Fragment cultuurlandschappelijke waarderingskaart.



4.5. Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving voor luchtkwaliteitseisen beschreven in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm). Projecten die 'niet in betekende ma-

te bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen, voor kantoren op 100.000 m² BVO. Omdat in het plangebied het aantal woon-eenheden met maximaal 15 toeneemt en het kantooroppervlak met 127 m² BVO, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2020, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (13,9 microgram per m³) en fijn stof (16,54 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (9,4 microgram per m³) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

Conclusie

In de nieuwe situatie blijft de toename van het woningaantal ruimschoots onder de grens van 1.500 woningen en/of 100.000 m² BVO kantooroppervlak, zoals die is opgenomen in het besluit NIBM. Op basis van artikel 5.16, lid 1 onder a van de Wet milieubeheer (Wm) kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de planontwikkeling. In het plangebied worden de grenswaarden niet overschreden. Hiermee wordt ook uit dat oogpunt voldaan aan het principe van een goede ruimtelijke ordening.

4.6. Externe veiligheid

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

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

Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Op vergelijkbare wijze zijn de aanvaardbare risico's, verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en het

transport door buisleidingen, vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de daarbij behorende regelingen. Het doel wordt in Bevi, Bevt en Bevb vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

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

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

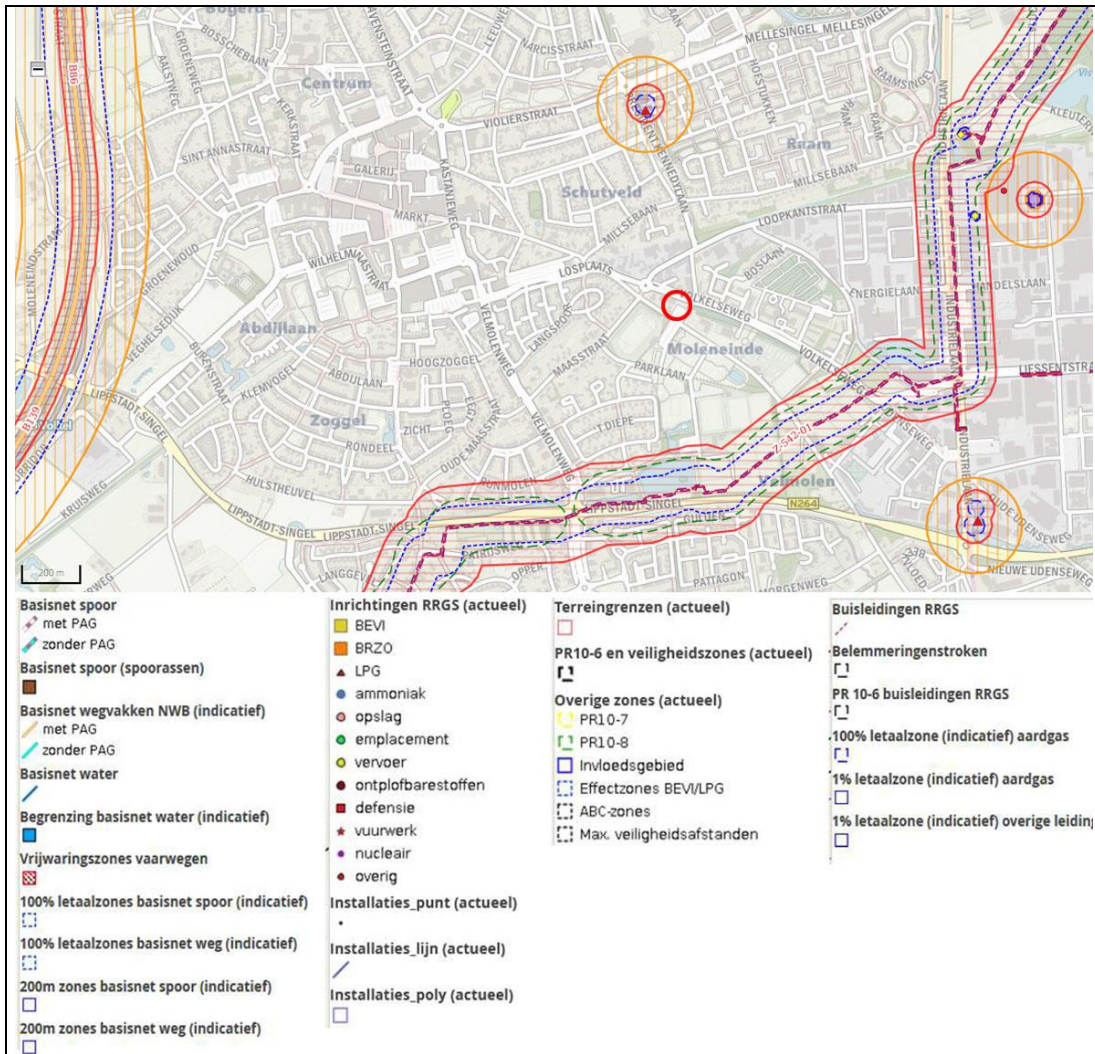
In Bevi, Bevt en Bevb zijn de risiconormen (plaatsgebonden risicoafstanden) wettelijk vastgelegd. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Beperkt kwetsbare objecten mogen alleen onder zwaarwegende motieven binnen deze risicoafstanden. Er is in Bevi, Bevt en Bevb geen harde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

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

Derhalve is de signaleringskaart externe veiligheid geraadpleegd. Het plangebied ligt op circa 2 kilometer van de A50 (knooppunt Zeeland-Volkel, wegvak B86). Het plangebied ligt daarmee binnen het invloedsgebied van de stofcategorie GT4. GT4 heeft een invloedsgebied van > 4.000 meter. Het plangebied ligt op circa 640 meter ook binnen het invloedsgebied van de lokale transportweg Lippstadtsingel (N264), waar onder andere gevaarlijke stoffen uit de categorie LT2 worden vervoerd. LT2 heeft een invloedsgebied van 880 meter. Omdat het plangebied niet binnen 200 meter van de A50 en ook van de Lippstadtsingel af ligt kan er voor beide we-

gen, volgens artikel 7 en 8 van het Bevt, worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico voor het scenario toxisch.

Afbeelding 12: Fragment signaleringskaart externe veiligheid.



Een beperkte verantwoording van het groepsrisico gaat in op de zelfredzaamheid van personen en de bestrijdbaarheid van de gevolgen van een ramp binnen het plangebied bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen op de weg. Deze verantwoording staat in de standaard verantwoording⁶ toxisch, die de ODBN heeft in samenwerking met de Veiligheidsregio Brabant-Noord is opge-

⁶ buRO, Verantwoording groepsrisico (beperkt) toxisch, Amersfoort, 25 oktober 2023

steld. In de vooroverlegreactie van deze veiligheidsregio van 12 september 2023 is een vergelijkbare verantwoording⁷ opgenomen.

De planlocatie ligt voor het overige niet binnen de invloedssfeer van industriële activiteiten, infrastructuur of buisleidingen die relevant zijn in het kader van het aspect externe veiligheid.

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

Conclusie

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

4.7. Water

4.7.1. Algemeen

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

4.7.2. Gemeentelijk waterbeleid

Het gemeentelijk beleid is omschreven in de 'Waterafvoerorderening' en het 'Programma Omgevingswet Water & Riolering 2022-2024' (POW&R 2022-2024).

De Waterafvoerorderening geeft aan welke regels er gelden omtrent aansluiten op het gemeentelijke rioolstelsel en op mechanische riolering in het buitengebied. Aanvullend zijn van voormalig grondgebied Uden twee gebiedsaanwijzingen vastgesteld. In deze gebieden zijn aansluitingen van hemelwater op drukriolering verboden.

Het POW&R 2022-2024 omschrijft het beleid, de regels en de strategie voor water en riolering. Op het gebied van hemelwater is de regel dat er hydrologisch neutraal gebouwd dient te wor-

⁷ Veiligheidsregio Brabant-Noord, Advies omgevingsveiligheid realiseren woon-zorgvoorziening van 16 appartementen, 2023-003369, 's-Hertogenbosch, 12 september 2023

den. De algemene rekenregel van het waterschap Aa en Maas is van toepassing: benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m). In het voormalig grondgebied van Uden wordt geen ondergrens gehanteerd. Voor elke vierkante meter toename verhard oppervlak dient compenserende berging te worden gerealiseerd. Omdat in het onderhavig plangebied sprake is van een afname van het verhard oppervlak is compensatie niet aan de orde.

Daarnaast zijn in het POW&R streefwaarden voor ontwateringsnormen omschreven. De gemeente heeft een inspanningsplicht om voldoende ontwateringsdiepte te realiseren, maar kan niet verantwoordelijk worden gesteld, omdat er een afhankelijkheid is van externe factoren. We adviseren om de onderstaande streefwaarden voor ontwateringsnormen te hanteren bij ontwikkelingen, om het risico op grondwateroverlast te beperken.

