



# Bestemmingsplan Leeuweriksweg / Land van Ravensteinstraat, Uden

REFERENTIE 327200239

26 JULI 2023





**Bestemmingsplan Leeuweriksweg / Land van  
Ravensteinstraat, Uden**

**In opdracht van:**  
Gemeente Maashorst

**Opgesteld door:**  
CPe

**Projectnummer:**  
20210539

**Documentnaam:**  
Leeuweriksweg \_ Land van Ravensteinstraat  
Uden\_D02\_Toelichting

**Datum:**  
26 juli 2023

<b>Versie</b>	<b>Vrijgegeven door</b>	<b>Paraaf</b>	<b>Datum</b>
D02			26-07-2023

**Bezoekadres**  
Hoeverstein 20b  
4903 SC OOSTERHOUT  
[www.stantec.com/nl](http://www.stantec.com/nl)

KVK Haaglanden 27 18 43 23  
BNP Paribas 022 77 40 432  
IBAN NL11BNPA0227740432 BIC BNPANL2A  
Stantec BV is ISO 9001:2015, ISO 14001:2015, ISO 45001:2018 en VCA\*\* gecertificeerd

Het is niet toegestaan de inhoud en/of vorm van door Stantec opgestelde rapportages aan te passen

# Inhoudsopgave

1.0 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2.0 Planbeschrijving	7
2.1 Historische ontwikkeling	7
2.2 Bestaande situatie	8
2.3 Toekomstige situatie	11
3.0 Beleid	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	17
3.3 Gemeentelijk beleid	20
3.4 Conclusie	24
4.0 Omgevingsaspecten	25
4.1 Mobiliteit	25
4.2 Bodem	26
4.3 Geluid	27
4.4 Bedrijven en milieuzonering	28
4.5 Cumulatie geluid	31
4.6 Luchtkwaliteit	32
4.7 Externe veiligheid	34
4.8 Geur	39
4.9 Gezondheid i.r.t. veehouderijen	41
4.10 Natuur	42
4.11 Stikstof	44
4.12 Water	45
4.13 Archeologie	47
4.14 Cultuurhistorie	48
4.15 Hoogspanningsleidingen	49
4.16 M.e.r.-beoordeling	49
5.0 Juridische planbeschrijving	51
5.1 Inleiding	51
5.2 Toelichting bestemmingen	51
6.0 Uitvoerbaarheid	53
6.1 Economische uitvoerbaarheid	53
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53

## **Bijlagen**

- BIJLAGE 1: Verkennend bodemonderzoek Leeuweriksweg te Uden, Stantec B.V., d.d. 08-07-2022
- BIJLAGE 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai bouwplan Leeuweriksweg te Uden, Stantec B.V., d.d. 14-11-2022
- BIJLAGE 3: Akoestisch onderzoek ruimtelijke zonering busstation Uden – Connect Uden, Stantec B.V., d.d. 02-11-2022
- BIJLAGE 4: Akoestisch onderzoek ruimtelijke zonering 2 scholen irt bouwplan Connect te Uden, d.d. 03-11-2022
- BIJLAGE 5: Besluit hogere waarden, Gemeente Maashorst, d.d. 22-08-2023
- BIJLAGE 6: Akoestisch onderzoek cumulatie van omgevingsgeluiden ihkv bouwplan Connect te Uden, d.d. 11-11-2022
- BIJLAGE 7: Quickscan flora en fauna Hoek Leeuweriksweg en Land van Ravensteinweg, Uden, Ekoza, d.d. 05-07-2022
- BIJLAGE 8: Nader onderzoek vleermuizen ter plaatse van Hoek Leeuweriksweg Land van Ravensteinstraat te Uden, Stantec B.V., d.d. 05-07-2023
- BIJLAGE 9: Memo Stikstofdepositie bouwplan Connect Uden, d.d. 29-12-2022
- BIJLAGE 10: Waterparagraaf Hoek Leeuweriksweg en Land van Ravensteinstraat te Uden, Stantec B.V., d.d. 30-06-2022
- BIJLAGE 11: Archeologisch onderzoek Uden, Leeuweriksweg 2-10, Transect, d.d. 05-07-2022
- BIJLAGE 12: Verkeer en parkeren plan Leeuweriksweg te Uden, Stantec B.V., d.d. 21-12-2022
- BIJLAGE 13: Verslag omgevingsdialoog, Gemeente Maashorst, november 2022

## 1.0 INLEIDING

### 1.1 AANLEIDING

De panden van het voormalig politiebureau, de brandweer en basisschool de Klimboom te Uden, alsmede het achterliggende openbare parkeerterrein aan de Leeuweriksweg komen op termijn vrij. Om aan de woonbehoefte in Uden tegemoet te komen wil de gemeente op deze locatie een woongebied ontwikkelen. Naast wonen is er ruimte voor een functie die aansluit bij de bestaande maatschappelijke voorzieningen aangrenzend aan het plangebied.

Het ontwikkelingsgebied heeft de potentie om een unieke plek te vormen om te wonen aan de rand van het centrum van Uden en de wijk Hoevenseveld en nabij het Bevrijdingspark. Een plek waar het goed wonen is en waar er door een gevarieerd woonprogramma ruimte is voor jong en oud. De plek is van meerwaarde voor de Udenaar én vormt een overgang van het centrum naar de achterliggende woonwijk en het Bevrijdingspark.

Er wordt een woongebied gerealiseerd in een parkachtige setting met drie vrijstaande gebouwen. In deze gebouwen worden woningen gerealiseerd voor verschillende doelgroepen: het betreft appartementen voor sociale huur, vrije sector huur en betaalbare tot dure koopwoningen/appartementen. Daarnaast wordt ruimte geboden aan (para)medische zorgfaciliteiten en biedt het plan de mogelijkheid om een sociale ontmoetingsplek in de vorm van een buurtkamer te realiseren.

De realisatie van het voornoemde initiatief past niet binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Om het initiatief mogelijk te maken, dient voor de nieuwe locatie een nieuw ruimtelijk en functioneel kader te worden bepaald in de vorm van een nieuw bestemmingsplan. In deze plantoelichting wordt de onderbouwing gegeven voor de bestemmingsplanherziening.



Figuur 1: Ligging plangebied

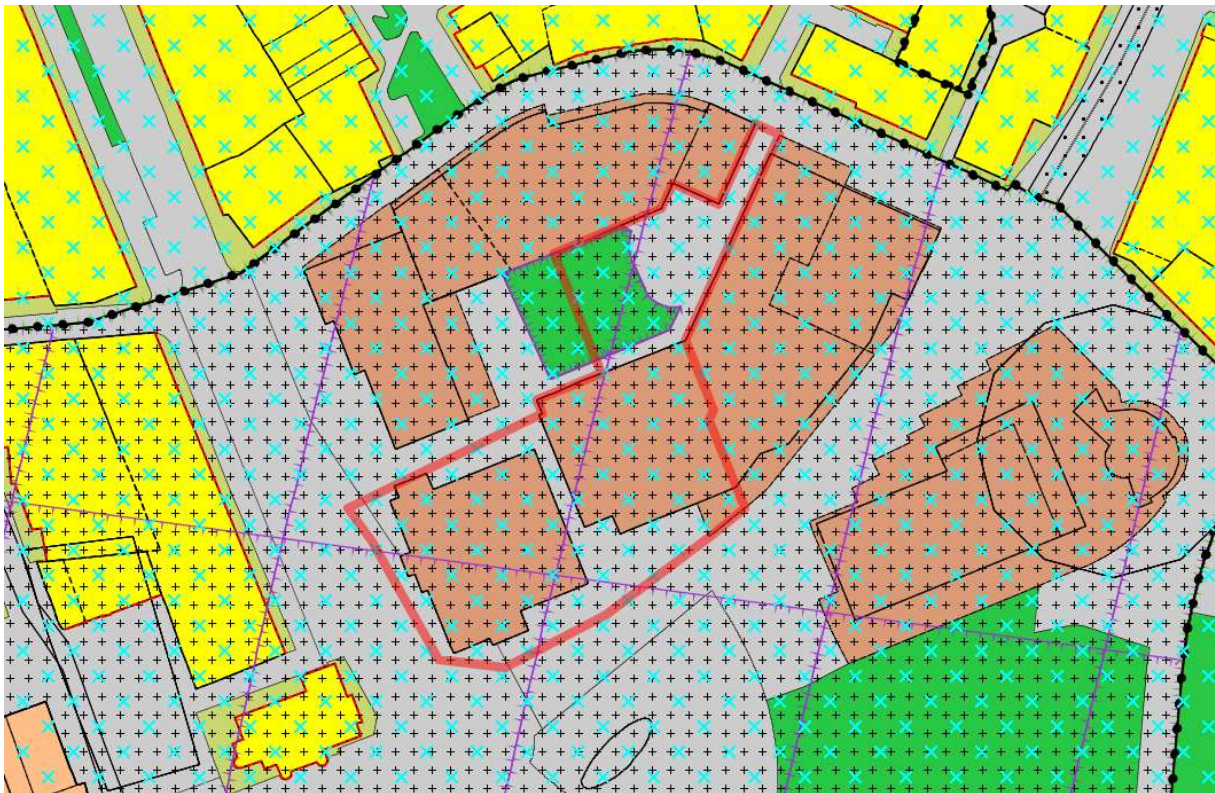
## 1.2 PLANGEBIED

Het plangebied (zie figuur 1) bevindt zich op de hoek van de Leeuweriksweg en de Land van Ravensteinstraat te Uden. Het plangebied omvat de locatie van het (voormalige) politiebureau en de brandweerkazerne, basisschool De Klimboom en het achterliggende openbare parkeerterrein. De omvang van het plangebied is circa 13.500 m<sup>2</sup>.

## 1.3 GELDEND BESTEMMINGSPLAN

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Uden centrum 2013'. Dit plan is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van de voormalige gemeente Uden op 27 juni 2013. Daarnaast geldt het bestemmingsplan '1<sup>e</sup> partiële herziening bestemmingsplan Uden Centrum 2013, dat is vastgesteld op 12 februari 2015.

Voorliggend plangebied is in het vigerend bestemmingplan bestemd tot 'Maatschappelijk', 'Verkeer – Verblijfsgebied' en 'Groen'. De gronden ter plaatse van de bestemming 'Maatschappelijk' zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en daarbij behorende ondergeschikte voorzieningen. De gronden ter plaatse van de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' zijn bestemd voor buurtwegen, langzaamverkeersroutes, perceelssluitingswegen, het houden van evenementen en standplaatsen voor ambulante detailhandel, naast de daarbij behorende voorzieningen. De gronden ter plaatse van de bestemming 'Groen' zijn bestemd voor groenvoorzieningen, langzaamverkeersroutes, routes voor calamiteitenverkeer, perceelssluitingswegen en het houden van evenementen, naast de daarbij behorende voorzieningen.



Figuur 2: geldend bestemmingsplan met plangebied rood omlijnd

De volgende dubbelbestemmingen of gebiedsaanduidingen gelden ter plaatse van het plangebied:

- **Waarde – Archeologie 2:** de gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische verwachtingswaarden van de gronden. Bouwwerken groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,3 m-mv zijn niet zondermeer toegestaan.
- **Gebiedsaanduiding: luchtvaartverkeerzone – IHCS 12:** de bouwhoogte van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 115 m + NAP.
- **Gebiedsaanduiding: luchtvaartverkeerzone – IHCS 13:** de bouwhoogte van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 120 m + NAP.
- **Gebiedsaanduiding: luchtvaartverkeerzone – ILS 6:** de bouwhoogte van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 71,8 m + NAP.
- **Gebiedsaanduiding: vrijwaringszone – radarverstoringsgebied:** de bouwhoogte van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 65 m + NAP.

De voorgestane ontwikkeling betreft de ontwikkeling van woningen en bijbehorende voorzieningen zoals parkeren. Dat is niet toegestaan binnen de bestemmingsomschrijving van het geldende bestemmingsplan.

## 1.4 LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan wordt de huidige situatie beschreven en wordt ingegaan op het initiatief. De relevante beleidskaders worden beschreven in hoofdstuk 3 en in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de diverse omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt een verantwoording gegeven op de juridische planvorm. In hoofdstuk 6 wordt tot slot aandacht besteed aan de economische en juridische uitvoerbaarheid van de plannen.

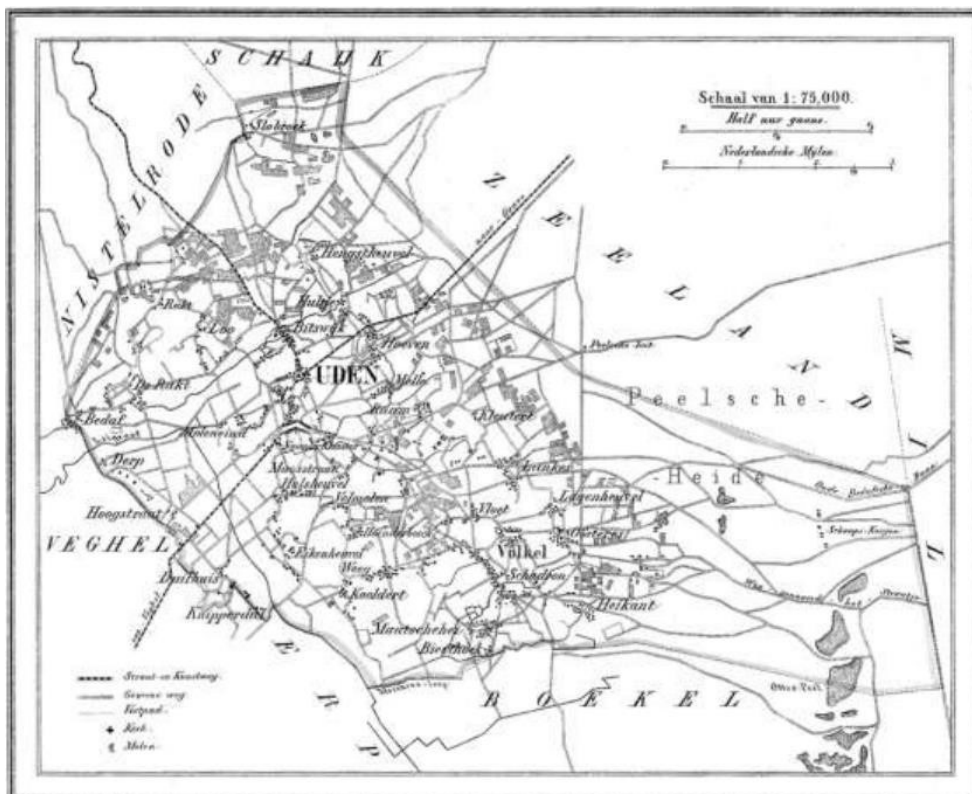
## 2.0 PLANBESCHRIJVING

Dit hoofdstuk vormt een beschrijving van de situatie ter plaatse van het plangebied. Vanuit de huidige situatie en ruimtelijke- en functionele structuur, wordt hierdoor inzicht verkregen in de kaders die aan de basis hebben gestaan van de planontwikkeling. Hierop wordt vervolgens in het onderdeel 'toekomstige situatie' ingegaan.

## 2.1 HISTORISCHE ONTWIKKELING

Uden ligt op de hooggelegen Peelhorst, een door breuken begrensde opheffing van een deel van de aardkorst. Aan weerszijden van deze verheffing liggen slenken (Centrale Slenk en Roerdalslenk). Dit zijn valleien die ontstaan zijn door de daling van een deel van de aardkorst. Ten westen van de kern Uden bevindt zich de van noordwest naar zuidoost lopende Peelrandbreuk, die in het landschap herkenbaar is aan het hoogteverschil van enkele meters.

Van Uden is voor het eerst sprake rond 1200. Het gebied werd in de ijzertijd al bewoond, maar de naam Uden verschijnt voor het eerst rond 1190. Al vroeg was Uden een belangrijk religieus en economisch centrum in de regio. De kern van Uden is waarschijnlijk ontstaan uit een tiendakkerdorp met een kerk die voor een reeks gehuchten centraal in het akkergebied lag, met eromheen een kleine kern. Deze kerk is na een brand in 1886 gesloopt, waarna de nieuwe kerk meer naar het zuidwesten verrees binnen de bestaande lintbebouwing van de Kerkstraat.

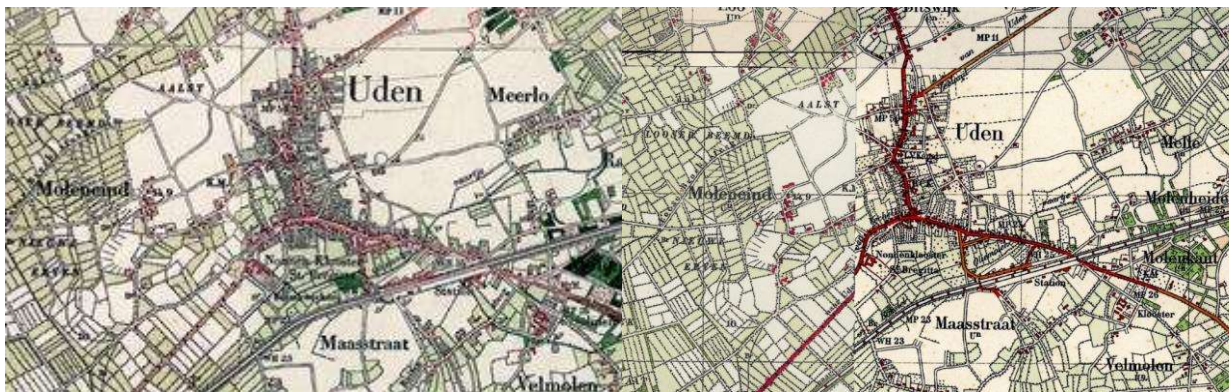


Figuur 3: Uitsnede historische kaart halverwege 19<sup>e</sup> eeuw



Tot het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw was Uden nog sterk agrarisch, maar de aanleg van de spoorlijn Boxtel-Rijnland betekende de eerste voorzichtige ontwikkeling van industrie in Uden. Tot de Tweede Wereldoorlog kende Uden nog een gestage groei, maar na 1945 en met name vanaf de jaren '60 volgden grote uitbreidingen richting het (noord)oosten, waarbij ook enkele industriegebieden werden gerealiseerd. De groei van Uden is ook zichtbaar in het inwoneraantal, dat tussen 1946 en 1976 wist te verdrievoudigen. Voor de oorlog was er ter plaatse van het huidige plangebied al wel wat bebouwing, maar de huidige structuur stamt uit het einde van de jaren '70 / begin van de jaren '80.

Halverwege de 19e eeuw was de hoofdstructuur van Uden al duidelijk zichtbaar. De volgende figuren geven, op basis van kaarten afkomstig van [topotijdreis.nl](http://topotijdreis.nl), inzicht in de ontwikkeling van Uden. Op onderstaande afbeelding zijn de linten Bitswijk/Kerkstraat en de Markstraat/Prior van Milstraat/Volkelseweg al duidelijk zichtbaar. Ook bevond zich hier al bebouwing. Nu zijn deze linten nog steeds duidelijk herkenbaar in de stedenbouwkundige structuur van het centrum en belangrijk voor de beleving van het gebied. Ook de huidige Leeuweriksweg is reeds sinds de 19<sup>e</sup> eeuw zichtbaar als lint.



Uden circa 1900

Uden circa 1950



Uden circa 1980

Uden circa 2021

**Figuur 4: Historische ontwikkeling kern Uden**

## 2.2 BESTAANDE SITUATIE

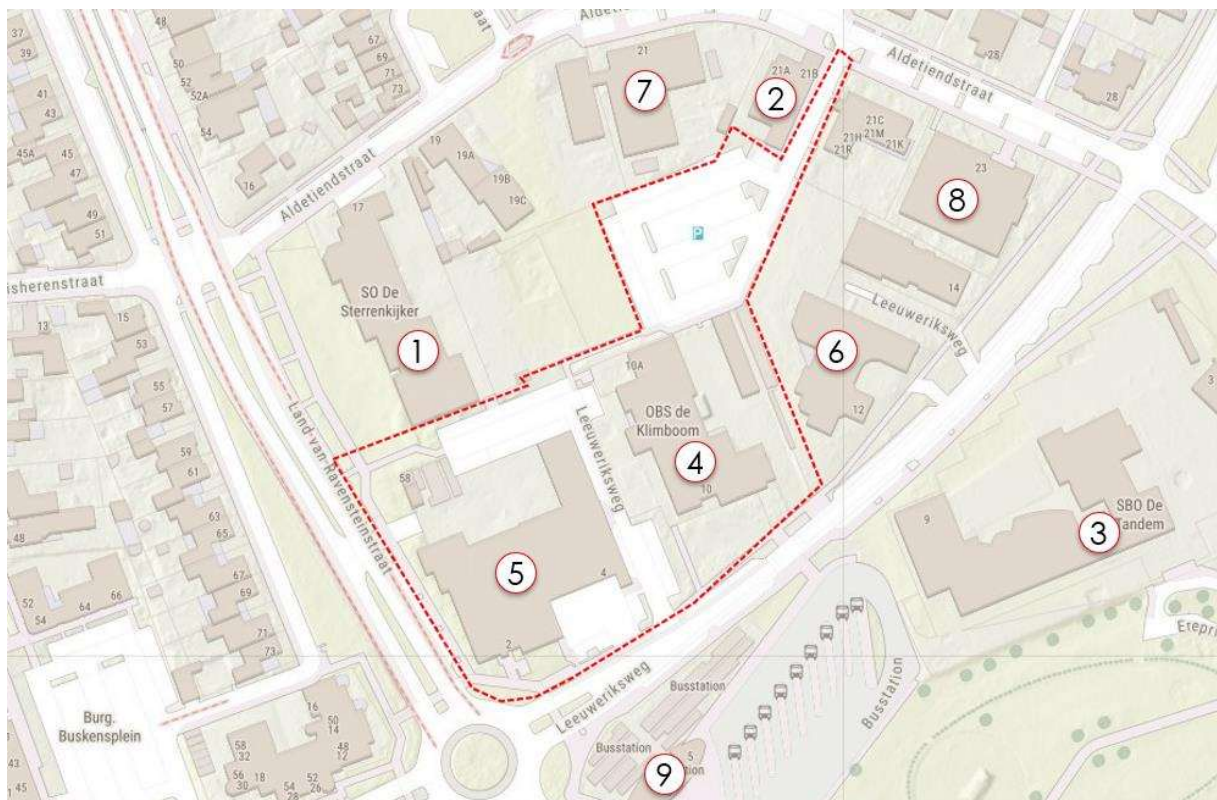
### Omgeving plangebied

Het plangebied ligt ten noordoosten van de kruising Land van Ravensteinstraat en Leeuweriksweg ten oosten van het centrum van Uden. De Land van Ravensteinstraat vormt samen met de Kastanjeweg de oostelijke rand van het centrum. In de tweede helft van de 20<sup>e</sup> eeuw maakt Uden een grote ontwikkeling door. De planmatige uitbreidingen rondom Hoevense veld, Schutveld en Raam zorgen voor een vernieuwde ontsluitingsstructuur in de kern. Waar eerder het historische bebouwingslint van de Kerkstraat / Kapelstraat een belangrijke doorvoerfunctie had, wordt er in de in

de jaren '60 parallel aan deze route de Land van Ravensteinstraat aangelegd. De Land van Ravensteinstraat is, samen met de Violierstraat/Mellesingel en Kastanjeweg/Velmolenweg vandaag de dag één van de belangrijkste hoofdwegen binnen de kern Uden.

Historisch gezien is de Leeuweriksweg één van de eerste wegen die vanuit het centrum van Uden naar het buurschap Hoeven leidt. Het ontstaan van de Leeuweriksweg gaat weliswaar enkele eeuwen terug, toch heeft de weg lange tijd de functie gehad van akkerweg. Nog steeds is de Leeuweriksweg qua gemotoriseerd verkeer secundair aan de Violierstraat.

Het plangebied ligt waar de Land van Ravensteinstraat en de Leeuweriksweg elkaar kruisen. Zowel de Land van Ravensteinstraat als de Leeuweriksweg zijn straten waaraan grondgebonden woningen aan de straat zijn georiënteerd. Ter hoogte van het plangebied wordt deze structuur onderbroken en zijn diverse (basis)scholen, kantoren en maatschappelijke voorzieningen gelegen.



- |                                |                              |
|--------------------------------|------------------------------|
| 1) Basisschool de Sterrekijker | 6) Woningbouwvereniging Area |
| 2) De Maashorstschool          | 7) Maatschappelijke functie  |
| 3) Basisschool de Tandem       | 8) Zorg- en praktijkruimten  |
| 4) Basisschool de Klimboom     | 9) Busstation                |
| 5) Brandweer en politiebureau  |                              |

**Figuur 5: Omgeving plangebied**

## Het plangebied

De hoek van de Land van Ravensteinstraat met de Leeuweriksweg wordt gemarkeerd door het (voormalige) politiebureau en brandweerkazerne. Het gebouw is drie lagen hoog en kent een trapsgewijze opbouw. Een lagere aanbouw aan de zijde van de Leeuweriksweg omvat het uitrijdpunt van de brandweerkazerne. De achterzijde van de brandweerkazerne is te bereiken via een parkeerterrein dat wordt ontsloten via de Leeuweriksweg. De activiteiten rondom het politiebureau en de brandweer zijn verhuisd naar een nieuwbouwlocatie aan de rand van Uden. De kantoorruimten worden nu tijdelijk gebruikt voor de opvang van vluchtelingen.

Naast de politie- en brandweerkazerne ligt basisschool de Klimboom. De basisschool verhuisd op termijn naar een nieuwbouwlocatie elders in de kern. Dit 1-laagse gebouw omvat verschillende leslokalen met daaromheen een speelplaats. Aan de rand van de speelplaats, tevens de grens van het plangebied, staan enkele waardevolle bomen. Te midden van het gebied ligt een parkeerterrein. Het parkeerterrein is via de Aldetiendstraat te bereiken.

In de huidige situatie is het plangebied voor het grootste gedeelte verhard. Verspreid over het gebied zijn enkele straatbomen. De bomen langs het schoolplein van de Sterrenkijker en de Klimboom kennen vanwege de positionering langs de randen van het plangebied een hoge ruimtelijke kwaliteit. Ook het wegprofiel van de Land van Ravensteinstraat en Leeuweriksweg wordt begeleid door een bomenrij. Naast het gazon in de voortuin van basisscholen de Klimboom en de Sterrenkijker, is in de omgeving gebruiksgroen te vinden in de vorm van het Bevrijdingspark. Dit park ligt direct achter het busstation aan de Violierstraat.



**Figuur 6: aanzicht vanaf Leeuweriksweg**



**Figuur 7: aanzicht vanaf Land van Ravensteinstraat**



**Figuur 8: Basisschool de Klimboom vanaf midden plangebied**



**Figuur 9: Basisschool de Klimboom vanaf de Leeuweriksweg**



Figuur 10: Leeuweriksweg ter hoogte van plangebied



Figuur 11: Land van Ravensteinstraat ter hoogte van plangebied



Figuur 12: Busstation aan de Violierstraat



Figuur 13: Parkeerterrein in het midden van het plangebied

## 2.3 TOEKOMSTIGE SITUATIE

Rondom het centrum van Uden zijn meerdere woongebieden te vinden, maar in deze plannen is het huidige plangebied niet meegenomen. Het plangebied is gezien zijn ligging echter wel een interessante locatie voor herontwikkeling, vanwege de ligging vlakbij het centrum, het busstation en het Bevrijdingspark. Daarmee kan het plangebied een belangrijke schakel worden tussen centrum en de omliggende gebieden.

Doordat het plangebied die rol van schakel vervult, is het noodzakelijk ervoor te zorgen dat er een soepele overgang is van centrum naar het achterliggende woongebied. Dat wordt bereikt door een parkachtige sfeer te creëren, waar de bebouwing onderdeel van uitmaakt. (Gemotoriseerd) verkeer is van ondergeschikt belang. De mens staat centraal, zowel qua bewegen als qua samenkomen. Om de rustige overgang naar het centrum te benadrukken vindt ontsluiting van verkeer plaats via de Aldetiendstraat, en via de Leeuweriksweg waar de in- en uitgang van de half verdiepte parkeergarage komt te liggen.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt de bestaande bebouwing gesloopt voor de geplande nieuwbouw. Er worden drie vrijstaande gebouwen gerealiseerd, bedoeld voor verschillende woongroepen: De Kazerne, Het Lokaal en De Plaats. De namen van deze gebouwen verwijzen naar de oorspronkelijke functies op de locaties. Wonen is slechts één aspect van het plan. Het hele gebied

wordt namelijk een verblijfsplek voor bewoners en bezoekers, wat mede tot uiting komt in een buurtkamer die wordt opgenomen in of nabij het plan. Het elkaar ontmoeten wordt hiermee gestimuleerd.

Daarnaast is ruimte voor (para)medische zorgruimtes. Met het plan wordt een divers woningaanbod gecreëerd van sociale huur tot dure koop. Onderstaande tabel laat de verdeling hiervan zien, waarbij de uitgangspunten uit het programma van de gemeente zijn opgenomen alsmede de geplande realisatie vanuit de ontwikkeling:

Categorie woning	Gewenste uitgangspunten marktuitvraag gemeente	Gepland percentage in de realisatie
Sociale huur	20-30%	20%
Middeldure huur	0-5%	5%
Betaalbare koop	15-25%	18%
Middeldure koop	25-35%	34%
Dure koop	20-30%	23%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Tabel 1: Verhouding doelgroepen woningtypen

## De Kazerne

In De Kazerne komen ongeveer 80 appartementen van het betaalbare tot het dure koopsegment. In de plint van het gebouw is ruimte voor (para)medische zorgruimtes. De Kazerne wordt het hoogste gebouw binnen het plangebied met in de zuidwestelijke hoek een accent van acht woonlagen op een halfverdiepte parkeergarage. Dit accent zal maximaal 29 meter hoog zijn. Daarmee sluit het gebouw goed aan op 'De Wel', een bestaand appartementengebouw ten zuidwesten van het plangebied. De rest van het gebouw is lager (met maximale hoogten van respectievelijk 19 en 16 meter) en vormt daarmee meer de aansluiting met de rest van de omgeving aan de Leeuweriksweg. Vanuit het centrum richting Hoeven vindt een stedenbouwkundige afbouw plaats wat betreft de hoogtes van de bebouwing. De Kazerne is, op de rand van het plangebied, een duidelijk 'startpunt' in deze afbouw. De bebouwing van De Kazerne ligt om een binnentuin, die bedoeld is voor de bewoners van het gebouw.