Samen met het Waterschap geeft gemeente Maashorst invulling aan de waterdoelen om te komen tot een gezond en goed functionerend oppervlaktewatersysteem. Gemeentelijke maatregelen zijn: het ontlasten van de riolering bij intensieve regenbuien en beperken van de vuiluitwerp van riolering (onder andere afkoppelen), het langer vasthouden van water in een gebied, streven naar voldoende ontwateringsdiepte, het monitoren van de afvalwaterketen en monitoren van de afvalwaterketen.

In het kader van de Stedelijke Wateropgave werken de gemeente en het Waterschap / de Provincie eveneens samen om de 'Udense spons' te herstellen en daarmee het bestaande watersysteem beter te benutten en wateroverlast vanuit oppervlaktewater te voorkomen. In de gemeente Maashorst is overwegend sprake van een goed doorlatende bodem en voldoende ontwatering. Vanwege deze gebiedskenmerken hanteert de gemeente het uitgangspunt dat afgekoppeld hemelwater in eerste instantie in de bodem wordt geïnfiltreerd.

4.7.3. Watertoets

Ten behoeve van de planontwikkeling is een watertoets⁸ uitgevoerd. Voor het waterbeleid wordt verwezen naar die watertoets. In de watertoets is een analyse van de waterhuishoudkundige aspecten uitgevoerd die hieronder is samengevat. Ten slotte is de compenserende berging berekend die noodzakelijk is in verband met de toename van het verhard oppervlak.

Globale hoogteligging

Het plangebied heeft een globale hoogteligging van 17,5 m-NAP. Er is geen noemenswaardig hoogteverschil aanwezig op het terrein. De omgeving loopt af in zuidelijke richting.

⁸ De Roever Omgevingsadvies, Watertoets Boekelsedijk 2 te Uden, 20230379, Veghel, 20 juni 2023

Regionale bodemopbouw

De gegevens van de bodemopbouw zijn verkregen van DINOloket (uitgifte portaal van TNO, Geologische Dienst Nederland). Vanaf maaiveld tot circa 2 m-mv bestaat de bodem uit de formatie van Boxtel (midden en fijn zand, met weinig zandige klei en grof zand en een spoor klei, veen en grind). Hieronder is tot circa 13,0 m-mv de formatie van Beegden aanwezig. Dit is een zandige eenheid, hoofdzakelijk bestaande uit grof zand, grind en midden zand, met weinig zandige klei en fijn zand, een spoor klei en kans op stenen, keien en blokken.

Geohydrologie

Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied. Er wordt geen grondwater onttrokken. Het aanwezig zijn van ongeregistreerde onttrekkingen in de directe omgeving is niet bekend en wordt derhalve niet uitgesloten. Uit de Digitale Wateratlas van de provincie Noord-Brabant blijkt dat het plangebied in een infiltratiegebied ligt.

Oppervlaktewater in de omgeving

Nabij het plangebied liggen geen primaire of secundaire watergangen, die beheerd worden door het waterschap.

Regenwater en overige neerslag

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Uden. Hemelwater dat op de onderzoekslocatie valt valt water af via de aanwezige riolering of infiltreert in de bodem ter hoogte van de onverharde terreindelen.

Gemiddelde grondwaterstand

Op de kaarten van de provincie Noord-Brabant is de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) weergegeven op 0,8.-1 m-mv. De gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) wordt aangegeven op 2,0- 2,5 m-mv. Een recentelijk geplaatste put die wordt vermeld op dinoloket.nl in de directe omgeving van het plangebied laat zien dat 14,0 m+ NAP de hoogst gemeten grondwaterstand is sinds juli 2021. Dit is circa 2,5 m-mv.

Afvalwater

De riolering ter plaatse zal aangepast moeten worden op de nieuwe situatie zodat deze aan kan worden gesloten op het aanwezige rioolstelsel.

Watercompensatie

Door de planontwikkeling neemt het verhard oppervlak toe met circa 313 m². Om hydrologisch neutraal te ontwikkelen dienen compenserende voorzieningen te worden gerealiseerd. De gemeente Maashorst geeft in het POW&R aan dat een (her)ontwikkeling geen wijziging mag veroorzaken in de hoeveelheid afvoer van hemelwater op het aanwezige rioolstelsel. De vereiste compensatie wordt berekend door de toename in verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m) en met de plaatselijke gevoeligheidsfactor (1). Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m³). De benodigde compensatie bedraagt 19 m³ (313 m² x 0,06 x 1). De vorm waarop voldaan gaat worden aan de ber-

gingseis van 19 m³ wordt nog nader uitgewerkt. In de algemene gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te waarborgen dat die waterberging wordt gerealiseerd.

4.7.4. Conclusie

Op het perceel is voldoende ruimte om aan de bergingseis van 19 m³ te voldoen, waardoor het mogelijk is om de planontwikkeling hydrologisch neutraal te laten plaatsvinden.

4.8. Flora en fauna

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. Om te beoordelen of aan de Wet natuurbescherming kan worden voldaan is een ecologische quickscan⁹ uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

Gelet op de afstand van 21,8 kilometer tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek zal de planontwikkeling gezien de aard van de ontwikkeling geen invloed hebben op de instandhoudingsdoelstellingen hiervan. Een potentieel effect als gevolg van een verandering in permanente stikstofdepositie wordt niet verwacht worden. Om dit aan te toetsen is stikstofdepositieonderzoek¹⁰ uitgevoerd. Uit de berekeningen voor de aanleg- en de gebruiksfase blijkt dat de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Daarnaast blijkt uit de berekeningen dat in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase de stikstofdepositie ter plekke van de eigen rekenpunten (alle door het wijzigingsbesluit toegevoegde hexagonen met een (naderende) overschrijding van de KDW) niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is dus geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb). Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor het plan.

⁹ Ecologisch adviesbureau Eceau, Ecologische Quickscan aan de Boekensedijk 2 te Uden, STU-1QS230216-a, Heesch, 15 mei 2023

¹⁰ De Roever Omgevingsadvies, Stikstofdepositieonderzoek Boekensedijk 2 Uden, 20230680.V01.1, Veghel, 12 mei 2023

Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NatuurNetwerk Brabant (NNB) ligt op ruim 1 kilometer afstand ten zuiden van het plangebied. Bij de NNB is van externe werking geen sprake.

Uit het oogpunt van gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

Soortenbescherming

Uit de quickscan blijkt dat de planontwikkeling, behoudens vleermuizen, algemene broedvogels en vrijgestelde soorten, niet tot aantasting van functionele leefomgevingen, vaste rust- en/of verblijfslocaties of andere krachtens de Wet natuurbescherming beschermde zaken leidt.

Om te bepalen of er vaste rust- en/of verblijfslocaties van vleermuizen aanwezig zijn, is een vleermuizenonderzoek¹¹ uitgevoerd. Uit de veldbezoeken is gebleken dat er geen territorium- en/of verblijfplaats-indicerend gedrag waargenomen van vleermuizen. Hiermee kan de aanwezigheid van kraam-, winter-, zomer- en paarverblijven uitgesloten worden. In het plangebied foerageren enkele gewone dwergvleermuizen. Gelet op de inrichting van het plangebied alsmede de directe omgeving, zijn de aangetroffen foerageergebieden niet als functioneel of essentieel aan te merken. Gelet op de vele lijnvormige elementen en bebouwing in de directe omgeving zijn de optionele vliegroutes divers en voldoende aanwezig, waardoor aanwezige vliegroutes niet als functioneel of essentieel te merken. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van aantasting van essentiële gebiedsfuncties of nesten/verblijfplaatsen van vleermuizen.

Voor algemene grondgebonden zoogdieren is enkel de Algemene Zorgplicht van toepassing.

Ten aanzien van vogels met jaarrond beschermde nestlocaties en/of leefgebieden zijn geen verdere maatregelen of vervolgstappen benodigd. De broedsels en nesten van algemene vogels kunnen gedurende het broedseizoen in het groen rondom en binnen het plangebied worden verstoord. Indien de werkzaamheden opgestart en uitgevoerd worden binnen het broedseizoen dient ongeschikt gemaakt te worden voor de aanvang van het broedseizoen. Indien nodig kan ook binnen het broedseizoen gewerkt worden door het plangebied vlak voorafgaand aan de werkzaamheden te laten controleren op de aanwezigheid van in gebruik zijnde nesten.

Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (puin, takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om dieren die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, zich te laten verplaatsen naar een schuilplaats buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden

¹¹ Ecologisch adviesbureau Eceau, Vleermuizenonderzoek aan de Boekelsedijk 2 te Uden, STU-1AO230515, Heesch, 10 oktober 2023

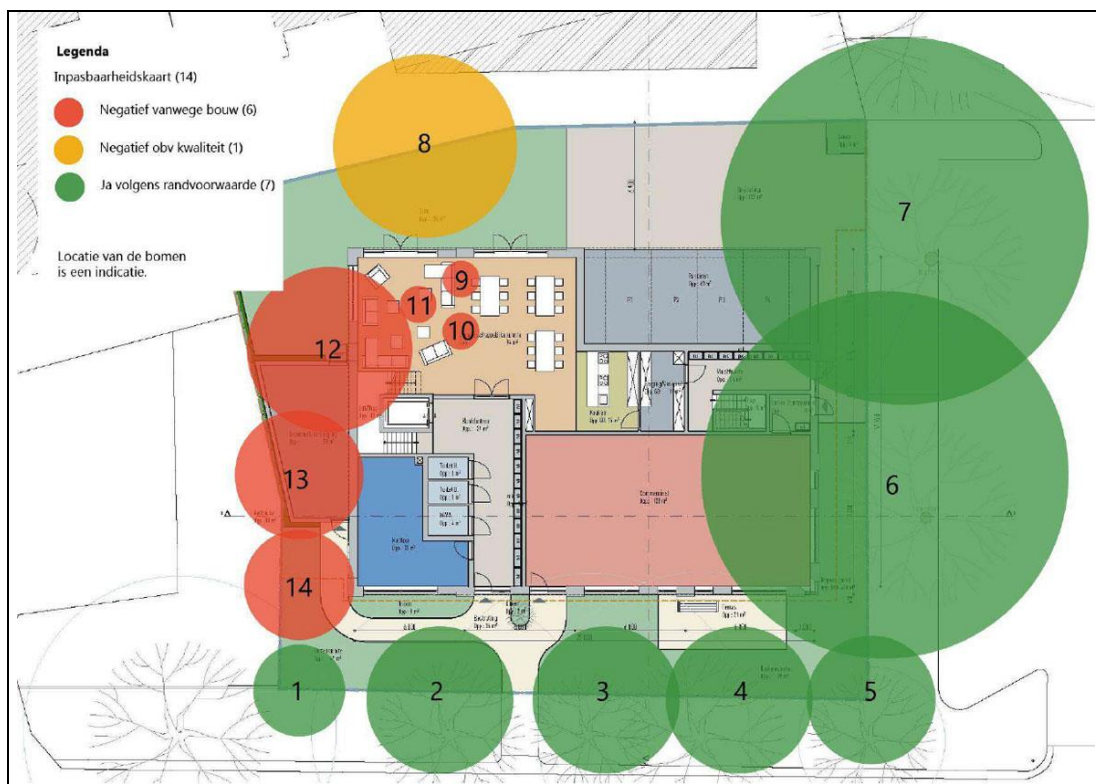
Conclusie

De planontwikkeling leidt niet tot aantasting van functionele leefomgevingen, vaste rust- en/of verblijfolocaties, natuurgebieden of andere krachtens de Wet natuurbescherming beschermde zaken. In het kader van de Algemene Zorgplicht dient voorzichtig gehandeld te worden met alle aanwezige flora en fauna. Uit het oogpunt van de gebiedsbescherming zijn er voor die soorten geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.9. Bomeneffectanalyse

In verband met de planontwikkeling is een bomeneffectanalyse¹² vervaardigd om de impact van de geplande werkzaamheden op de bomen in kaart. Ten behoeve van het bouwplan zal een zevental bomen aan de noord- en westzijde van de huidige bebouwing worden verwijderd. Eén van die bomen heeft een levensvatbaarheid van minder dan 1 jaar. Gezien de locatie is dit een verhoogd risico en wordt geadviseerd deze boom binnen een halfjaar uit de bomeneffectanalyse blijkt dat de overige zes geen monumentale of waardevolle bomen betreft.

Afbeelding 13: Bomeninpasbaarheidskaart.



¹² Soontiëns Boomverzorging, Boomeffectanalyse Boekelsedijk 2 Uden, 8159/23, Versie: d1.1, Status: definitief, Eindhoven, 29 maart 2024

De overige bomen in het plangebied worden behouden. Om hiervoor te zorgen dienen een aantal algemene en enkele specifieke maatregelen in acht te worden genomen. Deze maatregelen zullen als voorwaarde worden opgenomen in de omgevingsvergunning, zodat deze bomen tijdens de bouwwerkzaamheden voldoende worden beschermd.

Voor wat de specifieke maatregelen geldt, dat de vijf bomen evenwijdig aan de Boekelsedijk een verslechterde conditie hebben. Vermoedelijk komt dit door de huidige standplaats van de bomen en de vernieuwde asfaltweg. De bomen zijn inpasbaar in het huidige ontwerp mits er onder meer voorafgaand aan de werkzaamheden rondom die bomen bouwhekken worden geplaatst. Tussen de bomen in dienen drukverdelende rijplaten geplaatst te worden tijdens de bouwwerkzaamheden op plaatsen waar een bouwrit is. Deze beschermingsmaatregelen dienen tijdens de gehele bouwperiode gehandhaafd te worden en kunnen pas na afronding van de nieuwbouw worden verwijderd.

Ook de twee bomen aan de oostzijde zijn inpasbaar in het huidige ontwerp. Ook rond deze twee bomen dienen bouwhekken geplaatst te worden. De noordelijkste van deze twee bomen staat gedeeltelijk op een talud (inrit). Dit talud mag niet verder afgegraven worden dan 20 cm om (ernstige) wortelschade te voorkomen. Uit een inmeting blijkt dat bouw niet in de kroon van boom 6 en 7 komt, maar wel in de kroonprojectie. Daarom zal er tijdens de bouw een hierop aangepaste werkwijze moeten worden gehanteerd ten aanzien van hijsbewegingen om te voorkomen dat deze door de kroon heen plaatsvinden.

Conclusie

Als tijdens de bouwwerkzaamheden de voorgestelde maatregelen worden nageleefd, kunnen de aanwezige bomen langs de zuid- en de oostkant van het plangebied worden gehandhaafd. Deze maatregelen zullen te zijner tijd als voorwaarde worden opgenomen in de omgevingsvergunning.

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 in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven.

Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is enerzijds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen (en andere gevoelige functies) te voorkomen, en anderzijds aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen

van hun bedrijfsactiviteiten: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

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

Afbeelding 14: Omgevingstype.

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

In de omgeving van het plangebied is een aantal bedrijven en/of voorzieningen aanwezig. Gelet hierop is onderzoek¹³ uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de bedrijven aan de Boekelsedijk 2a-d en Sportlaan 1 alle behoren tot milieucategorie 1 en in gemengd gebied een richtafstand van 0 meter hebben. Uit het onderzoek blijkt verder dat het plangebied alleen voor wat betreft het aspect geluid, binnen de richtafstand van het veldsportcomplex aan de Boekelsedijk 8a is gesitueerd. Het voornaamste onderdeel van het veldsportcomplex dat in de buurt ligt van de woonzorgvoorziening is de hardloop/atletiekbaan zonder tribune.

In de huidige situatie is sprake van een woonbestemming (en woning) op exact dezelfde afstand van de sportbestemming. De huidige toegestane bouwhoogte is vergelijkbaar met de be-

¹³ De Roever Omgevingsadvies, Quickscan bedrijven en milieuzonering Boekelsedijk 2 Uden, 20230679.V04, Schijndel, 11 april 2024

oogde toegestane bouwhoogte en laat 3 lagen toe. De nieuwe woonzorgvoorziening vormt daarom geen extra belemmering voor de maximale mogelijkheden van de sportbestemming.

De sportbestemming ligt op een afstand van 20 meter van de nieuwe woonzorgvoorziening. Echter, het gedeelte van de sportbestemming dat binnen de richtafstand van 30 meter rondom de nieuwe woonzorgvoorziening ligt, betreft een materialenopslag en een niet voor bezoekers te gebruiken inrit.

Er is sprake van baanatletiek, lopen en bootcamp. Het gebruik is (afhankelijk van de dag) tussen 09.00 uur en 21.00 uur. Er is geen sprake van activiteiten in de nachtperiode.

De meest relevante geluiden bij de sportvereniging zijn afkomstig van de atletiekbaan (stem- en sportgeluid), het publiek, het terras, de parkeerplaats en de kantine met installaties. Al deze bronnen liggen buiten de richtafstand van 30 meter rondom de woonzorgvoorziening. De tribune ligt op 40 meter en de uiterste rand van de sintelbaan op 45 meter. Het veld ligt op 53 meter (zelfs buiten de richtafstand voor geluid van een veldsportcomplex behorende bij een rustige woonwijk). Omdat ten aanzien van de relevante bronnen wordt voldaan aan de richtafstand kan op voorhand worden gesteld dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Desondanks is na overleg met ODBN een indicatieve geluidberekening gemaakt van de meest maatgevende bron, het stemgeluid vanuit de tribune bij regulier gebruik (dus bij trainingen). Uit die berekening blijkt dat voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau wordt voldaan aan de grenswaarde in de dagperiode (50 dB(A)) en de avondperiode (45 dB(A)). Ook voor de piekgeluiden (luid roepend persoon) wordt voldaan aan de grenswaarde voor het maximaal geluidniveau in de dagperiode (70 dB(A)) en avondperiode (65 dB(A)) voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast blijkt dat ook het gebruik van de materialenopslag wordt voldaan aan de grenswaarde voor het maximaal geluidniveau in de dagperiode (70 dB(A)) en avondperiode (65 dB(A)) voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Omdat sprake is van een gemengd gebied, waarbinnen volgens het stappenplan in bijlage B5.3 van de handreiking Bedrijven en milieuzonering 5 dB(A) ruimere grenswaarden voor geluid zijn opgenomen en het geluid afkomstig van aan- en afrijdend verkeer (in stap 3) kan worden uitgesloten van toetsing. Het toepassen van stap 3 is haalbaar, aangezien de woonzorgvoorziening vanuit de richting van de sportbestemming niet binnen andere richtafstanden ligt en er geen relevante bijdrage is van andere geluidbronnen (cumulatie). Er is ook geen sprake van relevant wegverkeerslawaaai (zie paragraaf 4.2).