## Het Lokaal

Het Lokaal biedt plaats aan maximaal 30 appartementen, voornamelijk in de sociale huur, maar ook enkele in het middeldure huursegment. Daarnaast is in het pand ruimte om een sociale ontmoetingsplek te realiseren, een zogeheten 'buurtkamer', welke een sociale/maatschappelijke functie heeft en niet voor commerciële doeleinden wordt ingezet. Ten opzichte van De Kazerne is Het Lokaal een lager gebouw, met een maximale bouwhoogte van 12 meter. De bovenste verdieping aan de zijde van de Leeuweriksweg op de rechterhoek springt iets terug, om de goothoogte te laten aansluiten bij de omliggende bebouwing. Aan de zijde van de Leeuweriksweg komt de ingang naar een half verdiepte parkeergarage.

## De Plaats

De Plaats op haar beurt is een complex van maximaal 12 grondgebonden koopwoningen. De woningen worden geheel uitgevoerd in een duurzaam bouwsysteem. Deze woningen passen door het aanleggen van terrassen en groendaken in het parkachtige geheel van de omgeving.

## Klimaatadaptie, duurzaamheid en energie

Bij het ontwerp van de gebouwen is rekening gehouden met de maatschappelijke veranderingen wat betreft duurzaamheid, klimaatadaptatie en energie. De groene daken die alle gebouwen hebben geven niet alleen een groene uitstraling, maar helpen ook bij het tegengaan van hittestress en het opvangen van water. Deze groene daken zorgen voor een vertraagde waterafvoer. Het water wat hierbij opgevangen wordt, wordt deels hergebruikt. Het opgevangen regenwater wordt bijvoorbeeld deels gebruikt om de bomen, planten en perken te bewateren.

Voor het energiegebruik, of beter gezegd de besparing van energie, zijn de gebouwen zo gepositioneerd dat optimaal gebruik kan worden gemaakt van zoninstraling, beschaduwing en ruimte voor energieopwekking. Verwarming vindt plaats door middel van all electric-installaties. Verwarming van de gebouwen vindt op duurzame wijze plaats. De woningen en gebouwen zijn volledig energieneutraal.

In het ontwerp van de gebouwen wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen waar dat mogelijk is. Niet alleen om de samenhang tussen gebouw en landschap te verduidelijken, maar ook door de keuze voor duurzaam materiaal. Daar waar mogelijk wordt ook van circulaire materialen gebruikgemaakt.



Figuur 14: Visie op de herontwikkeling van Leeuweriksweg (Landlab d.d. 4 mei 2023)

## Openbare ruimte

Uitgangspunt is dat bestaande groene structuren zoveel mogelijk worden behouden. De openbare ruimte rondom de drie woongebouwen krijgt in het plan dan ook een impuls. De structuren die in het plangebied worden aangelegd sluiten goed aan bij de bestaande auto-, fiets- en voetgangersverbindingen rondom het plangebied. Daarmee wordt een verbinding tussen het centrum

en de wijk gecreëerd. Zo worden de paden begeleid door gebogen hagen, die daarmee aansluiten bij het Bevrijdingspark aan de zuidoostelijke overzijde van het plangebied, achter het busstation.

De ontmoeting tussen mensen staat centraal. Er is veel groen en er liggen kronkelende paden tussen het groen, waarbij bestaande bomen zoveel mogelijk worden behouden. Hiermee wordt een parkachtig landschap gecreëerd, ook bovenop de half verdiepte parkeergarage, waardoor deze opgaat in de omgeving. De buitenruimte is, behalve ter plaatse van de ontsluitingsweg en de parkeerplaatsen (zie ook de volgende paragraaf) autoluw. Groen, bewegen en samenkomen is het uitgangspunt.

Tussen Het Lokaal en De Kazerne wordt op het dak van de half verdiepte parkeergarage een binnenpark aangelegd. Verschillende bomen en heesters krijgen hier een prominente plek. Dit deel van het gebied is helemaal verkeersvrij, waardoor kinderen er goed kunnen spelen en andere gebruikers ook van een groenrijk gebied kunnen genieten. Dit wordt ook de ontmoetingsplek voor bewoners en bezoekers, die vanaf het busstation makkelijk het park kunnen bereiken.

Aan de randen van het plangebied wordt het Randpark gerealiseerd. Dit zorgt voor een rustige sfeer in een ecologisch bloemrijk grasland, als tegenhanger van het drukke verkeer op onder andere de Leeuweriksweg. Houten spel- en sportattributen nodigen uit tot bewegen, wat voor gezondheid en samenkomen zorgt, en vanwege het materiaalgebruik ook aansluit bij de duurzaamheidsambities die eerder zijn genoemd.

## **Verkeer en parkeren**

Om de parkachtige sfeer te bewaken vindt er zo min mogelijk autoverkeer plaats in het gebied. De auto is te gast in het gebied. Een autoluwe inrichting stimuleert het samenkomen, evenals sport en spel in het gebied. De bestaande ontsluitingsweg vanuit de Aldetiendstraat blijft behouden en zorgt voor bereikbaarheid van de bovengrondse parkeerplaatsen in het gebied. Deze parkeerplaatsen bevinden zich in de noordoostelijke hoek en ten hoogte van De Kazerne. Vanaf de Leeuweriksweg is er toegang tot een halfverdiepte parkeergarage, die onder Het Lokaal en de Kazerne komt te liggen. In deze half verdiepte parkeergarage wordt het auto- en fietsparkeren voor de toekomstige bewoners deels opgelost.

Met de parkeercapaciteit wordt rekening gehouden met de huidige autobehoeft, maar wordt ook ingespeeld op de maatschappelijke veranderingen die de toekomst met zich meebrengt. Zo wordt deelmobiliteit in de vorm van deelauto's en deelfietsen mogelijk gemaakt. Om de landschapssfeer zo goed mogelijk te waarborgen, worden de parkeerplaatsen in een groen gebied ingepast.

Op het aspect mobiliteit en parkeren wordt in paragraaf 4.1 nader ingegaan. Uit het parkeeronderzoek blijkt dat er op basis van maximaal 125 woningen 180 parkeerplaatsen nodig zijn. Binnen het plan worden 190 parkeerplaatsen mogelijk gemaakt. Er wordt daarmee voldaan aan de parkeerbehoefte.

## 3.0 BELEID

Dit hoofdstuk gaat in op het beleid dat de verschillende overheden voor ruimtelijke ontwikkelingen hebben opgesteld. Ten eerste het rijksbeleid, vervolgens het provinciale- en regionale beleid en tot slot het gemeentelijke beleid. De relevante beleidsstukken zijn beschreven, waarna is toegelicht in hoeverre onderdelen hiervan betrekking op voorliggende ontwikkeling.

### 3.1 RIJKSBELEID

#### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Rijksoverheid werkt aan een nieuwe Omgevingswet. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één Rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Met deze visie geeft het Rijk de hoofdlijnen van de gewenste kwaliteit van de leefomgeving, de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren beleid in Nederland tot 2050.

Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe het Rijk samen met medeoverheden en de samenleving uitvoering geeft aan de NOVI. De NOVI wordt uitgewerkt in algemene rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling, die gebiedsgericht worden ingezet.

In dit bestemmingsplan zijn geen strijdigheden met de uitgangspunten uit de NOVI opgenomen.

#### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

##### Toetsingskader

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de bijbehorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) bevatten regels ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

##### Beoordeling en conclusie

Het plangebied bevindt zich binnen het radarverstoringgebied en de luchtvaartverkeerzone van het vliegveld van Volkel. Op basis van de laagste afstand binnen het plangebied mag de bebouwing niet hoger zijn dan 65 m + NAP. Het plangebied bevindt zich op een hoogte van circa 18 m + NAP, waardoor de bebouwing effectief niet hoger mag zijn dan 48 meter hoog. De hoogste bouwhoogte binnen het plangebied is 29 meter, waardoor aan deze eis wordt voldaan. Er zijn daarom geen belemmeringen voor de geplande bouwwerkzaamheden.

#### 3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)

##### Toetsingskader

Het Rijk heeft in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

- De toelichting bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling;



- Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, moet het plan een motivering bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ladder hoeft alleen te worden doorlopen indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Onder stedelijke ontwikkeling wordt gezien het bepaalde in artikel 1.1.1 Besluit ruimtelijke ordening: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Onder het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' vallen onder meer accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport, leisure en accommodaties voor recreatie. Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

### **Beoordeling en conclusie**

Het is van belang om bij de vaststelling van bestemmingsplan de ladder voor duurzame verstedelijking juist toe te passen. Maar voordat daaraan wordt toegekomen, moet worden bezien of de ladder wel van toepassing is. Dat hangt af van de vraag of wordt voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij kleinschalige ontwikkelingen is niet altijd sprake van verstedelijking. De grens van een stedelijke ontwikkeling ligt voor woningbouw op 12 woningen, zo blijkt uit jurisprudentie (ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921, r.o. 4.3.)

Het bestemmingsplan voorziet in het mogelijk maken van de ontwikkeling van maximaal 125 woningen en ruimtes voor (para)medische zorg. Het plan voorziet dus in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve aan de orde.

#### Actuele regionale behoefte

In de provincie Brabant en met name in de regio is behoefte aan meer woningen die passen bij verschillende woonbehoeften. De vraag naar woningen stijgt namelijk. Verwacht wordt dat de bevolking tot 2050 zal toenemen met bijna 280.000 inwoners. Hiervoor zijn ongeveer 220.000 extra woningen benodigd. Voor de gemeente Maashorst geldt ook op basis van de prognoses ook dat een toename van 2.475 woningen wordt verwacht in de periode tot 2030. Er is dan ook sprake van een sterke kwantitatieve behoefte aan woningen.

In de door de gemeente Uden opgestelde woonvisie, die nog steeds van kracht is, wordt ingezet op de diversiteit van de woningvoorraad. Leegstaand vastgoed dient te worden getransformeerd in het centrumgebied en er is ruimte voor lokale initiatieven. In het plan wordt ingezet op woningen die geschikt zijn voor verschillende doelgroepen. In hoofdstuk 2.3 is de verdeling over deze doelgroepen te zien. Daarnaast bestaat er de mogelijkheid (para)medische zorgvoorzieningen toe te voegen op de locatie. Daarmee zijn de woningen in het plangebied geschikt voor verschillende doelgroepen in verschillende levensfasen en wordt ook voldaan aan de kwalitatieve behoefte.

De ontwikkeling vindt plaats binnen stedelijk gebied, waar enkele maatschappelijke functies in het kader van een verhuizing zijn verdwenen. Het gebied is daarmee uitermate geschikt voor transformatie, waardoor sprake is van duurzaam ruimtegebruik.

### **Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat er, in de markt, vraag en behoefte is naar woningen. Nu het plan voorziet in een stedelijke ontwikkeling binnen een bestaand stedelijk gebied, die ook voorziet in een behoefte, wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

## 3.2 PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID

### 3.2.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant', Visie op de Brabantse leefomgeving

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. De provincie wil alvast gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving van de provincie voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

#### *Beoordeling en conclusie*

In de visie zijn door de provincie de doelen nog niet precies vastgelegd. Immers, diep, rond en breed kijken (zie hoofdstuk 4 in deze omgevingsvisie) is centraal uitgangspunt bij het samenspel voor de uitwerking van de visie. Dat betekent dat de provincie volop ruimte biedt voor inbreng vanuit partijen en disciplines. De omgevingsvisie agendeert en nodigt uit om hier samen mee aan de slag te gaan. Daarvoor is een verdere uitwerking van de ambitie nodig in programma's. Die uitwerking is een opgave die op de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en de ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen. Steeds anticiperend op veranderende omstandigheden en beweging in Brabant. De uitwerking van de ambitie in programma's heeft nog niet plaatsgevonden. Het is derhalve nog niet mogelijk initiatieven te toetsen aan de omgevingsvisie. Totdat de programma's zijn uitgewerkt, worden de initiatieven voorlopig nog getoetst aan de 'Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014'.

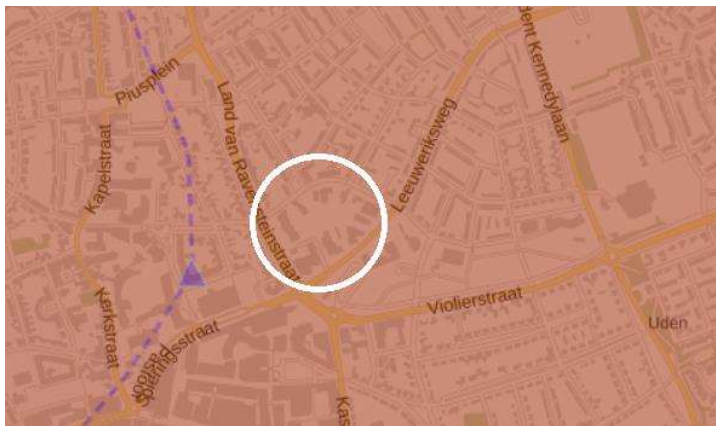
### 3.2.2 Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014

#### **Toetsingskader**

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 (SVRO) vastgesteld. De SVRO is opgebouwd uit twee onderdelen. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen van Noord-Brabant. Het landschap en de wijze waarop dit moet worden versterkt, staan in dit onderdeel voorop. Deel B van de structuurvisie beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

#### **Beoordeling en conclusie**

In de structurenkaart (zie afbeelding) van de SVRO is het plangebied aangeduid als stedelijk concentratiegebied. De ontwikkeling die dit bestemmingsplan voorziet, het toevoegen van maximaal 130 woningen, past binnen deze structuur. De structuurvisie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale Interim Omgevingsverordening. In die verordening is dit beleid verder uitgewerkt in bindende regels, die in acht genomen moeten worden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Hierop wordt in de volgende paragraaf nader ingegaan.



Figuur 15: Uitsnede Structurenkaart Structuurvisie met plangebied aangegeven in wit

### 3.2.3 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

#### Toetsingskader

De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De Interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, maar is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In principe zijn de huidige regels gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau.

#### Beoordeling

Het plangebied ligt binnen het in de interim omgevingsverordening aangewezen 'Stedelijk gebied'. Een bestemmingsplan, dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen in het Stedelijk gebied, bevat een onderbouwing dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken en dat het gaat om een duurzame stedelijke ontwikkeling. Er dient daarbij rekening te worden gehouden met de volgende aspecten:

- Een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- Er wordt rekening gehouden met klimaatverandering;
- Er wordt invulling gegeven aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- Er wordt bijgedragen aan een duurzame, concurrerende economie.

Op het eerste aspect, een veilige en gezonde leefomgeving, wordt ingegaan in hoofdstuk 4. Hieruit blijkt dat sprake is van een veilige en gezonde leefomgeving met een goed woon- en leefklimaat. Met het plan is ook sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Het gebied is vrijgekomen door het verdwijnen/verplaatsen van de daar eerder aanwezige functies. De transformatie naar woningen en ten dele zorgfaciliteiten geeft het gebied een impuls waardoor de kwaliteit gewaarborgd blijft.

Zoals in hoofdstuk 2.3 beschreven wordt in het ontwerp van de gebouwen en de openbare ruimte een duurzame en klimaatneutrale oplossing gezocht en wordt duurzame mobiliteit in het plan opgenomen.

## Conclusie

Deze ontwikkeling voorziet in een kwaliteitsimpuls voor het gebied. Door deze ontwikkeling wordt een aantrekkelijk woonmilieu en verblijfsklimaat gerealiseerd. Dit bestemmingsplan voldoet aan de regels uit de Interim omgevingsverordening.

### 3.2.4 Wonen in Regionaal Perspectief Noordoost Brabant West

#### Toetsingskader

De subregio Noordoost-Brabant West heeft in november 2021 een regionaal perspectief op wonen en woningbouw opgesteld. Het document vormt een kwalitatief antwoord op de grote vraag naar woningbouw in de regio. Dat is namelijk nodig om op het gebied van wonen, maar ook in economisch opzicht, een aantrekkelijke regio te blijven. Om hierin effectief te zijn is het belangrijk dat er op een groter schaalniveau dan de gemeente wordt gehandeld. Daarbij wordt gekeken naar vier hoofdthema's:

- Sociale huursector;
- Middeldure huursector;
- Transformatie van leegstand vastgoed;
- Energietransitie.

#### Beoordeling

De druk op de sociale huursector neemt toe. Het is daarom van belang dat in elke gemeente goed beleid wordt gecreëerd om deze druk op te vangen. Dat gebeurt niet alleen door het toevoegen van meer sociale huurwoningen aan de voorraad, maar ook door betaalbare woningen in het particuliere huur- en koopsegment toe te voegen. In onderliggend plan wordt tenminste 20% van de woningen als sociale huurwoning gerealiseerd, en is er ook realisatie van betaalbare woningen in de particuliere markt, die de doorstroming verbeteren.

De provincie Noord-Brabant zet zich in voor een duurzaam verstedelijkingsbeleid, waarbij leegstaand vastgoed wordt benut en herbestemd. Behalve voor wonen is er de komende jaren weinig vraag naar een toename van vastgoed, waardoor een herbestemming naar wonen bij uitstek een geschikte oplossing is voor de vrijgekomen percelen als gevolg van de verhuizing van de maatschappelijke functies die op de locatie zaten. Gezien de ligging van het plangebied tegen het centrum van Uden aan, sluit het initiatief ook aan bij de ambitie van de inzet op binnenstedelijke transformaties.

Binnen het plangebied is veel aandacht besteed aan een duurzame manier van bouwen en leven, met veel groen en oplossingen die bijdragen aan een energieneutraal gebruik van de gebouwen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van onder andere circulariteit en duurzame opwekking van energie. Daarmee is onderliggend plan passend bij de energietransitiedoelen.

## Conclusie

Dit initiatief betreft het planologisch mogelijk maken van 125 woningen. Gezien de mix van verschillende soorten woningen en doelgroepen, de vervanging van leegstaand vastgoed en de duurzame oplossingen in de plannen, sluit het plan nauw aan bij de ambities uit het Regionaal Perspectief.

### 3.2.5 Regionale Woondeal Noordoost-Brabant

#### Toetsingskader

Op 9 maart 2023 is de regionale Woondeal ondertekend. De inzet van de woondeal is er vooral op gericht om bestaande plannen daadwerkelijk en sneller te realiseren. Naast het versneld realiseren van woningen verhogen we het aandeel betaalbare woningen in de nieuwbouwpoging tot 67% (voor zover mogelijk en wenselijk). De nadruk ligt daarbij op de realisatie van sociale huurwoningen (30%). Daarmee is de Regionale Woondeal een inspanningsverplichting. In deze paragraaf toetsen we voorliggende woningbouwontwikkeling aan de Woondeal.

#### Beoordeling

Voorliggende locatie is een woningbouwlocatie waarvoor de voormalige gemeente Uden al in 2021 een selectie- en gunningsprocedure heeft gevolgd om tot een herontwikkeling te komen. In deze selectie- en gunningsprocedure is, in lijn met de Woonvisie Uden 2020-2025, een indicatief woonprogramma opgenomen (zie tabel 1, pagina 12 van deze Woonvisie). Het voorliggende plan sluit aan op dit indicatieve woonprogramma. In navolging op deze selectie- en gunningsprocedure en gunningsbesluit is vervolgens een koop-realisatieovereenkomst ondertekend. Zowel de selectie- en gunningsprocedure, het gunningsbesluit als ook de koop-realisatieovereenkomst dateren van vóór de Woondeal. Daarmee is het niet mogelijk noch wenselijk (in het kader van woningbouwversnelling) om het programma volledig in lijn met de afspraken in de Woondeal te brengen.

Voorliggend plan komt deels overeen met de afspraken in de Woondeal. Het plan voorziet immers in de realisatie van sociale huurwoningen (20%), middeldure huurwoningen (5%), betaalbare koopwoningen (18%) en middeldure koopwoningen (34%). Op basis van de prijsgrenzen (2021) is het aandeel betaalbaarheid daarmee 77%, waarvan 20% sociale huur.

#### Conclusie

Voorliggend plan komt deels overeen met de afspraken in de Woondeal. Het is niet mogelijk noch wenselijk het programma volledig in lijn met de afspraken in de Woondeal te brengen omdat de besluiten en afspraken die ten grondslag liggen aan dit plan dateren van vóór het sluiten van de Woondeal.

## 3.3 GEMEENTELIJK BELEID

### 3.3.1 Omgevingsvisie Uden 2015

#### Toetsingskader

De gemeente Uden heeft op 17 december 2015 de Omgevingsvisie Uden vastgesteld. Hoewel Uden later is gefuseerd tot de gemeente Maashorst, is bij deze nieuwe gemeente de omgevingsvisie nog in ontwikkeling, waardoor nog wordt gekeken naar de omgevingsvisie van de voormalige gemeente Uden.

Hierin worden de ambities van Uden voor de toekomst uiteengezet. Deze ambities zijn uiteengezet in de vier G's: groen, gezond, gezellig en gastvrij. Later is daar nog de vijfde G, gezamenlijk, aan toegevoegd. De Omgevingsvisie gaat daarbij niet alleen over wat de gemeente gaat doen (of nalaten) om de doelstellingen te bereiken, maar ook om de vraag hoe initiatiefnemers en hun initiatieven kunnen bijdragen aan de doelstellingen.

## Beoordeling en conclusie

Net als in veel andere gemeenten speelt de duurzaamheidstransitie een rol in Uden, waarbij wordt ingezet op het verduurzamen van de gebouwde omgeving. De verwachting is verder dat in de kern van Uden de bevolking tot 2040 licht stijgt en er tegelijkertijd sprake is van vergrijzing. Hierdoor, en door individualisering van de samenleving, neemt het aantal eenpersoonshuishoudens toe. Door flexibilisering van de arbeidsmarkt neemt ook de vraag naar huurwoningen toe. Tevens wordt de kwaliteit van het leven belangrijker, evenals het belang van goede zorg in de buurt.

Het plangebied ligt tegen het centrumgebied van Uden. Hierin is sprake van een mix van functies, waarbij het centrum ook een belangrijke ontmoetingsplek is. In het centrum wonen veel 65-plussers en deze doen dat met name in appartementen. De ambitie is dan ook om de diversiteit aan functies te behouden en tegelijkertijd goed toegankelijk en bereikbaar te zijn, met een goed woon- en leefklimaat.

Het plan voorziet in de realisatie van 125 woningen, voornamelijk appartementen. Daarmee past het plan binnen de bestaande structuren. Bovendien is er ook ruimte voor (para)medische zorgruimtes in het plangebied. Daarmee wordt ook aangesloten bij de kwaliteit van Uden als een van de toplocaties voor zorg en gezondheid.

### 3.3.2 Woonvisie Uden 2020-2025

#### Toetsingskader

Op 25 juni 2020 is de Woonvisie Uden 2020-2025 vastgesteld. Centraal staat het thema 'Een leven lang prettig wonen': er wordt gezorgd voor voldoende aantrekkelijke woningen, die kwalitatief hoogwaardig zijn, geschikt voor elke levensfase, al dan niet met een zorgbehoefde. In de woonvisie zijn vier ambities vastgesteld:

- 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: een inclusieve samenleving en wijken in balans.

#### Beoordeling

In de gemeente Maashorst zijn in de periode 2020-2030 2.475 extra woningen benodigd. Vanwege de krapte op de woningmarkt is leegstand van niet-gebruikte panden ongewenst. Voorliggend plan voorziet in 125 woningen die aansluiten bij de ambities uit de Woonvisie.

De ecologische voetprint moet kleiner en er worden daarom hoge eisen aan de woon- en leefomgeving gesteld. Daarbij wordt gedacht aan het vergroten van de circulariteit en is aandacht voor de maatschappelijke meerwaarde van een project. Werkgebieden zijn bij uitstek geschikt voor transformatie naar woongebieden.

Voorliggend plan sluit aan bij de duurzaamheidsambities van de gemeente. Waar mogelijk worden in de gebouwen circulaire materialen toegepast. Er zijn verschillende oplossingen om energie duurzaam op te wekken en water te hergebruiken. Door veel groen in het plangebied toe te passen wordt een goed woonklimaat gecreëerd waarbij wordt ingespeeld op uitdagingen uit de toekomst, zoals klimaatverandering en de energietransitie. Daarbij worden ook deelauto's ingezet en staat de mens centraal in het plangebied.

Met name voor starters is een groot tekort aan woningen, maar ook senioren vragen aandacht. Er zijn meer sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen nodig. Zeker een derde van het aanbod valt

in de categorie sociale huur en betaalbare koop, wat kansen biedt voor starters. Met het toevoegen van 125 woningen draagt het plan bij aan het oplossen van het woningtekort. De ligging nabij het centrum (en bijbehorende voorzieningen), de aanwezigheid van zorgfaciliteiten en de verschillende initiatieven in het kader van het vergroten van de sociale cohesie creëren een aantrekkelijk woongebied voor senioren.

De gemeente wil dat de inwoners een passende woning hebben waar ze fijn wonen. Daar is een gevarieerd woonaanbod voor nodig, zowel in woonvorm als prijsniveau. Een gevarieerder aanbod zorgt er niet alleen voor dat inwoners een voor hen passende woning weten te vinden, maar ook dat vrijgekomen woningen voor een betere doorstroming zorgen. Het plan voorziet in een mix van sociale huur tot dure koop en verschillende vormen daartussen. De diversiteit uit zich niet alleen in de woningen zelf. Door bijvoorbeeld het creëren van een buurtkamer of de parkachtige buitenruimten kunnen verschillende bewoners en bezoekers elkaar vinden.

### **Conclusie**

De ontwikkeling sluit goed aan bij de woonvisie van Uden. Er is sprake van een grote behoefte naar woningen, waarbij diversiteit en duurzaamheid worden gewaarborgd. De ontwikkeling van woningen voor verschillende doelgroepen, aan de rand van het centrum van Uden, zorgt ervoor dat de ambities worden waargemaakt.

### **3.3.3 Welstandsnota Uden 2013**

#### **Toetsingskader**

De voormalige gemeente Uden beschikte over een welstandsnota. Deze was vastgesteld op 3 oktober 2013. Voor de gemeente Maashorst is nog geen nieuwe welstandsnota opgesteld. De welstandsnota voorziet in criteria om de kwaliteit, op die plekken die waardevol zijn, te waarborgen. De criteria gaan niet alleen over de gebruikswaarde, maar ook de belevingswaarde en toekomstwaarde.

#### **Beoordeling**

Aan de rand van het centrum van Uden staat al het gebouw De Wel, ten zuidwesten van het plangebied. Het is een van de voorbeelden van de bebouwing met een divers karakter in het gebied rondom het centrum. Hoogbouw is hier dus mogelijk. Vanuit de welstandsnota wordt gesteld dat nieuwbouw moet passen binnen de bestaande (stijl)kenmerken het imago en de expressiviteit, waarbij het oorspronkelijke stedenbouwkundige patroon zichtbaar blijft.

### **Conclusie**

De ontwikkeling sluit goed aan bij de genoemde eisen vanuit de welstandsnota. Het karakter van de nieuwbouw past bij de bestaande structuren en vormt een samenhang met bestaande wandel- en fietsroutes. Daarmee wordt een open karakter gecreëerd, waardoor het plangebied opgaat in de bestaande ruimte. In het kader van de omgevingsvergunning voor bouw zal de omgevingsvergunning worden getoetst aan de eisen vanuit de welstandsnota, met inachtneming van de uitgangspunten van de uitvraag van de gemeente uit 2021.

### **3.3.4 Bomenbeleidsplan**

#### **Toetsingskader**

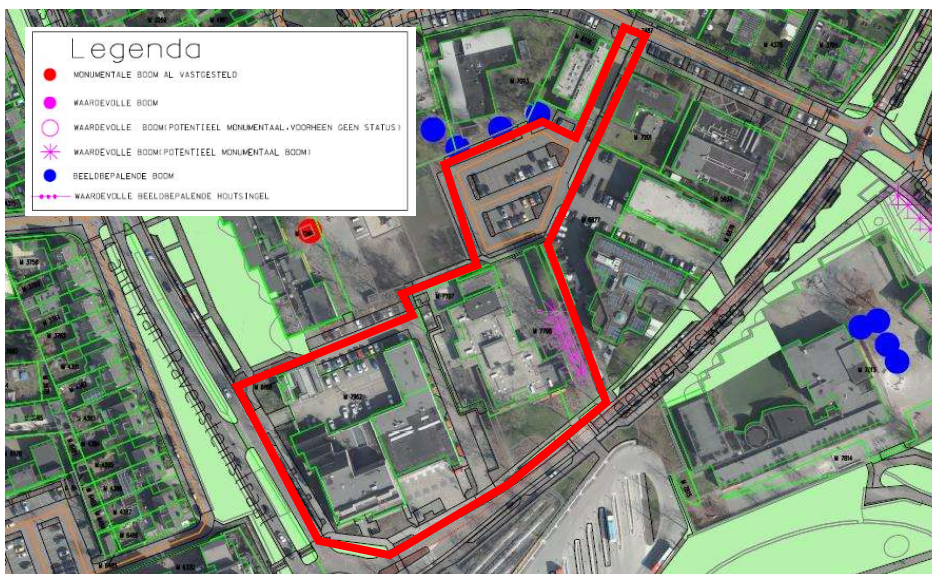
Het bomenbeleidsplan, opgesteld in november 2017, beschrijft de kaders en biedt handvaten voor een zorgvuldige afweging als het gaat om het bevorderen en in stand houden van het gemeentelijke

bomenbestand en het behoud en de versterking van de groene kwaliteit van de openbare ruimte. Het bomenbeleidsplan richt zich op visie, beleid, ontwerp en beheer van een duurzaam bomenbestand. Bijzondere en monumentale bomen zijn, als uitwerking van het bomenbeleidsplan, uitgewerkt in het Groene kaart model. Middels de Groene kaart wordt inzicht gegeven in het waardevolle bomenbestand.