Tot het regulier gebruik horen niet de evenementen waarbij sprake kan zijn van muziekgeluid. Er is alleen sprake van incidentele activiteiten in de dagperiode. Voor een geluidevenement moet een ontheffing worden aangevraagd. In elke ontheffing worden grenswaarden voor het geluid gesteld (voor alle woningen in de omgeving). Het ontheffingenbeleid waarborgt een (incidenteel) aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de omgeving. Er is geen reden om te veronder-

stellen dat de woningen binnen onderhavig plan in het ontheffingenbeleid anders getoetst moet worden dan andere woningen in de omgeving.

Conclusie

Uit het oogpunt van milieuzonering is er daarom geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.11. Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. Derhalve is het stappenplan¹⁴ doorlopen.

Uit toetsing op afstanden blijkt dat wordt voldaan aan de endotoxine richtafstanden voor varkens- en/of pluimveehouderijen (stap 1). De planlocatie is niet gelegen binnen de straal van 2 km van geitenhouderijen (stap 5a). De locatie ligt evenmin binnen een afstand van 1 km van een pluimveebedrijf (stap 5b) en binnen 250 meter van overige veehouderijen (stap 5c). De stappen 2 tot en met 4 en 6 en 7 hebben betrekking op de vestiging van agrarische bedrijven en zijn daarmee niet relevant voor onderhavige ontwikkeling. Op basis van deze informatie blijkt dat geen advies van de GGD nodig is voor de beoogde ontwikkeling.

4.12. Hoogspanningslijnen

In de nabijheid van het plangebied zijn geen hoogspanningslijnen aanwezig. Dit aspect vormt derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.13. Spuitzones gewasbescherming

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

¹⁴ buRO, Stappenplan Handreiking Veehouderij en Volksgezondheid Boekelsedijk 2, Amersfoort, 25 oktober 2023

4.14. Geur

Het dichtstbij gesitueerde agrarisch bedrijf ligt op ruim 1.600 meter van het plangebied. Bij veehouderijen die op 2 kilometer afstand zijn gesitueerd kan er sprake zijn dat een veehouderij invloed heeft vormen op geurgevoelige objecten.

De realisatie van 16 wooneenheden in een woonzorgcomplex aan de Boekelsedijk 2 beperkt die veehouderijen niet in hun uitbreidingsmogelijkheden, omdat er andere geurgevoelige objecten dicht bij die veehouderijen staan en derhalve maatgevend zijn.

Om inzicht te krijgen in de mate van geurhinder is in principe zowel de voorgrondbelasting als de achtergrondbelasting relevant. De voorgrondbelasting ter plaatse van een geurgevoelig object is de geurbelasting die wordt veroorzaakt door de voor dat geurgevoelig object dominante veehouderij. De achtergrondbelasting is de totale geurbelasting ter plaatse van een geurgevoelig object veroorzaakt door alle veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object. Als vuistregel geldt dat de voorgrondbelasting maatgevend is indien die tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting.

Afbeelding 15: Achtergrondbelasting (bron: . <https://odzob.nl/kaarten>).



Om inzicht te krijgen in de mate van geurhinder is in principe zowel de voorgrondbelasting als de achtergrondbelasting relevant. De voorgrondbelasting ter plaatse van een geurgevoelig object is de geurbelasting die wordt veroorzaakt door de voor dat geurgevoelig object dominante veehouderij. De achtergrondbelasting is de totale geurbelasting ter plaatse van een geurgevoelig object veroorzaakt door alle veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object. Als vuistregel geldt dat de voorgrondbelasting maatgevend is indien die tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. Gelet op de afstand tot de dichtstbijzijnde veehouderij is in dit geval uitsluitend de achtergrondbelasting relevant. Uit afbeelding 15 blijkt dat ter plaatse Boekelsedijk 2 sprake is van een zeer goed leefklimaat.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.15. Mer-beoordeling

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

Er is een aanmeldnotitie¹⁵ vervaardigd waaruit blijkt dat er geen milieugevolgen zijn ten gevolge van de onderhavige planontwikkeling.

¹⁵ buRO, Aanmeldnotitie Bestemmingsplan Boekensedijk 2 Uden, 1991-05, Amersfoort, 8 mei 2024

5. Planologisch juridische regeling

5.1. Algemeen

Het digitale bestemmingsplan Boekesdijk 2 Uden is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.BPBoekesdijk2-VA01) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

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

Bij de redactie van de planregels is zoveel als mogelijk aangesloten bij de regeling in het vigerende bestemmingsplan Woongebieden Kom Uden 2022.

5.2. Analoge verbeelding

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Dit 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 1:1.000 en omvat 1 kaartblad (genummerd 1991-05-P01).

5.3. Regels

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2) bepaald.

In jurisprudentie wordt ten aanzien van het wonen een onderscheid gemaakt naar 'niet (nagenoeg) zelfstandige bewoning' ("Maatschappelijk") en '(nagenoeg) zelfstandige bewoning' ("Wonen"). Naarmate de zorg meer verbonden is aan de woning, zal eerder sprake zijn van een maatschappelijke bestemming dan van een woonbestemming. Wanneer geen duidelijk onderscheid mogelijk is tussen het wonen en de geboden zorg of wanneer het verblijf in de woning niet los staat van de te leveren zorg, is sprake van een maatschappelijke bestemming. Elementen die hierbij een rol spelen zijn:

- is sprake van 24-uurs zorg, wordt therapie gegeven vanuit huis, wordt de bewoners geleerd om zelfstandig te wonen en wordt de woning alleen toegekend aan bewoners met een zorgindicatie die verplicht zorg moeten afnemen.
- indien een of meer van deze vragen bevestigend wordt geantwoord is al snel sprake van een maatschappelijke voorziening
- van nagenoeg zelfstandige bewoning is sprake in geval van dagbesteding of werk buitenhuis, er geen 24-uurs zorg of therapie plaatsvindt vanuit huis of de zorg voornamelijk gericht is op de dagelijkse bezigheden van de bewoner. Zoals verder blijkt uit de hiervoor beschreven Afdelingsjurisprudentie is al sprake van voldoende verbondenheid tussen de bewoners

indien er gemeenschappelijke ruimtes of voorzieningen zijn waar de bewoners gebruik van kunnen maken.

In dit geval is sprake van 24-uurs zorg. Derhalve heeft de woonzorgvoorziening de bestemming "Maatschappelijk". Een woonzorgvoorziening wordt daarbij als volgt gedefinieerd: *een voorziening met (on)zelfstandige woonruimten met daarbij behorende zorgvoorzieningen, afgestemd op een specifieke doelgroep die gelet op hun fysieke of psychische gesteldheid zonder deze 24 uurs zorg niet zelfstandig kunnen wonen. Algemene ruimten ten behoeve van de onzelfstandige bewoning, zorg en/of bedrijfsvoering worden hieronder begrepen, met uitzondering van het zelfstandige kantoor.* Voor het kantoor is de aanduiding 'kantoor' op de verbeelding aangegeven.

De bestemming "Waarde - Archeologie" (artikel 4) is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Woongebieden Kom Uden 2022.

De algemene regels zijn eveneens overgenomen uit het bestemmingsplan Woongebieden Kom Uden 2022. In de algemene aanduidingsregels zijn in dat kader de aanduidingen in verband met de Vliegbasis Volkel opgenomen. Aan de algemene gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting ten behoeve van de waterberging toegevoegd.

De slotregels bestaan uit de overgangsregels en de citeertitel.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

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

De economische uitvoerbaarheid komt volledig voor de rekening van de initiatiefnemer. De gemeente Maashorst en de initiatiefnemer zullen een exploitatieovereenkomst afsluiten, waarin ook planschadeverhaal is opgenomen, waardoor de gemeente planschadeclaims bij de initiatiefnemer kan verhalen. Voor de gemeente Maashorst zijn er geen financieel-economische gevolgen als gevolg van de planontwikkeling.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1. Participatie

De initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog georganiseerd om omwonenden te informeren. Op 7 juni 2023 is een informatieavond gehouden waarvoor omwonenden waren uitgenodigd. Tijdens die avond, waar 3 omwonenden en/of ondernemers uit de directe omgeving aanwezig waren, is de beoogde planontwikkeling gepresenteerd. Eén omwonende heeft gevraagd of er 24-uurs toezicht aanwezig is in de woonzorgvoorziening. Namens de atletiekvereniging is erop gewezen dat er tot 21.00 uur verlichting aan kan staan op de atletiekbaan en dat er ook sprake zou kunnen zijn van geluidhinder. Voor het overige is men van mening dat er sprake is van een mooi plan. Daarnaast was een aantal omwonenden tijdens die avond niet aanwezig. Zij hebben gevraagd op de hoogte te worden gehouden van de planontwikkeling.