Op de zogenaamde 'groene kaart' zijn alle belangrijke bomen vastgelegd, die beeldbepalend zijn en waar zuinig mee omgesprongen moet worden. Bomen die zijn opgenomen in de Groene kaart hebben een kapvergunning nodig.

### Beoordeling en conclusie

In onderstaande afbeelding is een uitsnede van deze groene kaart opgenomen en is het plangebied rood omlijnd.



Figuur 16: uitsnede Groene kaart

Te zien is dat er in het plangebied geen bomen liggen die als belangrijk of monumentaal zijn aangemerkt. Wel staan aan de rand van het plangebied een vijftal waardevolle bomen. Het behoud en bescherming van deze bomen wordt geborgd met een planregel in het bestemmingsplan. Wanneer de bouw start, moet worden gezorgd dat deze bomen niet beschadigd zullen worden.

De bestaande bomen die binnen het plangebied staan mogen, waar dat nodig is voor de nieuwbouw, worden gekapt. Voor bomen met een stamomtrek van meer dan 120 centimeter (gemeten op 130 centimeter vanaf de grond) geldt een kapvergunning. Een kapvergunning is ook nodig wanneer de bomen aangemerkt zijn als waardevol, beeldbepalend of monumentaal, of wanneer de bomen of houtopstanden zijn aangelegd op basis van een herplant- en instandhoudingsplicht. Er wordt zoveel mogelijk getracht de bestaande bomen te behouden. Een enkele boom wordt voor de nieuwbouw gekapt.

Bomen die behouden blijven dienen op de juiste wijze te worden beschermd, met name, maar niet uitsluitend, tijdens de bouwfase. Daarvoor zijn enkele randvoorwaarden opgenomen in de Beschermingsmaatregelen bomen op bouwterreinen. De gemeente ziet erop toe dat de voorschriften worden nageleefd door de uitvoerder. Er dient niet alleen rekening te worden gehouden met de bomen zelf, maar ook met de bovengrond rondom de bomen en de grondwaterstand.



### **3.4 CONCLUSIE**

Op basis van het Rijks-, provinciaal- en regionaal beleid worden geen specifieke uitspraken gedaan over de ontwikkeling. De ontwikkeling past binnen het provinciaal principe van zorgvuldig ruimtegebruik en ook binnen de regionale ambitie van een grotere differentiatie van de woningmarkt. Verder wordt tegemoetgekomen aan de gemeentelijke eisen ten aanzien van het versterken en uitbreiden van de woningmarkt. Ten aanzien van de beleidsaspecten bestaan geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

## 4.0 OMGEVINGSASPECTEN

Voor het ontwikkelen en in stand houden van leefbare en duurzame gemeentes dient bij ruimtelijke planvorming rekening te worden gehouden met de milieu- en omgevingsaspecten. Door rekening te houden met deze aspecten kan een goed leefklimaat behouden blijven of worden ontwikkeld. In dit hoofdstuk zijn de verschillende milieu- en omgevingsaspecten die van belang zijn voor het plan(gebied) nader toegelicht.

### 4.1 MOBILITEIT

#### Toetsingskader

Als gevolg van de nieuwe situatie zal de verkeersaantrekkende werking van de locatie wijzigen. Er worden woningen gerealiseerd, met daarin ook ruimte voor enkele (para)medische zorglocaties en een buurtkamer. De verkeersgeneratie en de gevolgen op de parkeerbalans zijn daarvoor onderzocht door Stantec B.V. Het bestemmingsplan maakt maximaal 125 woningen mogelijk. Het verkeer- en parkeeronderzoek is daarom worst-case ingestoken. Het onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

#### Beoordeling

##### Verkeersgeneratie

De realisatie van de woningen en locaties voor (para)medische zorg zorgen voor een toename van de verkeersbewegingen die op een dag nabij het gebied plaatsvinden. Door het verdwijnen van de (voormalige) maatschappelijke voorzieningen als het politiebureau, de brandweerkazerne en de basisschool is er echter ook een afname van verkeersbewegingen. Netto komt dat uit op een toename van 513 lichte voertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde werkdag. Deze verkeersbewegingen vinden plaats via verschillende omliggende wegen. Uit de berekeningen blijkt dat de extra verkeersbewegingen passen binnen de capaciteit van deze wegen. Het extra verkeer door komst van de planontwikkeling geeft geen problemen voor de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid op de aansluitende wegen.

##### Parkeren

De normatieve parkeerbehoefte van het plan bedraagt 180 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte van de woningen bedraagt 175,5 parkeerplaatsen en die van de (para)medische zorg 4,5 parkeerplaatsen. In het plan is voldoende capaciteit om dit op te vangen. Er is sprake van maximaal 78 parkeerplaatsen op het maaiveld, de overige parkeerplaatsen worden in een halfverdiepte parkeergarage gerealiseerd.

De parkeerplaatsen in de parkeergarage zijn bedoeld voor privégebruik en komen daarom niet in aanmerking voor dubbelgebruik. Dat geldt wel voor de openbare parkeerplaatsen en het streven in de ontwikkeling is om dit dubbelgebruik mogelijk te maken. In het plan wordt het gebruik van 5 deelauto's mogelijk gemaakt. Per deelauto kunnen 4 parkeerplaatsen in mindering worden gebracht, wat in totaal dus voor een verlaging van 20 parkeerplaatsen van de parkeerbehoefte zorgt. Daarbij dient te worden opgemerkt dat deelparkeren nog niet deel uitmaakt van het gemeentelijk beleid. Dat betekent dat er nog wel voldoende parkeergelegenheid moet worden gerealiseerd om te voldoen aan het geldende beleid. In het plan wordt uitgegaan van 190 parkeerplaatsen, waardoor ruimschoots aan de behoefte volgens geldend beleid.

## **Conclusie**

De verkeersafwikkeling vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling. Het aantal (extra) verkeersbewegingen valt binnen de bandbreedtes die gelden voor een erftoegangsweg en gebiedsontsluitingsweg. De parkeerbehoefte in het plan is 180 plaatsen, exclusief de toepassing van deelauto's. Er is een capaciteit van 190 parkeerplaatsen, waardoor aan de behoefte kan worden voldaan.

## **4.2 BODEM**

### **Toetsingskader**

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient bij ruimtelijke ontwikkelingen de bodemkwaliteit te worden beschouwd. Bij ruimtelijke plannen met een functiewijziging dient te worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de functie die ter plaatse wordt beoogd.

Middels een verkennend bodemonderzoek wordt inzicht verkregen in de actuele milieu hygiënische kwaliteit van de bodem en de mogelijke aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de grond of het freatisch grondwater. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wordt vastgesteld of de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem een belemmering vormt voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling

### **Beoordeling**

Door Stantec B.V. is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om inzicht te krijgen in de actuele milieu hygiënische kwaliteit van de bodem en daarmee vast te stellen of op de locatie verontreinigende stoffen in de grond of het freatisch grondwater aanwezig zijn. Het rapport is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Op basis van de resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

De bovengrond bevat plaatselijk licht verhoogde gehalten lood. De ondergrond bevat plaatselijk licht verhoogde gehalten PCB. Rondom de voormalige brandweerkazerne is de bovengrond tot 0,5 m-mv verontreinigd met PFAS, maar de indicatieve waarden voor een ernstige verontreiniging worden niet overschreden. Deze grond geldt als 'Niet toepasbaar' voor hergebruik. Plaatselijk is asbest aangetoond, maar niet boven de waarde voor de nader onderzoek of boven de interventiewaarde. Het grondwater bevat maximaal licht verhoogde concentraties xylenen, naftaleen, cadmium en molybdeen. Ter plaatse van de parkeerplaats is een fundering met menggranulaat aangetroffen, maar er is geen asbest aangetoond.

### **Conclusie**

De grond rondom de brandweerkazerne is verontreinigd met PFAS en valt in de klasse 'Niet toepasbaar' voor hergebruik. Om de omvang hiervan te bepalen is een nader onderzoek in uitvoering. Uit de eerste resultaten is al gebleken dat zowel het voor- als achterterrein van de voormalige brandweerkazerne verontreinigd is tot 1,0 m-mv en er ook sprake is van een verontreiniging met PFAS in het grondwater.

De verontreiniging is van na 1987 en geldt daarom als nieuw geval van ernstige bodemverontreiniging. Op basis van de Wbb is sprake van zorgplicht. De precieze omvang van de verontreiniging(en) wordt nog bepaald in het nader onderzoek. De gronden moeten worden gesaneerd, maar dit staat de haalbaarheid van het plan niet in de weg.

In het kader van de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de bouw van De Kazerne en Het Lokaal is, naast het nader PFAS-onderzoek, ook mogelijk een asbestonderzoek noodzakelijk ter plaatse van de te slopen bestaande bebouwing.

## 4.3 GELUID

### Toetsingskader

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling met geluidsgevoelige gebouwen (waaronder woningen), nieuwe wegen en de reconstructie van bestaande wegen dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh is alleen van toepassing binnen de wettelijk vastgestelde zone van een weg. Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wgh is alleen noodzakelijk wanneer de ontwikkeling plaatsvindt binnen een zone van een (spoor)weg en/of industrieterrein en waarbij sprake is van geluidgevoelige bestemmingen.

### Beoordeling

Het plangebied ligt binnen de geluidzone van de Ravensteinstraat, Pastoor Spieringsstraat, Violierstraat, Kastanjeweg en Aldetiendstraat. Door Stantec B.V. is een akoestisch onderzoek wegverkeer verricht voor de planlocatie. De onderzoeksrapportage is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Hierna zijn de belangrijkste conclusies aangehaald.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB als gevolg van de Leeuweriksweg, de Land van Ravensteinstraat, de Pastoor Spieringsstraat en de Violierstraat ter plaatse van gebouw 01 en/of gebouw 02 (zie rapport) wordt overschreden. De geluidbelasting bedraagt maximaal 54 dB respectievelijk 58 dB, 50 dB en 53 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt bij geen van de woningen overschreden. Ter plaatse van gebouw 03 wordt voor alle wegen voldaan aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB.

Conform de Wgh zijn de mogelijkheden om de geluidbelasting te reduceren m.b.t. stedenbouwkundige, bron- en overdrachtsmaatregelen nader onderzocht. Uit dit onderzoek blijkt dat maatregelen om de geluidbelasting te verlagen niet doelmatig zijn. Omdat geluidbeperkende maatregelen als niet-doelmatig aangemerkt kunnen worden is voor de ruimtelijke ontwikkeling een hogere waarde-procedure opgesteld.

Aangezien sprake is van een overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting door 2 of meer wegen heeft, in het kader van de Wgh, tevens een beoordeling van de cumulatieve geluidbelasting plaatsgevonden. Het rapport hiervan is als bijlage toegevoegd. Hieruit blijkt dat cumulatie niet leidt tot onacceptabele geluidbelastingen.

Uit een beoordeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening blijkt dat voor de gebouwen 01 en 02 sprake is van een classificatie variërend van "Goed" tot "Tamelijk slecht". Door de eis van de karakteristieke geluidwering te baseren op de cumulatieve geluidbelasting kan in de woningen een goed woon- en leefklimaat worden geborgd.

Omdat in dit stadium van het plan geen gedetailleerde gegevens over het bouwplan beschikbaar zijn valt een toetsing van de karakteristieke geluidwering buiten het kader van dit onderzoek. Op grond van de hoogte van de geluidbelastingen kan ervan worden uitgegaan dat het voldoen aan de vereiste karakteristieke geluidwering technisch mogelijk is. Dit onderzoek kan daarom worden uitgevoerd in het kader van de aanvraag om een omgevingsvergunning bouw. In dat stadium kan tevens een nadere detaillering plaatsvinden ten aanzien van het akoestisch klimaat ter plaatse van de buitenruimtes.

## Conclusie

Er is aangetoond dat, mits voldaan wordt aan de hierboven gestelde voorwaarden, het aspect akoestiek geen belemmeringen vormt voor de ontwikkeling.

## 4.4 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

### Toetsingskader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen.

De richtafstand tussen een milieugevoelige functie en de milieubelastende activiteit wordt bepaald vanaf de gevel van de gevoelige functie, die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is, tot de grens van de inrichting. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

De richtafstanden zijn afhankelijk van het omgevingstype waarbinnen de milieugevoelige bestemming ligt. De VNG-publicatie gaat uit van het omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied of van een gemengd gebied. Een rustige woonwijk/rustig buitengebied kan aangemerkt worden als een gebied zonder functiemenging en een minimale invloed van invloeden van wegverkeer. Bij een gemengd gebied is sprake van een functiemenging tussen wonen en milieubelastende activiteiten, van wonen langs drukke gebiedsontsluitingswegen of bij lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Voor het omgevingstype gemengd gebied kunnen deze richtafstanden met één stap worden verlaagd, behalve voor het aspect gevaar. Voor het aspect gevaar wordt hierbij wel de kanttekening geplaatst dat mogelijke specifieke regelgeving van toepassing kan zijn zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of het Vuurwerkbesluit.

### Beoordeling

Het gebied kan vanwege de ligging naast ontsluitingswegen en de bedrijvigheid worden omschreven als een gemengd gebied. Rondom het plangebied bevinden zich verschillende milieubelastende activiteiten. Het gaat hierbij onder andere om detailhandel en horeca aan de Pastoor Spieringstraat en een multifunctionele accommodatie (MFA) aan de Leeuweriksweg. Aan de Pastoor Spieringstraat zijn op basis van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' activiteiten mogelijk tot milieucategorie 3.1. De richtafstand van deze activiteiten is, in gemengd gebied, maximaal 30 meter, maar de afstand tot deze activiteiten is meer dan 50 meter.

Rondom het plangebied bevinden zich nog meerdere maatschappelijke functies, zoals scholen, zorginstellingen of woonvormen voor mensen met een verstandelijke beperking. In onderstaande tabel is van de milieubelastende activiteiten per activiteit de richtafstand tot het plangebied inzichtelijk gemaakt.

SBI-2008	Omschrijving	Afstand Geur	Afstand Stof	Afstand Geluid	Afstand Gevaar	Categorie
852, 8531	Aldetiendstraat 17: school voor speciaal onderwijs	0	0	10 *	0	2
8621, 8622, 8623	Aldetiendstraat 21: dagbesteding voor verstandelijk gehandicapten	0	0	10	0	1
852, 8531	Aldetiendstraat 21a: basisschool	0	0	10 *	0	2
5221	Perceel 8218: Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	10 *	0	2
493	Leeuweriksweg 3: busstation	0	10	50 *	0	3.2
63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	Leeuweriksweg 12: woningcorporatie / kantoor	0	0	10	0	1
63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	Leeuweriksweg 14: kantoren	0	0	10	0	1

\* op basis van gemengd gebied

Voor de activiteiten ter plaatse van Aldetiendstraat 21, Leeuweriksweg 14 en perceel 8218 geldt dat het plangebied grenst aan de bestemmingsgrens van de activiteiten. Het betreft hier echter de ontsluitingsweg uit het plangebied. De te realiseren woningen liggen op circa 20 meter afstand en ondervinden daarom geen hinder van de (mogelijke) activiteiten ter plaatse.

Voor de activiteiten ter plaatse van Leeuweriksweg 12 geldt dat het plangebied grenst aan de bestemmingsgrens van de activiteiten. De afstand van de te realiseren woonbestemming is echter meer dan 10 meter, waardoor ook deze activiteit geen hinder oplevert.

De activiteiten aan de Aldetiendstraat 17, 21a en Leeuweriksweg 3 (respectievelijk de scholen en het busstation) vormen wat betreft het aspect geluid wel mogelijke invloed op het woon- en leefklimaat in het plangebied. Deze activiteiten zijn daarom onderzocht. De rapporten zijn als bijlage toegevoegd aan deze toelichting. De belangrijkste conclusies zijn hieronder weergegeven.

Daarnaast is gekeken naar milieubelastende activiteiten die binnen het plangebied mogelijk worden gemaakt. Het gaat hierbij om parkeren (deels ondergronds), enkele (para)medische zorgruimten en een mogelijk kleinschalig terras behorend bij de gebouwen. De laatste twee activiteiten zijn dusdanig kleinschalig van aard, en vinden bovendien inpandig of op het midden van het terrein plaats, dat deze geen invloed uitoefenen op de omgeving.

Ontsluiting van de parkeergebieden vindt plaats via of de ingang van de parkeergarage aan de Leeuweriksweg, of via de ontsluiting in de Aldetiendstraat. Aangezien in de huidige situatie ook al parkeren in het openbare terrein mogelijk is, zorgt de ontsluiting in de Aldetiendstraat niet voor (extra) overlast. Nabij de ingang van de parkeergarage aan de Leeuweriksweg bevinden zich geen milieugevoelige objecten, dus is ook geen sprake van (extra) overlast.

### Busstation

Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ter hoogte van de dichtstbijzijnde appartementen is hoger dan de richtwaarde. Ter plaatse van meetpunten 04\_B-C (zie het rapport) Het bevoegd gezag dient te motiveren waarom de geluidbelasting acceptabel wordt geacht. Met een geluidwering van de gevels van maximaal 22 dB(A) is aan de binnenzijde een goed woon- en leefklimaat te creëren. Gedacht kan worden aan een geluidluwe gevel of buitenruimte.

Het maximale geluidniveau is ter hoogte van de dichtstbijzijnde appartementen hoger dan de richtwaarde. Het geluidniveau is van dusdanig niveau dat het niet mogelijk is medewerking te verlenen aan de ruimtelijke ontwikkeling. Met een geluidwering van de gevels van 21 dB(A) is aan de binnenzijde een goed woon- en leefklimaat te creëren. Gedacht kan worden aan een geluidluwe gevel of buitenruimte.

In de onderhavige situatie is de ontsluiting van het busstation direct op de drukke doorgaande Violierstraat die een centrale ontsluitingsfunctie heeft van het centrum van Uden. De bussen zijn plausibel nagenoeg direct opgenomen in het heersende verkeersbeeld waardoor de verkeersaantrekkende werking akoestisch niet wordt beschouwd dan wel niet relevant is.

### Scholen

Het optredende langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ten gevolge van de scholen is ter hoogte van de dichtstbij gelegen appartementen iets hoger dan de richtwaarde. Bij de besluitvorming dient het bevoegd gezag te motiveren waarom het in deze concrete situatie de geluidbelasting acceptabel acht. Met een geluidwering van de betreffende gevels van 18 dB(A) is een goed woon- en leefklimaat aan de binnenzijde te creëren. Daarmee wordt voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012. Hierin is een geluidwering van 20dB verplicht. De geluidwering kan worden bereikt met bouwkundige oplossingen, die nader dienen te worden uitgewerkt.

Het optredende maximale geluidniveau ten gevolge van schreeuwende kinderen is ter hoogte van de dichtstbij gelegen appartementen lager dan de richtwaarde. De geluidbelasting ten gevolge van de verkeersaantrekkende werking ter hoogte van de dichtstbij gelegen appartementen is lager dan de richtwaarde. De geluidbelasting ten gevolge hiervan blijkt akoestisch niet relevant.

### **Conclusie**

Op basis van de geluidhinder van het busstation worden de maximale waarden overschreden voor de woningen die het dichtst bij het busstation liggen. Er kan echter alsnog een goed woon- en leefklimaat worden gecreëerd aan de binnenzijde. Het aspect geluid vormt daarom geen belemmering voor de haalbaarheid van de geplande ontwikkeling. Wel is een besluit hogere waarden genomen. Het besluit is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Opgemerkt dient te worden dat de meest recente verkaveling niet volledig past binnen de bouwvlakken waar in de milieuonderzoeken vanuit is gegaan. De verschillen zijn echter gering. Er kan worden gesteld dat:

- De bebouwing niet dicht bij het busstation zal komen, maar evenwijdig aan het busstation verschuiven;
- De bebouwing iets dicht bij de Land van Ravensteinstraat en de Pastoor Spieringsstraat zal komen. De verschillen zijn echter gering en hebben geen significant effect op de geluidbelasting ten gevolge van deze wegen.
- Het meest noordelijk blok (De Plaats) draait waardoor deze dicht bij het plein van de basisschool komt. Het geluid van de spelende kinderen zal ter plaatse van dit bouwblok

toenemen. Het geluid is echter uitsluitend beoordeeld in het kader van een goede ruimtelijke ordening, hiervoor gelden geen wettelijke eisen.

Geconcludeerd kan worden dat het feit dat de verkaveling gedeeltelijk buiten het bouwvlak valt, geen significant effect heeft op de conclusies uit het rapport.

## 4.5 CUMULATIE GELUID

### Toetsingskader

Bij een nieuwe ontwikkeling dient op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), in het kader van een goede ruimtelijke ordening, het akoestische klimaat inzichtelijk te worden gemaakt en te worden beoordeeld indien er sprake is van geluidgevoelige bestemmingen ter plaatse van of nabij de ruimtelijke ontwikkeling. Het akoestisch klimaat wordt bepaald door alle aanwezige geluidbronnen samen. In dat kader dienen ook de niet-gezoneerde wegen bij de beoordeling te worden betrokken. Aangetoond dient te worden dat als gevolg van de gecumuleerde geluidbelasting geen sprake is van onaanvaardbare negatieve effecten op het woon- en leefklimaat. Een wettelijk grenswaarde is hierbij niet aan de orde.

Als toetsingskader voor een beoordeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt uitgegaan van een toetsing aan de Milieukwaliteitsmaat (MKM Lden) conform de methode Miedema. De milieukwaliteitsmaat MKM Lden is een methode om de gecumuleerde geluidbelasting te beoordelen op hinderlijkheid. Hiertoe wordt de gewogen geluidbelasting (Lden) omgerekend naar de bijbehorende milieukwaliteitsmaat (MKM Lden). De omrekening geschiedt op identieke wijze als omschreven in hoofdstuk 2 van bijlage 1 van de Rmg 2012.

### Beoordeling en conclusie

In de omgeving van de ontwikkeling is het geluid van het busstation aan de Violierstraat, het geluid van de direct omliggende wegen en het geluid van de scholen Speciaal Onderwijs De Sterrenkijker aan de Aldetienstraat 17 en Basis Onderwijs De Maashorstschool aan de Aldetienstraat 21A in kaart gebracht en beoordeeld. Hiervoor is door Stantec B.V. een onderzoek uitgevoerd. Het rapport is als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Gezien de resultaten blijkt dat de MKM ter hoogte van het bouwplan varieert van "goed" tot "tamelijk slecht". In de volgende alinea's wordt uitgelegd dat een aanvaardbaar verblijfsklimaat in de woningen kan worden gerealiseerd.

Voor de betreffende appartementen is het aan te bevelen om een binnenniveau van 35 dB(A) etmaalwaarde aan te houden. Voor bijvoorbeeld positie 13-D (zie rapport) is een geluidwering van  $64 - 33 = 31$  dB mogelijk, waardoor in ieder geval binnen in de appartementen een goed woon- en leefklimaat heerst.

Ter hoogte van de balkons en/of tuinen dient tevens een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te worden behaald. Om de geluidbelasting op de balkons te verbeteren moet de bron worden afgeschermd en/of het geluid worden geabsorbeerd.

In de voorliggende situatie is sprake van bronnen op maaiveldniveau. Het geluid van dergelijke bronnen is op een balkon af te schermen door gesloten balkonranden toe te passen in plaats van spijlen. Dit betekent bijvoorbeeld een gemetselde of glazen balkonrand. In alle gevallen mogen in de balkonrand geen openingen zijn. Indien daarnaast het plafond van een balkon (gedeeltelijk) absorberend wordt uitgevoerd zal het geluid dat alsnog het balkon bereikt na contact met het plafond



gedeeltelijk worden geabsorbeerd. Als gevolg van een combinatie van deze twee maatregelen kan het verblijfsklimaat op de balkons worden verbeterd.

Naast de balkons hebben de bewoners van gebouw 1 tevens de mogelijkheid om te recreëren in de geluidluwe binnentuin. In het kader van de aanvraag bouwvergunning zal dit aspect uitputtend worden behandeld.

## 4.6 LUCHTKWALITEIT

### 4.6.1 Wet milieubeheer

#### Toetsingskader

Luchtkwaliteit is geregeld in de Wet milieubeheer. Een specifiek onderdeel van deze wet is de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). Hierin is bepaald wanneer de mate van de bijdrage aan de luchtverontreiniging verwaarloosbaar klein is. In zo'n geval hoeft een project niet langer meer getoetst te worden, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van grenswaarden.

Een project wordt als NIBM beschouwd als aannemelijk is dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub> van meer dan 3% van de grenswaarde.

#### Beoordeling en conclusie

Om het beoordelen van plannen voor overheden eenvoudiger te maken is in de Regeling NIBM het percentage van 3% uitgewerkt in concrete getallen. De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 3% op 1.500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 3.000 woningen worden gehanteerd. In het voorliggend plan is sprake van het toevoegen van 125 nieuwe woningen. Dat geldt als een NIBM-ontwikkeling. Het plan is echter omvangrijker, met ruimtes voor (para)medische zorg, een sociale ontmoetingsplek (de buurtkamer) en een halfverdiepte parkeerplaats. Het plan kan daarom niet volledig als NIBM worden beschouwd. In onderstaande figuur is berekend of de totale verkeersgeneratie van het plan als NIBM kan worden beschouwd.

#### Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	513
Aandeel vrachtverkeer	0,5%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,25
PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,08
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>	1,2
<b>Conclusie</b>	
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig</b>	

Uit de rekentoets blijkt dat het plan als NIBM kan worden beschouwd. Een toetsing aan de grenswaarden kan daardoor achterwege blijven.

## 4.6.2 Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

### Toetsingskader

Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening dient ook beoordeeld te worden of het aanvaardbaar is om het project op deze locatie te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan de ter plaatse bestaande luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project zelf 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur onder andere bij een woning, school of sportterrein.

Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging wordt gebruik gemaakt van de, door het ministerie van Infrastructuur en Milieu, beschikbaar gestelde digitale monitoringstool ([www.nsl-monitoring.nl](http://www.nsl-monitoring.nl)). Met de jaarlijkse monitoring van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) wordt de ontwikkeling van de luchtkwaliteit gevolgd en wordt de uitvoering van de maatregelen en projecten (die zijn opgenomen in het NSL) bijgehouden.

De Monitoringstool is het instrument waarmee de stand van zaken in de uitvoering van de projecten en maatregelen in het NSL wordt gevolgd, en de concentraties luchtverontreinigende stoffen worden berekend voor het achterliggende kalenderjaar en de toekomstige jaren die relevant zijn voor het NSL (2021). De kaart van de monitoring van het NSL biedt de mogelijkheid om de verschillende resultaten van de monitoring zichtbaar te maken. Via de NSL-Monitoringstool zijn voorts de concentraties voor de jaren 2020 en 2030 afgelezen.

### Beoordeling

Voor de kwaliteit van de buitenlucht bestaan verschillende soorten normen. Wettelijke grenswaarden en actiedrempels zijn meestal een compromis tussen haalbaarheid en gezondheid. Veel van de wettelijke normen komen direct uit Europese richtlijnen. De Monitoringstool is het instrument waarmee de stand van zaken in de uitvoering van de projecten en maatregelen in het NSL wordt gevolgd, en de concentraties luchtverontreinigende stoffen worden berekend voor het achterliggende kalenderjaar en de toekomstige jaren die relevant zijn voor het NSL (2020 en 2030). De kaart van de monitoring van het NSL biedt de mogelijkheid om de verschillende resultaten van de monitoring zichtbaar te maken. Via de NSL-Monitoringstool zijn voorts de concentraties voor de jaren 2020 en 2030 afgelezen. Via de NSL-Monitoringstool zijn de volgende grenswaarden voor het plangebied bepaald.



Figuur 17: uitsnede NSL-monitoringstool.nl

	2020	2030	Jaargemiddelde maximale grenswaarde
NO <sub>2</sub>	21 µg/m <sup>3</sup>	15 µg/m <sup>3</sup>	40 µg/m <sup>3</sup>
PM <sub>10</sub>	18 µg/m <sup>3</sup>	16 µg/m <sup>3</sup>	40 µg/m <sup>3</sup>
PM <sub>2,5</sub>	10 µg/m <sup>3</sup>	8 µg/m <sup>3</sup>	25 µg/m <sup>3</sup>

Tabel 2: luchtkwaliteitswaarden, afgerond op hele waarden

Uit de monitoringstool blijkt dat in de omgeving van het plangebied de maximale concentraties voor NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> voor de jaren 2020 en 2030 de jaargemiddelde grenswaarden niet overschrijden.

## Conclusie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ter plaatse van het plangebied de jaargemiddelde concentraties NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> bepaald. Deze waarden zijn veel lager dan de gestelde grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit. Vanwege de algemene trend dat de emissies en achtergrondconcentraties gaan dalen, worden ook in de toekomst geen overschrijdingen verwacht.

## 4.7 EXTERNE VEILIGHEID

### Toetsingskader

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

#### Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

#### *Plaatsgebonden risico (PR)*

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10<sup>-6</sup> contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10<sup>-6</sup> contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

#### *Groepsrisico (GR)*

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en kent geen vaste norm, maar een oriëntatiewaarde (= '1'). 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.

#### *Verantwoordingsplicht groepsrisico*

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.

**Tabel: wanneer groepsrisico verantwoorden?**

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	<p>Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of</li> <li>2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of</li> <li>3) personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden.</li> </ol> <p>Bij een beperkte verantwoording hoeft er alleen aan artikel 12, lid 1, onderdelen a, b, f en g te worden voldaan</p>
Weg, spoorweg of binnenwater (Bevt)	<p>Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of</li> <li>2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of</li> <li>3) personen zich buiten de 200 meter-zone bevinden.</li> </ol> <p>Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.</p>

Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde de veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

### Gemeentelijk beleid

Op 1 januari 2022 is de gemeente Uden overgegaan in de gemeente Maashorst. Formeel beschikt de gemeente Maashorst niet over een beleid externe veiligheid.