6.2.2. Vooroverleg

Het ontwerp van het bestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan de Provincie Brabant, het Waterschap Aa en Maas en de Veiligheidsregio Brabant Noord.

De provincie heeft in haar reactie aangegeven dat het plan in overeenstemming is met de provinciale belangen.

Het waterschap heeft verzocht de HWA-infiltratie te bergen in de planregels. Naar aanleiding van die reactie is aan de algemene gebruiksregels een voorwaardelijke verplichting toegevoegd.

De veiligheidsregio heeft aangegeven dat de ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt in het invloedsgebied van de rijksweg A50 en de lokale transportroute voor gevaarlijke stoffen N264.

Het advies van de veiligheidsregio is als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting opgenomen.

6.3. Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Boekesdijk 2, Uden heeft ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 30 november 2023 gedurende een periode van zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. Van die mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Een aantal ambtshalve wijzigingen vormt aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	Maatschappelijk	13
Artikel 4	Waarde - Archeologie 2	15
Hoofdstuk 3	Algemene regels	18
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	18
Artikel 6	Algemene bouwregels	19
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	21
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels	22
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	23
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	25
Artikel 11	Overige regels	26
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	28
Artikel 12	Overgangsrecht	28
Artikel 13	Slotregel	29

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan:**
het bestemmingsplan Boekelsedijk 2, Uden met identificatienummer NL.IMRO.1991.BPBoekelsedijk2-VA01 van de gemeente Maashorst.
- 1.2 bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.
- 1.3 aanduiding:**
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
- 1.4 aanduidingsgrens:**
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.5 antenne:**
een mechanisch apparaat dat wisselstroom omzet in elektromagnetische golven (straling) of vice versa.
- 1.6 antennedrager:**
antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.
- 1.7 antenne-installatie:**
installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.
- 1.8 archeologisch onderzoek:**
onderzoek (gravend) verricht door of namens de gemeente of door een dienst, bedrijf of instelling, beschikkend over een opgravingvergunning ex artikel 45 van de Monumentenwet en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA). Met de invoering van de Erfgoedwet (1 juli 2016) is de opgravingsvergunning voor bedrijven en instellingen die gravend onderzoek uitvoeren gewijzigd in een certificaat, te verlenen door een certificerende instelling.

1.9 archeologische verwachting:

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten.

1.10 archeologische waarden:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten (resten uit het verleden).

1.11 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.12 bebouwingspercentage:

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwperceel c.q. bouwvlak of bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd met (bij)gebouwen en overkappingen; hierbij worden ondergrondse bouwwerken meegerekend, voorzover niet op dezelfde plaats boven peil een gebouw aanwezig is.

1.13 bedrijf / bedrijfsmatige activiteit:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan-huis-gebonden beroepen en detailhandel daaronder niet begrepen.

1.14 beeldkwaliteit :

de aan een bouwwerk toegekende architectonische waarde met betrekking tot de bouwkundige vormgeving en ruimtelijke en functionele aspecten.

1.15 berging:

een zelfstandig gebouw of complex van gebouwen, geschikt en bestemd voor opslagdoeleinden van huishoudelijke aard;

1.16 bestaande situatie:

- a. ten aanzien van bebouwing: bebouwing, zoals rechtens aanwezig op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van het bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde, dan wel verleende omgevingsvergunning;
- b. ten aanzien van gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals rechtens aanwezig op het tijdstip waarop het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen, dan wel het gebruik dat is toegestaan krachtens een voor dat tijdstip verleende omgevingsvergunning.

1.17 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 bewoning:

het verblijf of gebruik als woonruimte inclusief nachtverblijf, voor de huisvesting van een huishouden zonder dat elders aantoonbaar over een hoofdverblijf wordt beschikt.

1.20 bijgebouw:

een gebouw dat qua afmeting en verschijningsvorm ondergeschikt is aan een op hetzelfde perceel staand hoofdgebouw.

1.21 bodemingreep:

werken of werkzaamheden die een bodemversturende werking kunnen hebben op het aanwezige archeologische bodemarchief.

1.22 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.23 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.24 bouwvelop:

de kaders waarbinnen een hoofdgebouw mag worden gebouwd. De kaders worden gevormd door de maximale goothoogte op twee stedenbouwkundig passende, tegenover elkaar liggende zijden van het gebouw, in combinatie met de bouwhoogte, de maximale dakhelling, de bebouwingsbreedte en de bebouwingdiepte.

1.25 bouwlaag:

een deel van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, zolder en vliering.

1.26 bouwperceel:

aaneengesloten (virtueel) vlak waarop functioneel bij elkaar behorende bebouwing en voorzieningen worden geconcentreerd, bestaande uit een bouwvlak, waarbinnen de gebouwen zijn toegelaten, met de direct daaraan grenzende gronden waar ook bouwwerken geen gebouwen zijnde en vergunningvrije bouwwerken worden toegestaan.

1.27 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.28 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren.

1.29 deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg:

een door het college van Burgemeester en Wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie. Deze dient in ieder geval te voldoen aan de in de KNA gestelde kwalificaties van archeoloog.

1.30 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, alsmede anders dan voor verbruik ter plaatse, hieronder wordt niet begrepen een supermarkt of perifere detailhandel.

1.31 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten.

1.32 diepte bodemingreep:

de diepte van de bodemverstoring ingreep, gemeten ten opzichte van de maaiveldhoogte, zoals die is vastgelegd in het Actueel Hoogtebestand Nederland 2.

1.33 functie:

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van bouwwerken en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

1.34 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.35 groenvoorziening:

voorziening voor de inrichting, het onderhoud en het beheer van flora en fauna, zoals boomgeleiders, wortelkratten, bloembakken, drainage- en sproeisystemen, faunatunnels, nestkastjes en dergelijke.

1.36 hoofdgebouw:

een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het bouwperceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.37 horeca / horecabedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van dranken of etenswaren voor gebruik ter plaatse, het bedrijfsmatig bieden van hotel- of groepsaccommodatie, het bedrijfsmatig bieden van vermaaks- of wellnessfaciliteiten of het bedrijfsmatig bieden van congres- of vergaderfaciliteiten, één en ander al dan niet in combinatie met elkaar.

1.38 huishouden:

een persoon, of groep personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert. Indien het huishouden uit twee of meer personen bestaat, betreft het een leefvorm of samenlevingsvorm met een continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid. Kenmerken van continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid zijn:

- a. voor onbepaalde tijd samenleven;
- b. een ieder neemt deel aan het gezinsleven, bijvoorbeeld samen eten en verdeling huishoudelijke taken;
- c. gemeenschappelijk sanitair, keuken en woonkamer.

Kamerverhuur en bijzondere woonvormen vallen niet onder het begrip 'huishouden'.

1.39 kamerverhuur:

Het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden waarbij de kamerverhuurder ter plaatse het hoofdverblijf heeft.

1.40 kantoor:

een bedrijfsmatige activiteit uitsluitend of overwegend gericht op het verlenen van administratieve diensten en/of het uitvoeren van handelingen die een administratieve voorbereiding of uitwerking behoeven, waarbij geen of slechts in ondergeschikte mate sprake is van rechtstreeks contact met het publiek.

1.41 maatschappelijke voorzieningen:

culturele, educatieve, medische, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen, kinderdagverblijven, jeugd- en jongerenwerk, buitenschoolse opvang en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening (waaronder bancaire voorzieningen), alsook ondergeschikte functies, zoals kantoor, detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.42 niet-publiek-gerichte dienstverlening:

een bedrijfsmatige activiteit uitsluitend of overwegend gericht op het verlenen van administratieve diensten en/of het uitvoeren van handelingen die een administratieve voorbereiding of uitwerking behoeven zonder een rechtstreeks contact met het publiek.

1.43 nutsvoorzieningen:

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.

1.44 onderbouw:

een geheel of grotendeels onder peil gelegen deel van een gebouw.

1.45 ondergeschikt bouwdeel:

- a. een buiten de gevel of dakvlakken uitstekend ondergeschikt deel van een bouwwerk en/of;
- b. ondergeschikte delen van een ondergronds bouwwerk die zichtbaar zijn boven peil.

1.46 ondergronds bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een bouwwerk onder het ter plaatse vastgestelde peil.

1.47 ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:

werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die onder peil plaatsvinden.

1.48 onderkomen:

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, kampeerauto's, als ook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van recreatief buitenverblijf voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

1.49 oppervlakte bodemingreep:

de oppervlakte van het gebied (de zone) waarbinnen bodemingrepen plaatsvinden die een versturende werking kunnen hebben op het archeologisch bodemarchief.

1.50 overkapping:

een bouwwerk zonder eigen wanden, omsloten door maximaal twee wanden en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport.