De voormalige gemeente Uden beschikte wel over een beleid omtrent externe veiligheid, welke was vastgesteld in de nota 'Gemeente Uden Beleid Externe Veiligheid - Uitwerking'. Door de gemeente Maashorst is aangegeven dat voor het grondgebied van de voormalige gemeente Uden die beleidsnota wel van toepassing is.

In de beleidsnota externe veiligheid van de voormalige gemeente Uden zijn de volgende ambities geformuleerd voor 'veilig wonen', 'veilig werken' en 'ruimte voor industrie'. Hierin wordt onderscheid gemaakt in verschillende gebiedstypen:

- Woongebied (inclusief voorzieningen) 'Veilig wonen'.
- Bevi-bedrijventerrein 'Ruimte voor Industrie'.
- Niet Bevi-bedrijventerreinen 'Veilig werken'.
- Landelijk gebied 'Veilig wonen' en 'Veilig werken'.

Het plangebied ligt in het 'Woongebied'. De gemeente Maashorst kiest er voor om het gebiedstype 'Woongebied' uit te gaan van een hoog beschermingsniveau. Het plaatsgebonden risico moet minimaal zijn. Overschrijding van de richtwaarde is in beginsel niet toegestaan. Overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico is toegestaan mits (bron en overdrachts) maatregelen tot het reduceren van het risico tot een (bestuurlijk) aanvaardbaar niveau verplicht worden gesteld. Tevens zijn Bevi-inrichtingen in beginsel niet toegestaan.

Toename van het groepsrisico is binnen dit gebiedstype in beginsel niet acceptabel. In de praktijk is toename van het groepsrisico niet altijd te voorkomen en kan dit samen gaan met een verbetering om andere redenen. In dit gebied bevinden zich immers inbreiding- en uitbreidingsplannen. De gemeente kiest er voor om toename van het groepsrisico in dit gebiedstype alleen na een goede verantwoording en onder voorwaarden (zie boven) toe te staan.

### Overige wet- en regelgeving

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

### **Beoordeling**

Het initiatief voorziet in de realisatie van 125 woningen en ruimte voor (para)medische zorg, waardoor het plan zelf geen risico's voor de omgeving oplevert. Met het plan worden woningen en dus nieuwe kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. Daarom is met behulp van de risicokaart nagegaan of risicobronnen, in de omgeving van het plangebied, een risico vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied zich niet bevindt binnen risicocontouren en/of invloedsgebied van risicovolle BEVI-inrichtingen of buisleidingen. Het plan ligt ook niet binnen 200 meter van een transportroute (Rijksweg A50, N264, de Industrielaan en Rondweg). Het uitvoeren van een groepsrisicoberekening is daarom niet aan de orde.

Rondom de kern Uden vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats over de Rijksweg A50, de N264, de Industrielaan en de Rondweg. De afstand van het plangebied tot de hiervoor genoemde wegen bedraagt:

- Rijksweg A50: op ongeveer 1,1 km gelegen ten westen van het plangebied.

- Rijksweg A50 (knooppunt Paalgraven): op ongeveer 1,5 km gelegen ten noorden van het plangebied.
- N264: op ongeveer 1,4 km gelegen ten zuiden van het plangebied.
- Industrielaan: op ongeveer 1,6 km gelegen ten oosten van het plangebied.
- Rondweg: op ongeveer 1,3 km gelegen ten noorden van het plangebied.

Daarmee levert het plaatsgebonden risico en het mogelijk aanwezige plasbrandaandachtsgebied geen belemmering op voor het initiatief. In de volgende tabel is een overzicht gegeven van het aantal transporten gevaarlijke stoffen per transportroute en de bijbehorende invloedsgebieden per stofgroep.

Stofgroep		Invloeds- gebied	Aantal transporten				
			Rijksweg A50 (wegvak B86)	Rijksweg A50 (knooppunt Paalgraven, wegvak B80)	N264	Industrielaan	Rondweg
LF1	Brandbare vloeistoffen	45 meter	1.651	1.807	952	0	0
LF2	Brandbare vloeistoffen	45 meter	4.884	4.170	361	0	0
LT1	Toxische vloeistoffen	730 meter	34	33	0	0	0
LT2	Toxische vloeistoffen	880 meter	17	82	40	0	0
LT3	Toxische vloeistoffen	> 4000 meter	0	0	0	0	0
GF1	Brandbare gassen	40 meter	0	0	0	0	0
GF2	Brandbare gassen	280 meter	0	0	0	0	0
GF3	Brandbare gassen	355 meter	max. 1.500	max 1.500	131	150	150
GT2	Toxische gassen	245 meter	0	0	0	0	0
GT3	Toxische gassen	560 meter	0	0	0	0	0
GT4	Toxische gassen	> 4000 meter	0	33	0	0	0
GT5	Toxische gassen	> 4000 meter	0	0	0	0	0

Tabel 3: Vervoerscijfers gevaarlijke stoffen over de weg

Uit voorgaande tabel blijkt dat de invloedsgebieden van zowel brandbare als toxische stoffen die over de verschillende transportroutes worden vervoerd niet tot het plangebied reiken, behalve het vervoer van toxische stoffen (GT4) over het knooppunt Paalgraven. Op basis van artikel 7 van het Bevt dient daarom inzicht te worden gegeven in de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Vanwege de ligging van de planlocatie in het invloedsgebied van een risicobron waarvan een toxische wolk het maatgevende scenario is, dient een beperkte verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Hierbij is de Veiligheidsregio om advies gevraagd. Het advies is verwerkt in de verantwoording.

Het relevante scenario voor het plangebied i.r.t. het transport van gevaarlijke stoffen is het overdrijven van een toxische wolk. Door bijvoorbeeld een incident tijdens de verlading of door een mechanische

impact op de tank ontstaat een gat waardoor in korte tijd een groot deel van de toxische stof vrijkomt en met de wind mee wordt verspreid. De kans op een dergelijk ongeval is bijzonder klein. De gevolgen voor personen zijn afhankelijk van de concentratie en blootstellingstijd aan de stof.

#### Bestrijdbaarheid

Bij het scenario toxische wolk zal de brandweer proberen de toxische wolk neer te slaan. Bij een snelle verspreiding van de toxische wolk zal dit echter beperkt effect hebben. De bestrijdbaarheid wordt om deze reden als matig beoordeeld.

#### Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om grote aantallen slachtoffers bij een incident te voorkomen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen binnen bebouwing en ontvluchten van het plangebied.

Bij een toxische wolk kunnen mensen komen te overlijden als gevolg van blootstelling aan de toxische stof. Of mensen daadwerkelijk overlijden is afhankelijk van de dosis waaraan de persoon is blootgesteld, die bestaat uit de blootstellingsduur en de concentratie.

#### *Mogelijkheden zelfredzaamheid*

De mogelijkheden ten aanzien van de zelfredzaamheid zijn goed. Er worden geen niet- of verminderd zelfredzame mensen in het plangebied gehuisvest. De aanwezigen zijn normaal gesproken in staat om zelfstandig conform instructies bijvoorbeeld via NL-Alert te reageren. Het aantal mensen in het plangebied is beperkt.

#### *Is het gebied voldoende ingericht om de zelfredzaamheid te kunnen faciliteren?*

Behalve de vraag of zelfredding mogelijk is, zijn de fysieke eigenschappen van gebouwen en omgeving van invloed op de vraag of die zelfredding optimaal kan plaatsvinden.

Vanuit de hierboven geschetste mogelijkheden is het dus van belang, dat het plangebied:

- goed te alarmeren is.
- goed te schuilen is.
- goed te ontvluchten is.

#### *Alarmering*

In geval van een calamiteit zal NL-Alert worden ingezet. NL-Alert is een aanvullend alarmmiddel van de overheid voor de mobiele telefoon. Met NL-Alert kan de overheid mensen in de directe omgeving van een noodsituatie met een tekstbericht informeren. In het bericht staat specifiek wat er aan de hand is en wat je op dat moment het beste kunt doen.

#### *Schuilmogelijkheden*

Schuilen in de afgesloten bebouwing zal in beginsel de beste manier zijn om de calamiteit met het scenario toxische wolk te overleven. Schuilen voor een toxische wolk is mogelijk binnen de bebouwing op de planlocatie. Om veilig schuilen binnen de bebouwing mogelijk te maken dient de bebouwing aan bepaalde veiligheidseisen te voldoen. Als gevolg van energieprestatie-eisen zijn nieuwe woningen goed geïsoleerd en bieden daarom een goede bescherming. Eventuele aanwezige ventilatieopeningen moeten afgesloten kunnen worden. Geadviseerd wordt om de ventilatievoorzieningen in de bebouwing afsluitbaar uit te voeren.

#### *Vluchtmogelijkheden*

Mocht vluchten noodzakelijk zijn, dan is het plangebied naar meerdere zijden te ontvluchten. Ontvluchten kan in alle gevallen van de risicobron af.

## Conclusie

Er bestaat vanuit extern veiligheidsoogpunt geen bezwaar tegen de gewenste ontwikkeling. Er is geen reden voor nader advies. De Veiligheidsregio ziet geen reden tot het geven van een nader advies ten aanzien van de zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied en de bestrijdbaarheid van een ramp op de wegen.

## 4.8 GEUR

### Toetsingskader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en/of het Activiteitenbesluit vormt het toetsingskader voor de geurhinder vanuit de omliggende veehouderijen. Dat kader stelt normen aan de geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten (alleen intensieve veehouderijen) en stelt minimale afstanden vast van veehouderijen tot geurgevoelige objecten (alle veehouderijen).

Daarnaast moet worden beoordeeld of ter plaatse van het nieuwe geurgevoelig object sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat en mag het nieuw geurgevoelig object geen (aanvullende) beperking worden voor de omliggende veehouderijen.

De geurbelasting is afkomstig van dieren, waarvoor in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) een emissiefactor is vastgesteld (bijvoorbeeld varkens, vleesvee, pluimvee, schapen en geiten). De geurbelasting wordt uitgedrukt in odour units per kubieke meter lucht ( $OU_E/m^3$ ). De maximaal toegestane geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten is afhankelijk van de ligging (concentratiegebied of niet-concentratiegebieden en binnen of buiten de bebouwde kom).

Naast geurnormen wordt in de Wgv ook rekening gehouden met (vaste) afstanden van veehouderijen tot geurgevoelige objecten. Bij deze afstanden gaat het om dieren waarvoor in de Rgv geen omrekeningsfactoren zijn vastgesteld (bijvoorbeeld melkrundvee en paarden). De minimaal aan te houden afstand bedraagt 50 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en 100 meter tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom. Deze afstanden gelden ongeacht het aantal dieren dat gehouden wordt. De te toetsen afstand wordt gemeten tussen de buitenzijde van een geurgevoelig object en het dichtstbijzijnde emissiepunt.

Bij gemeentelijke verordening kunnen gemeenten afwijken van de wettelijke normen. De voormalige gemeente Uden heeft in 2016 de Verordening geurhinder en veehouderij 2016 gemeente Uden vastgesteld, evenals de Beleidsregel geur en ruimtelijke plannen 2016. Op basis van de Beleidsregel is sprake van een goed woon- en leefklimaat bij een achtergrondbelasting van 0-6  $OU_E/m^3$  en een voorgrondbelasting tussen de 0-3  $OU_E/m^3$ . Op basis van de Verordening is de maximale belasting op een geurgevoelig object in de woonkern 3  $OU_E/m^3$ .

Op basis van de Achtergrondbelasting geurkaart van de provincie Brabant wordt de kwaliteit van de leefomgeving als zeer goed beschouwd ter plaatse van het plangebied. Het plangebied bevindt zich niet in een concentratiegebied.

### Beoordeling

In de voorliggende situatie is sprake van de ontwikkeling van 125 woningen binnen de bebouwde kom. Een woning is aan te merken als een geurgevoelig object als bedoeld in de Wgv dan wel het Activiteitenbesluit. Een toetsing is daarom aan de orde. Hierbij geldt de algemeen geldende vaste



afstand van 100 meter (binnen de bebouwde kom), en een geurbelasting van 3 OUE/m<sup>3</sup> (niet-concentratiegebied binnen de bebouwde kom).

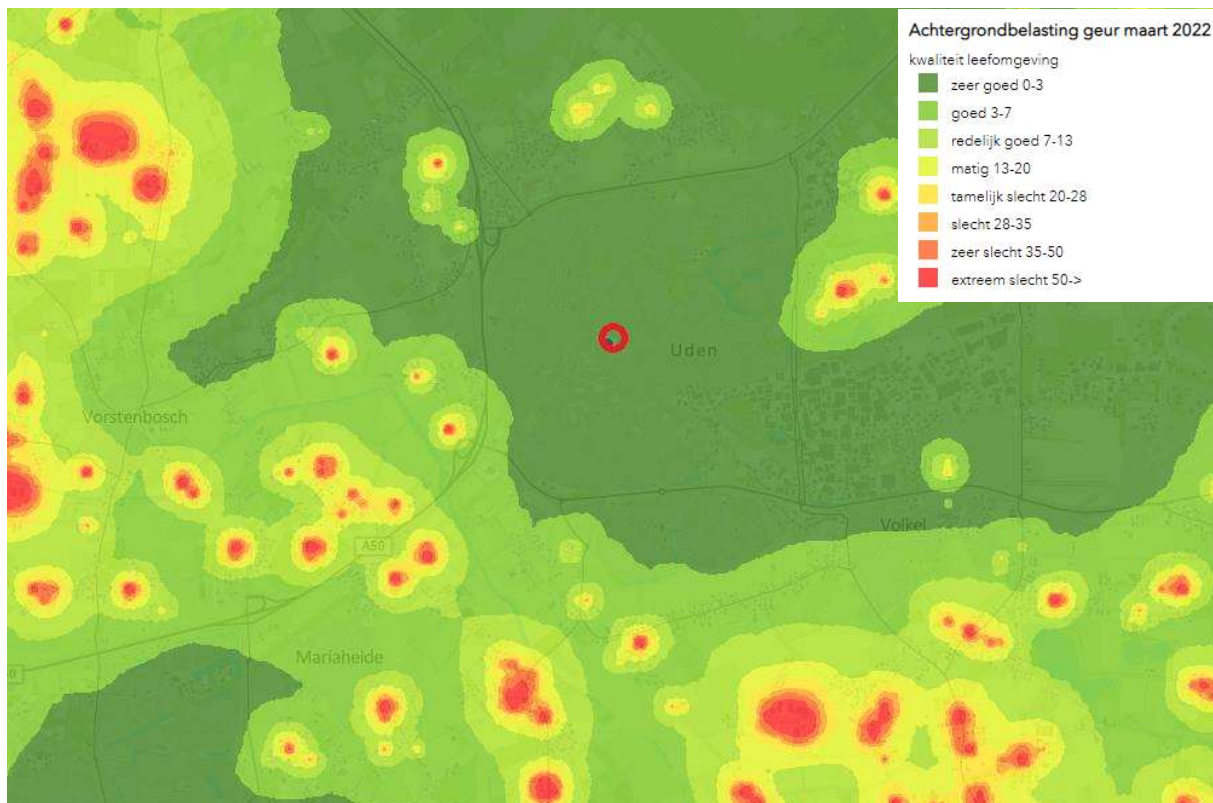
In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient er te worden ingegaan op de aanvaardbaarheid van het heersende geurniveau ter plaatse. De onderstaande afbeelding toont welke intensieve veehouderijen zich bevinden in een straal van 2 km met de daarbij behorende geurbelasting in OUE/m<sup>3</sup>.