1.51 parkeervoorziening:

elke al dan niet overdekte stallingsgelegenheid ten behoeve van voertuigen.

1.52 perceelsgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.53 publiekgerichte dienstverlening:

een bedrijfsmatige activiteit uitsluitend of overwegend gericht op het verlenen van diensten aan consumenten met een rechtstreeks contact met het publiek, niet zijnde niet-publiekgerichte dienstverlening, detailhandel, horeca en/of seksuele dienstverlening.

1.54 radarverstoringgebied:

gebied waar beperkingen gelden ten aanzien van bestemmingsplannen ten behoeve van een goede werking van de radar op het radarstation.

1.55 schilisolatie:

isolatie van de schil van het gebouw, zoals het dak, de buitengevels, de vloer en kozijnen met glas of panelen.

1.56 seksuele dienstverlening:

een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verrichten van seksuele handelingen en/of het verrichten van erotisch/pornografische vertoningen.

1.57 stralingsgevoelige objecten:

woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen.

1.58 voorerf:

het erf dat vóór de voorgevelrooilijn ligt.

1.59 voorgevel:

de gevel van een hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie, dan wel gelet op de uitstraling ervan als voorgevel kan worden aangemerkt.

1.60 voorgevelrooilijn:

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de bestemmingsgrens.

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de grens van het bouwvlak, die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd, tot aan de bestemmingsgrens.

1.61 voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw:

schilisolatie en technische ruimtes voor een energiemodule (zoals een lucht-waterpomp en balansventilatie met warmteterugwinunit).

1.62 vrijstaand bijgebouw:

een niet met het hoofdgebouw verbonden gebouw dat qua afmeting, verschijningsvorm en functie ondergeschikt is aan een op hetzelfde perceel staand hoofdgebouw, zoals garages, hobbyruimten, schuurtjes, huishoudelijke berg- en werkruimten en tuinhuisjes/

1.63 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede waterkering, wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, waterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan infiltratievoorzieningen (zoals infiltratiekratten, wadi's, infiltratiegreppels, doorlatende bestrating en infiltratie- en transportriolen), dijken, dammen, grondwallen, duikers, stuwen, gemalen, inlaten en dergelijke.

1.64 weg:

een voor het openbaar verkeer openstaande weg of pad, met inbegrip van de daarin liggen bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten.

1.65 wonen:

het bewonen van een woning;

1.66 woning of wooneenheid:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de (nagenoeg) zelfstandige huisvesting van niet meer dan één huishouden.

1.67 woonzorgvoorziening:

een voorziening met (on)zelfstandige woonruimten met daarbij behorende zorgvoorzieningen, afgestemd op een specifieke doelgroep die gelet op hun fysieke of psychische gesteldheid zonder deze 24 uren zorg niet zelfstandig kunnen wonen. Algemene ruimten ten behoeve van de onzelfstandige bewoning, zorg en/of bedrijfsvoering worden hieronder begrepen, met uitzondering van een bedrijfswoning.

1.68 zijerf:

de strook grond naast het hoofdgebouw, waarvan de breedte wordt bepaald door de afstand tussen de zijdelingse perceelsgrens en de zijgevel van het hoofdgebouw over de volledige diepte van het bouwperceel.

1.69 zijgevel:

een gevel van een (hoofd)gebouw, niet zijnde een voor- of achtergevel.

1.70 zorgwoning:

een gebouw of zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijke en/of lichamelijke verzorging behoeven; verzorging kan voortdurend of nagenoeg voortdurend plaatsvinden en in het gebouw kan afzonderlijke ruimte ten behoeve van de verzorging aanwezig zijn.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de (achter/zijdelingse) perceelsgrens:

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de (achter / zijdelingse) perceelsgrens.

2.2 bebouwingspercentage:

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de planregels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

2.3 bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimtes binnen een gebouw (inclusief verdiepingen en kelder) en/of op een terrein die wordt gebruikt voor de uitoefening een bedrijf, een dienstverlenend bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief (binnen)opslag, rust- en rookruimten, administratieruimten en dergelijke.

2.4 bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 dakhelling:

langs het dakvlak gemeten ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 diepte overstek of luifel:

de horizontale lijn gemeten vanaf de buitenzijde van de gevel tot het verste punt van het overstek of de luifel.

2.7 goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.8 inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.9 lengte, breedte en diepte bouwwerk:

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren).

2.10 ondergeschikte bouwdelen:

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 meter bedraagt en de overschrijding van de hoogte niet meer dan 3 meter bedraagt. Dakkapellen, risalieten en vergelijkbare bouwdelen vallen hier niet onder.

2.11 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.12 oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.13 peil:

het peil van het bestaande hoofdgebouw.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Maatschappelijk

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een woonzorgvoorziening met zorgwoningen;
- b. kantoren,
met daarbij behorende:
- c. voorzieningen van algemeen nut;
- d. tuinen en erven;
- e. in- en uitritten;
- f. (ondergrondse) parkeervoorzieningen en daarmee verband houdende voorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen, niet zijnde woningen, gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak;
- b. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)', met dien verstande dat ter plaatse waar die hoogte is gemaximeerd op 6,5 meter, boven deze hoogte een balustrade mag worden gebouwd met een hoogte van 1 meter;
- c. gebouwen dienen plat te worden afgedekt;
- d. in afwijking van het bepaalde sub a zijn stallingen voor (brom)fietsen buiten het bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,5 meter;
- e. het aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de maatvoerings- en situeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabel:

	Maximum bouwhoogte (in m)	Situering
erfafscheidingen	2 meter	binnen bouwvlak
	2 meter, waarvan 1 meter gesloten mag zijn en boven die hoogte een voor 80% open constructie	buiten bouwvlak
tuinmeubilair en speeltoestellen	3 meter	
reclamemasten, vlaggenmasten en antennes	8 meter	
overige bouwwerken	3 meter	

- b. in aanvulling op het bepaalde sub a is per bouwperceel niet meer dan 1 reclamezuil en 1 vlaggenmast toegestaan.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Kantoor

Het bruto-vloeroppervlak kantoren als bedoeld in lid 3.1, sub b mag niet meer dan 150 m² bedragen, met dien verstande dat:

- a. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' op de begane grond een kantoor ten behoeve van niet-publiek-gerichte dienstverlening is toegestaan;
- b. de kantooractiviteiten voor minimaal de helft van de gevelbreedte van de gevel die naar de Boekesdijk is gekeerd, dienen te worden gealloceerd.

3.3.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor seksuele dienstverlening.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 2

4.1 Bouwregels

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

4.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot;
- b. een bouwwerk waarvan de oppervlakte kleiner is dan 250 m² of minder diep reikt dan 0,40 meter beneden maaiveld.

4.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.2 ten behoeve van andere daar voorkomende bestemmingen, indien is gebleken dat het oprichten van gebouwen niet zal leiden tot een verstoring van de archeologische waarden.
- b. Voor zover het oprichten van het in lid 4.2 bedoelde gebouw(en) kan leiden tot een verstoring van archeologische resten, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, zoals:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
 2. de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen, of;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. De omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- d. Het bepaalde in lid 4.2 is niet van toepassing op:
 1. bouwwerken die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
 2. bouwwerken die mogen worden gerealiseerd krachtens een reeds verleende vergunning;
 3. een tijdelijk bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte tot 3 meter.
- e. Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om

deze door de in lid 4.3, sub b genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden, zoals het afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen en diepwoelen van gronden;
- b. het indrijven van voorwerpen in de grond zoals heipalen, damwanden, boor- en pompputten;
- c. waterhuishoudkundige ingrepen zoals het aanbrengen van onderbemaling;
- d. het aanleggen van dammen en stuwen en het aanbrengen van oeverbeschoeiing;
- e. het aanleggen, dempen of wijzigen (zoals het verbreden, verdiepen, wijzigen van oevers en profiel) van sloten, greppels, watergangen en overige waterpartijen;
- f. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- g. het rooien van diepwortelende beplantingen voor zover daarbij stobben worden verwijderd;
- h. het omzetten van gras of akkerland in een teelt waarbij bodemvolume wordt afgevoerd waartoe gerekend worden boomteelt, graszodenteelt en siergewassenteelt;
- i. het aanleggen, verbreden en/of verharderen van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- j. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, waarbij de breedte van grondwerken meer dan 1 meter bedragen;
- k. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen, waarbij grondroering plaatsvindt;
- l. het afplaggen of verschralen van heide- of natuurgebieden;
- m. het aanleggen van een drainagestelsel en beregeningsinstallatie.

4.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 4.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. maximaal 0,40 meter diep reiken ten opzichte van het maaiveld, tenzij het werkzaamheden betreffen genoemd in lid 4.4.1 ,sub a, h, l en m;
- b. een verstoringsoppervlakte hebben van niet meer dan 250 m²;
- c. ten dienste staan van archeologisch onderzoek, mits verricht door een ter zake deskundige;
- d. het normale beheer en onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen, beplantingen en binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- e. het normale agrarisch gebruik betreffen waaronder worden verstaan grondbewerkingen ten dienste van agrarisch gebruik mits de bodem tot niet meer dan een diepte van 0,40 meter onder maaiveld wordt geroerd;
- f. plaatsvinden binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- g. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van rechtskracht verkrijgen van dit bestemmingsplan;

- h. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

4.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 4.4.1 bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien uit een archeologisch rapport blijkt dat de werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstering van archeologische resten.
- b. Een onderzoek als bedoeld sub a is niet vereist indien naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
- c. Voor zover de werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstering van archeologische resten, kan de omgevingsvergunning worden verleend, indien aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten duurzaam in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstering leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;
 - 4. indien het bepaalde onder 3 van toepassing is, worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden.
- d. De omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden versterkt, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is onderzocht en gewogen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens de elders in deze regeling opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

- a. ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan daar waar bovengronds gebouwd mag worden;
- b. de oppervlakte van ondergrondse bouwwerken wordt bij de in Hoofdstuk 2 opgenomen oppervlaktematen meegeteld voor zover niet op dezelfde plaats boven peil een gebouw aanwezig is;
- c. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
- d. deze regeling is niet van toepassing op nutsvoorzieningen.

6.2 Afwijking ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde in lid 6.1, sub c een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 6 m onder peil onder de voorwaarden dat:

- a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

6.3 Bestaande afstanden en maten

- a. Indien afstanden tot, bouwhoogten, goothoogten, dakhellingen, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan meer of minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal/minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde sub a uitsluitend van toepassing als het bouwen geschiedt op dezelfde plaats.
- c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

6.4 Afdekking van gebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de bebouwingsbepalingen binnen de bouwvelop, ten aanzien van de maximale goothoogte en maximale dakhelling, en platte afdekkingen, dakvlakken met een helling van meer of minder dan 55° en rechtopstaande gevelconstructies, met dien verstande dat:

- a. in afwijking van het bepaalde in Artikel 2 Wijze van meten bij de toepassing van de regels van dit artikel de goothoogte voor hoofdgebouwen wordt gemeten op de denkbeeldige maximaal toegestane bouwmassa binnen een bouwvlak;
- b. er geen sprake is van een onevenredige afbreuk aan het stedenbouwkundig beeld zoals dat door het aangeven van een goothoogte en/of bouwhoogte is beoogd.

6.5 Voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw

Ten behoeve van schilisolatie is het toegestaan om met maximaal:

- a. 30 cm het bouwvlak te overschrijden,
- b. 30 cm de voorgevelrooilijn te overschrijden,
- c. 30 cm de bouwhoogte te overschrijden,
- d. 30 cm het bestemmingsvlak te overschrijden,

mits er geen belangen van derden worden geschaad, door overschrijding van de eigendomsgrens of bijvoorbeeld door versmalling van (private of openbare) paden.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een risicovolle inrichting;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- c. het gebruik van bijbehorende bouwwerken en caravans bij een woning als zelfstandige woning, met uitzondering van mantelzorg;
- d. het gebruik van gronden buiten het bouwvlak ten behoeve van paardenbakken;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor speelautomatenhal, bingohal, discotheek of dancing;
- f. de buitenopslag van goederen en producten buiten een bouwvlak en voor de voorgevel;
- g. het niet in stand laten van voldoende parkeerplaatsen ten behoeve van een bepaalde functie.

7.2 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van de gronden en bouwwerken zonder de aanleg en instandhouding van waterbergende voorzieningen. De capaciteit van de waterberging mag niet minder bedragen dan 19 m³ en dient ook na realisatie in stand te worden gehouden.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 Regels verband houdend met luchtvaart

8.1.1 Luchtvaartverkeerzone - IHCS

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - IHCS' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 64 meter + NAP.

8.1.2 Luchtvaartverkeerzone - ILS

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone – ILS-zone 7' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 61,8 meter +NAP.
- b. Als de bouwhoogte op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan groter is dan ter plaatse van de aanduiding is aangegeven, dan geldt deze bouwhoogte als de maximale bouwhoogte.
- c. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde sub a voor het bouwen van hogere gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de overige bestemmingen van deze gronden, mits deze geen belemmering opleveren voor het functioneren van het Instrument Landing System van vliegbasis Volkel. Hiertoe dient advies te worden ingewonnen bij de beheerder van het betrokken ILS.

8.1.3 Vrijwaringszone - radar

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – radar' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 49 meter + NAP oplopend met 4,3 meter per kilometer vanaf de radarantenne. Indien de bouwhoogte op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan groter is dan 49 meter + NAP, dan geldt deze bouwhoogte als de maximale bouwhoogte.
- b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a voor het bouwen van hogere gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de overige bestemmingen van deze gronden, mits deze geen belemmering opleveren voor het radarverkeer van vliegbasis Volkel. Hiertoe dient advies te worden ingewonnen bij het Ministerie van Defensie.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Algemeen

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels een omgevingsvergunning kan worden verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken, is het bevoegd gezag bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van de desbetreffende regels van het plan voor:

- a. het afwijken van de in het plan voorgeschreven maten, afmetingen, oppervlakten en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. het toestaan van een oriëntatie van een hoofdgebouw, in afwijking van het gestelde in de verschillende bestemmingsregels, mits dit vanuit het oogpunt van stedenbouw en beeldkwaliteit aanvaardbaar is;
- c. het toestaan van geringe overschrijdingen van bestemmings- en/of bouwgrenzen, mits het overschrijdingen betreft ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan, waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding;
- d. overschrijdingen van de krachtens de regels in dit plan toegelaten hoogte van bouwwerken, voor de bouw van dakopbouwen voor technische installaties, zoals liftinstallaties, luchtbehandelingsinstallaties, ventilatiesystemen, afzuigsystemen en soortgelijke bouwwerken, die anders hun functie niet kunnen vervullen;
- e. het oprichten van antenne-installaties, met inachtneming van de volgende regels:
 1. de aanvrager dient aan te tonen dat voor het oprichten van de betreffende antenne geen gebruik gemaakt kan worden van reeds bestaande antennedragers;
 2. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit als gevolg van het oprichten van de antenne-installatie mag niet worden aangetast;
 3. de bouwhoogte van een nieuwe mast ten behoeve van de antenne-installatie mag maximaal 40 meter bedragen, met dien verstande dat het bepaalde in lid 8.1 in acht moet worden genomen;
- f. het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil, onder de voorwaarden dat:
 1. de waterhuishouding niet onevenredig wordt verstoord/aangetast, dan wel voldoende maatregelen worden getroffen in het belang van de gewenste waterhuishouding ter plaatse en in de directe omgeving;
 2. geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan eventuele archeologische waarden ter plaatse;
- g. het afdekken van een gebouw in afwijking van het bepaalde in lid 6.4, mits het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast.

9.2 Verduurzaming gebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van verduurzamingsmaatregelen:

- a. ten behoeve van schilisolatie is het toegestaan om met maximaal:
 1. 50 cm af te wijken van de bouwhoogte ter plaatse van de daknok;
 2. 50 cm de voorgevelrooilijn te overschrijden;

3. 50 cm het bouwvlak te overschrijden;
 4. 50 cm het bestemmingsvlak te overschrijden, mits er geen belangen van derden worden geschaad, door overschrijding van de eigendomsgrens of bijvoorbeeld door versmalling van (private of openbare) paden.
- b. ten behoeve van technische installaties voor duurzame energievoorziening, welke niet worden gezien als ondergeschikte bouwdelen is het op gebouwen met een plat dak toegestaan om met maximaal 20% af te wijken van de maximale bouwhoogte en met maximaal 3 meter af te wijken van de maximale bouwhoogte, mits:
1. de oppervlakte van de technische installatie, of de som van de technische installaties, niet meer bedraagt dan 2m²;
 2. deze ten minste 3 meter achter de voorgevelrooilijn en achter elke andere gevelrooilijn gericht naar openbaar gebied worden geplaatst;
- c. ten behoeve van technische ruimtes voor een energiemodule is het op gebouwen met een minimale bouwhoogte van 15 meter en een plat dak toegestaan om met maximaal 3 meter af te wijken van de maximale bouwhoogte, mits:
1. de oppervlakte van de technische ruimte niet meer bedraagt dan 5% van het dakvlak met een maximum van 20 m²;
 2. deze ten minste 3 meter achter de voorgevelrooilijn en achter elke andere gevelrooilijn gericht naar openbaar gebied worden geplaatst;
- d. in het zijerfgebied zijn technische ruimtes voor een energiemodule toegestaan op 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw, mits:
1. de maximale bouwhoogte 3 meter bedraagt;
 2. de oppervlakte van de technische ruimte niet meer bedraagt dan 5 m²;
 3. de bestemmingsgrens niet wordt overschreden;
 4. de afstand tot de openbare ruimte minimaal 1 meter bedraagt.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan te wijzigen door:

- a. het aanbrengen van wijzigingen betrekking hebbende op een enigszins andere situering van de bestemmingsgrenzen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken, dat verschuivingen nodig zijn in verband met de aanleg van een weg of ingekomen bouwaanvragen ter uitvoering van een bouwplan, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding, met dien verstande dat de verschuiving niet meer dan 5 meter mag bedragen;
- b. het wijzigen van de voorgeschreven maatvoering voor bouwwerken met ten hoogste 20%, indien in verband met ingekomen bouwvragen deze wijzigingen nodig zijn;
- c. een enigszins andere situering en/of begrenzing van de bestemmings- en/of bouwgrenzen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen in verband met de uitvoering van een bouwplan waarvan realisering wenselijk of noodzakelijk wordt geacht, nodig zijn, mits de oppervlakte van een bestemmings- en/of bouwvlak met niet meer dan 20% wordt gewijzigd;
- d. het aanpassen van de regels en het oprichten van transformatorhuisjes of gemaalgebouwtjes toe te staan met een inhoud van maximaal 75 m³ die in het kader van de nutsvoorziening nodig zijn;
- e. een aanduiding zoals genoemd in de bestemmingsomschrijving te verwijderen, indien het betreffende gebruik is beëindigd dan wel de betreffende bebouwing en/of waarden niet meer aanwezig zijn.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Algemeen toetsingskader afwijkingen en wijzigingen

Bij de toetsing van het verlenen van omgevingsvergunningen voor het afwijken en het wijzigen van het plan, dienen onderstaande criteria mede als toetsingskader te worden gebruikt:

- a. ten aanzien van de stedenbouwkundige en beeldkwaliteit kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
 1. de verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
 2. de verhouding tussen de hoogte en de breedte van de gebouwen;
 3. de samenhang van de bouwvorm, bouwmassa, hoogte en breedte van gebouwen met de directe omgeving;
 4. de situering van de gebouwen op het bouwperceel;
- b. ten aanzien van de milieukwaliteit kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
 1. de mate van hinder voor de omliggende functies;
 2. de gevolgen voor de externe veiligheid; hieronder wordt verstaan het overlijdensrisico als gevolg van activiteiten met gevaarlijk stoffen;
 3. de gevolgen van de aanwezigheid van gevoelige functies voor de hinderlijke functies;
 4. de gevolgen voor flora en fauna in relatie met de omgeving;
 5. de gevolgen voor de bodem- en grondwaterkwaliteit;
 6. de gevolgen voor het watersysteem;
- c. ten aanzien van de verkeersveiligheid kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
 1. de mate van toename van de verkeersintensiteit als gevolg van het gebruik van de gronden;
 2. de aansluiting van in- en uitritten op de openbare weg;
 3. de gevolgen voor het zicht op de openbare weg c.q. fiets- en voetpaden;
 4. de aanwezigheid van voldoende laad- en losruimte;
 5. de aanwezigheid van voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein;
- d. ten aanzien van de sociale veiligheid kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
 1. de mogelijkheden voor de verbetering van toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een sociaal onveilige plek;
 2. de mate waarin de toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een openbare ruimte wordt ingeperkt;
- e. ten aanzien van de brandveiligheid en rampenbestrijding kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
 1. de aanwezigheid van vluchtwegen;
 2. de bereikbaarheid van de bouwwerken;
 3. de beschikbaarheid en bereikbaarheid van adequate blusmiddelen;
- f. ten aanzien van het woon- en leefklimaat kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
 1. de toename van het verkeer en de parkeerbehoefte;
 2. overlast door lawaai, stank en/of trillingen;
 3. de bezonning;
 4. het uitzicht;
 5. privacy.

- g. ten aanzien van parkeren dient rekening te worden gehouden met de Nota parkeernormen, zoals vastgelegd in lid 11.2.

11.2 Parkeren

- a. Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor een gebruiksverandering moet, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel. Dit betekent dat moet worden voldaan aan de parkeernormen, zoals opgenomen in de Nota parkeernormen Uden 2018 en dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.
- b. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel.
1. gerealiseerde voorzieningen als bedoeld sub a en b, dienen na de realisering in stand te worden gehouden;
 2. burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde sub a en b:
 - indien het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
 - voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
- c. Sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

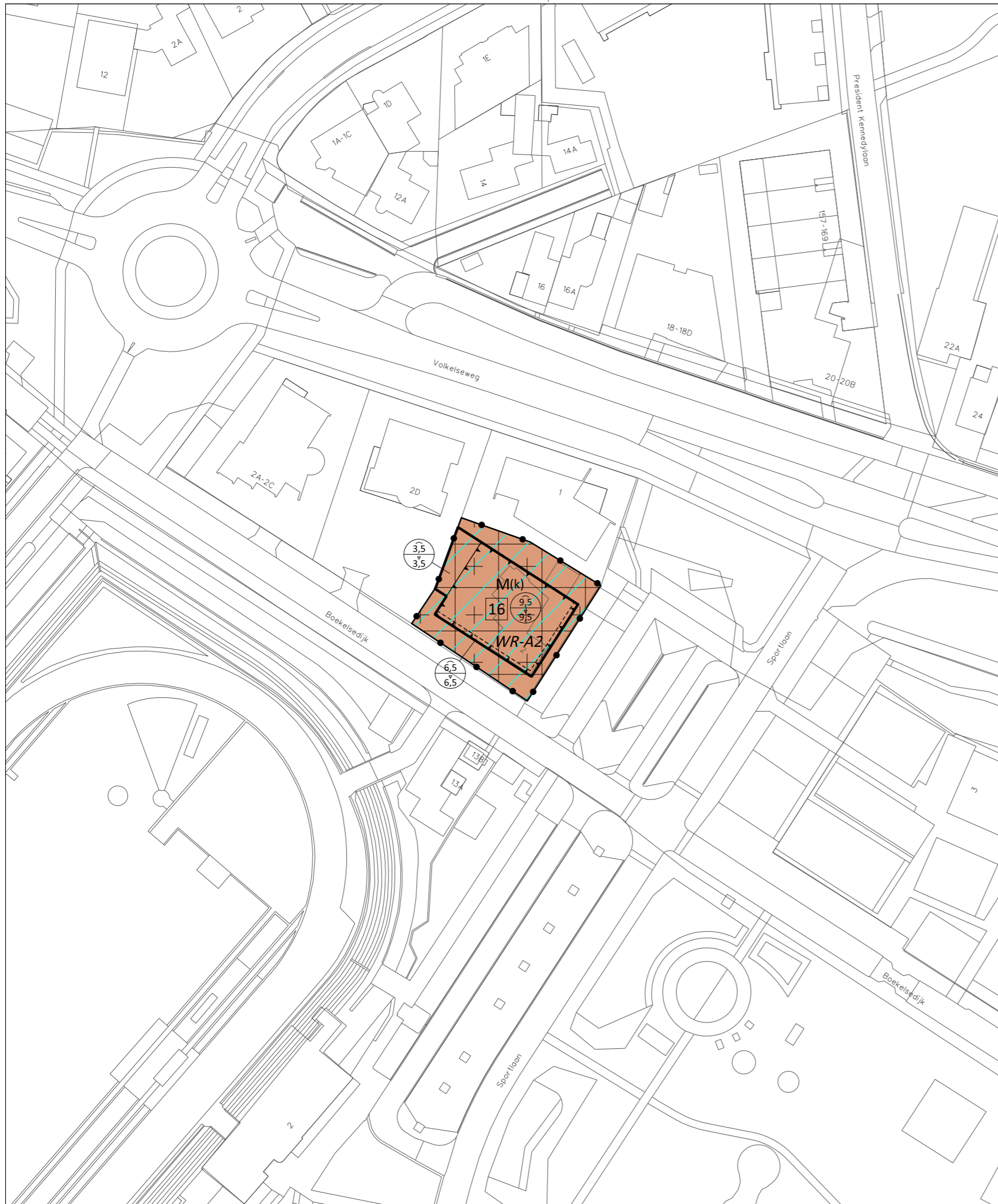
12.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. Indien het gebruik, bedoeld sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten
- d. Sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

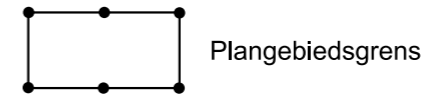
Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "Boekelsedijk 2, Uden" van de gemeente Maashorst.

Analoge verbeelding



Plangebied

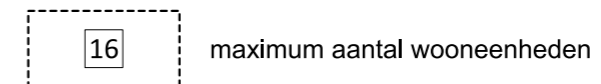
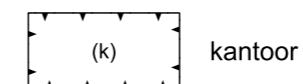
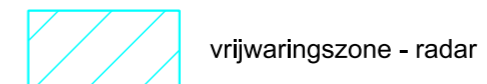


Bestemmingen

artikelnummer



Aanduidingen



Verklaringen



Gemeente Maashorst
Bestemmingsplan Boekelsedijk 2
analoge verbeelding



bureau voor ruimtelijke ordening en advies
Brabantsestraat 17
3812 PJ Amersfoort
telefoon 033 465 45 31
e-mail info@bu-ro.nl

projectnummer: 1991-05

tekeningnummer: 1991-05-P01

IDN: NL.IMRO.1991.BPBoekelsedijk2-VA01

datum: 23 mei 2024

schaal: 1:1000

status: vastgesteld

formaat: A3