Gelet op de emissie van deze veehouderijen en de afstand tot het plangebied, mag worden aangenomen dat voldaan kan worden aan de eis van 3 OUE/m<sup>3</sup>. Bovendien liggen er andere kaderstellende woningen op kortere afstand van de intensieve veehouderijen.



Figuur 18: Overzicht van veehouderijen in de omgeving van een straal van 2 kilometer met geurbelasting

Aan de Delstraat 3, op circa 1460 meter ten noorden van het plangebied bevindt zich de dichtstbijzijnde veehouderij. Het betreft een paardenveehouderij met een vaste afstand van 100m. Er wordt ruim voldaan aan de vaste afstand.



Figuur 19: Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur ODZOB met locatie plangebied in rode cirkel (bron: [www.atlas.odzob.nl](http://www.atlas.odzob.nl))

De vorige afbeelding toont een uitsnede van de achtergrondbelasting geurkaart van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. Hieruit is af te lezen dat ter plaatse van het plangebied de kwaliteit van de leefomgeving als 'zeer goed' wordt geclassificeerd op basis van de ligging van het plangebied in concentratiegebied Zuid. Er is sprake van een maximale voorgrondbelasting van 3 OUE/m<sup>3</sup>. Daarmee wordt voldaan aan de maximale belasting zoals is opgenomen in de Verordening. Geconcludeerd kan worden dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

## Conclusie

Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van dit initiatief.

## 4.9 GEZONDHEID I.R.T. VEEHOUDERIJEN

### Toetsingskader

Op dit moment zijn de belasting op de omgeving van veehouderijen en daarmee samenhangende gezondheidsrisico's voor omwonenden slechts deels uitgewerkt in de milieuwetgeving. De Milieuwetgeving die voor gezondheid relevant is, richt zich op geurhinder en fijnstof (PM<sub>2,5</sub> en PM<sub>10</sub>). Naast geur en fijnstof spelen de mogelijke gevolgen van endotoxinen, zoönosen en resistente bacteriën ook nog een rol.

Factoren die de grootste mate van invloed hebben op endotoxine-concentraties in de lucht zijn de afstand van een object tot een veehouderij en het aantal dieren. Afstanden, waarbinnen deze advieswaarde wordt overschreden, zijn te berekenen door middel van de methode uit het Endotoxine toetsingskader. Voor vleeskuikens, legkippen en vleesvarkens zijn afstandsgrafieken opgesteld. Hierbij wordt de advies emissiewaarde (PM<sub>10</sub>) van 30 EU/m<sup>3</sup> voor endotoxinen uitgezet tegen de afstand tot een veehouderij. Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld

of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen in de omgeving.

De afstandsgrafieken zijn gebaseerd op de volgende formules:

- Vleeskuikens (variabele emissie):  $y=p_1 * x^{p_2}$  ( $p_1=6,46065585$  en  $p_2=0,49242746$ );
- Leghennen (constante emissie):  $y=p_1 * x^{p_2}$  ( $p_1=14,1291356$  en  $p_2=0,31511434$ );
- Vleesvarkens (constante emissie):  $y=p_1 * \ln(x) - p_2$  ( $p_1=60,0608184$  en  $p_2=231,712643$ ).

In deze formules is  $y$  de straal van de afstandscontour en  $x$  is de  $PM_{10}$  emissie in kg/jaar. De afstand dient gemeten te worden vanuit het dichtstbijzijnde emissiepunt van het dierenverblijf van de veehouderij tot de gevel van een gevoelig object.

Uit het RIVM rapport 2017-0062 (veehouderijen en Gezondheid (VGO) (aanvullende studies)) komt naar voren dat omwonenden van o.a. geitenhouderijen een grotere kans hebben op het krijgen van een longontsteking. Dit geldt met name voor mensen die op een afstand tot 2 km van een geitenhouderij wonen. Hierbij geldt uiteraard dat hoe groter de afstand tot de geitenhouderij hoe kleiner de kans. Naar aanleiding daarvan hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant besloten tot een moratorium op de geitenhouderij, om het uitbreiden van dierverblijven en omschakelen naar geitenhouderij tegen te gaan. Daarnaast is woningbouw binnen de straal van 2 km slechts onder voorwaarden toegestaan. De gezondheidsrisico's moeten goed worden afgewogen en verantwoord worden bevonden.

#### Vleeskuikens, leghennen en vleesvarkens

In figuur 12 uit paragraaf 4.7 is te zien welke veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer van het plangebied liggen. Binnen 2 kilometer bevindt zich een vleeskuikenhouderij aan de Looweg 10 te Uden. De aan te houden afstand is afhankelijk van de emissie fijnstof. De emissie van fijnstof van de bepalende vleeskuikenhouderij bedraagt 919,98 kg/jaar. Dit resulteert in een afstand van 186 meter. De dichtstbijzijnde veehouderij met vleesvarkens bevindt zich op een afstand van ongeveer 1,59 kilometer.

#### Geitenhouderijen

Binnen een straal van 2 kilometer rond het perceel bevinden zich geen geitenhouderijen.

### **Conclusie**

Het aspect volksgezondheid in relatie tot veehouderijen vormt geen belemmeringen voor de haalbaarheid van dit initiatief.

## **4.10 NATUUR**

### **Toetsingskader**

De natuurwet- en regelgeving kent twee sporen, namelijk een soortgericht spoor en een gebiedsgericht spoor. De bescherming van deze twee sporen is geregeld in de Wet natuurbescherming. Ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de natuurwetgeving.

Door Ekoza is een quickscan flora- en faunawetgeving uitgevoerd. Doel van deze quickscan is het inzichtelijk maken of beschermde natuurwaarden in het plangebied aanwezig zijn en welke betekenis deze hebben voor de verdere uitvoering van het initiatief. Verder wordt inzichtelijk gemaakt of door de geplande ontwikkeling negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde gebieden. De onderzoeksrapportage is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. De resultaten van het onderzoek zijn hier kort samengevat.

### **Beoordeling gebiedsbescherming**

Het plangebied ligt op ongeveer 21 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Vlijmense Ven, Moerputten & Bossche Broek. Vanwege de afstand tot en ligging ten opzichte van het Natura 2000-gebied worden geen negatieve effecten op beschermde gebieden verwacht.

Op ongeveer 1,5 kilometer van het plangebied ligt het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Vanwege de afstand tot en ligging ten opzichte van het NNN-gebied worden geen negatieve effecten op beschermde gebieden verwacht.

Op het aspect stikstof wordt in paragraaf 4.11 nader ingegaan.

### **Beoordeling soortenbescherming**

In de Wet natuurbescherming is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als ontheffing of vrijstelling is verleend.

#### Zoogdieren

Er zijn geen sporen van beschermde zoogdieren in het plangebied gevonden. De werkzaamheden hebben geen negatief effect op deze soort.

#### Vleermuizen

De gebouwen en bomen in het plangebied kunnen als verblijfplaats voor vleermuizen worden gebruikt. De bomen bevatten voldoende holtes en spleten die door vleermuizen kunnen worden gebruikt en de bebouwing bevat open stootvoegen en boeiboorden. Nader onderzoek is hiervoor nodig. Essentieel foerageergebied is niet aanwezig, aangezien er voldoende alternatieven zijn in de omgeving. De ontwikkeling heeft geen negatief effect op essentiële vliegroutes.

#### Vogels

Jaarrond beschermde nesten komen niet voor in het plangebied. Algemene vogels kunnen wel broeden in het broedseizoen. Bij werkzaamheden in het broedseizoen kan een negatief effect op deze nesten optreden.

#### Reptielen, amfibieën en vissen

Voor deze soorten bevindt zich geen geschikte habitat in het plangebied. Negatieve effecten op deze soorten kunnen dan ook worden uitgesloten.

#### Flora

Beschermde planten zijn niet aangetroffen tijdens het veldbezoek. Deze worden ook niet in het plangebied verwacht. Negatieve effecten kunnen dan ook worden uitgesloten.

### Ongewervelden

Voor deze soorten bevindt zich geen geschikte habitat in het plangebied. Negatieve effecten op deze soorten kunnen dan ook worden uitgesloten.

### Houtopstanden

De bomen in het projectgebied vallen onder de bebouwde kom houtopstanden en zijn daarom vrijgesteld van de meld- en herplantplicht van de Wet natuurbescherming.

### **Nader onderzoek**

Op basis van de bevindingen uit de quickscan is een nader onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van vleermuizen. Uit het nader onderzoek is gebleken dat de gewone dwergvleermuis gebruik maakt van het plangebied. Er zijn twee paarverblijfplaatsen en één zomerverblijfplaats aanwezig in het plangebied. De zomerverblijfplaats en een van de paarverblijfplaatsen bevindt zich in de noordwestelijke hoek van het voormalig politiegebouw. Het ander paarverblijfplaats bevindt zich in de zuidoostelijke hoek van de voormalige school.

Negatieve effecten door de geplande werkzaamheden zijn niet uit te sluiten. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is noodzakelijk (Artikel 3.1; lid 2 en Artikel 3.5; lid 2). Als mitigerende maatregelen worden voor februari 2024 acht tijdelijke paarverblijfplaatsen geplaatst en in de nieuwbouw worden (ook) acht permanente verblijfplaatsen gerealiseerd. De werkzaamheden vinden buiten de kwetsbare periode plaats. Met deze maatregelen ondervindt de dwergvleermuis geen hinder van de sloop- en bouwwerkzaamheden binnen het plangebied.

### **Conclusie**

De bomen in het plangebied die worden gekapt mogen alleen buiten het broedseizoen (15 mei t/m 15 juli) worden gekapt, of dienen voorafgaand aan de kap te worden gecontroleerd. Voor de vleermuizen is een ontheffing Wnb aangevraagd. Mitigerende maatregelen worden genomen om overlast voor de vleermuizen te voorkomen.

## **4.11 STIKSTOF**

### **Toetsingskader**

De Wet natuurbescherming (Wnb, per 1 januari 2017) regelt de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa, de bescherming van planten en dieren en van bossen en andere houtopstanden. Voor de Wet natuurbescherming heeft de Europese regelgeving als uitgangspunt gediend. De gebiedsbescherming in de Wnb richt zich uitsluitend op Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen.

In Nederland zijn ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Handelingen of activiteiten binnen en buiten beschermde natuurgebieden die schadelijk zijn voor de doelstellingen van het gebied zijn verboden, tenzij door het bevoegd gezag hier vergunning voor is verleend.

### **Beoordeling**

Door Stantec is een onderzoek (zie bijlage 7) uitgevoerd naar de stikstofdepositie vanwege het plan Connect aan de Leeuweriksweg en land van Ravensteinstraat in Uden. Voor zowel de sloop-/bouwphase en gebruiksfase is bepaald wat de bijdrage van het plan is aan stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden is. Vervolgens is bepaald of deze resultaten leiden tot mogelijk

significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden en of een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is.

Uit de berekeningen blijkt dat het plan geen rekenresultaten genereert die hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jr. Er is vanwege dit plan geen sprake van een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

## Conclusie

De berekeningen zijn uitgevoerd met de AERIUS Calculator 2021.2. Uit de berekening blijkt dat de bouwfase en de toekomstige gebruiksfase van de nieuwe woningen niet leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Op grond van de Wet Natuurbescherming geldt een vrijstelling van de vergunningplicht en is nader onderzoek niet noodzakelijk. De Wet natuurbescherming vormt dan ook geen belemmering. Het aspect stikstof vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van de ontwikkeling.

## 4.12 WATER

### Toetsingskader

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijstwateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt.

#### Beleid Waterschap Aa en Maas

Het waterschap Aa en Maas is verantwoordelijk voor de waterstaatkundige verzorging in de gemeente Maashorst. Haar taken zijn waterkwantiteits- en -kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerprogramma 2022-2027. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio. Daarnaast heeft het waterschap, waar nodig, nog specifiek beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheerprogramma.

Naast het waterbeheerprogramma 2022-2027 heeft waterschap Aa en Maas een eigen Keur, legger en verordeningen. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De Keur is onder andere te raadplegen via de website van waterschap Aa en Maas. De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta, hebben hun keuren geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde uitgangspunten voor het beoordelen van ruimtelijke (her)ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, zoals het hydraulisch neutraal ontwikkelen.

Aanvullend op de Keur heeft het waterschap haar eigen algemene regels vastgelegd in de "Algemene regels waterschap Aa en Maas". De beleidsregels aanvullend op de Keur zijn verder vastgelegd binnen de "Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater" van waterschap Aa en Maas. De waterschappen maken bij het beoordelen van het toegenomen verhard oppervlak onderscheid in de mate van toename van het verhard oppervlak.

De grenswaarden voor het toenemen aan verhard oppervlak waaraan getoetst wordt zijn:

- < 500 m<sup>2</sup>;
- tussen de 500 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup>;
- 10.000 m<sup>2</sup>.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat ruimtelijke (her)ontwikkelingen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal moeten worden uitgevoerd. Om aan dit uitgangspunt te kunnen voldoen wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen en afvoeren.

#### Beleid gemeente Maashorst

De gemeente Maashorst heeft het programma omgevingswet Water & Riolering 2022-2024 waarin het beleid van het water is opgenomen. De gemeente heeft op het thema verhardingscompensatie aanvullend beleid op het waterschap. Het beleid van de gemeente zegt dat ook de verhardingstoename tot 500 m<sup>2</sup> moet worden gecompenseerd met de norm 60 mm. Bij ontwikkelingen groter dan 500 m<sup>2</sup> verhardingstoename geldt het beleid van waterschap Aa en Maas op het gebied van watercompensatie.

De berging in het gebied zal volgens de voorkeursvolgorde moeten worden uitgewerkt, namelijk:

1. Infiltratie in de bodem;
2. Bergen in een (bij voorkeur) bovengrondse voorziening;
3. Afvoeren naar oppervlaktewater;
4. Afvoeren naar gemeentelijk rioolstelsel.

Bij het aanbrengen van nieuwe hemelwaterlozingen worden er twee leidende principes gehanteerd, namelijk:

1. Voor het bepalen van de lozingsroute dient de kwantiteits- en kwaliteit voorkeursvolgorde van hemelwater te worden aangehouden;
2. Lozing van hemelwater op drukriolering is niet toegestaan.

## **Beoordeling**

#### Huidige waterhuishouding

Het plangebied is in gebruik als (voormalige) maatschappelijke voorzieningen met bijbehorende parkeerplaatsen, en heeft een oppervlakte van ongeveer 13.500 m<sup>2</sup>. Ten tijde van droge of natte perioden zal het regenwater infiltreren dan wel verdampen binnen het plangebied. Het plangebied ligt niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied, grondwaterbeschermingszone, Keur beschermde gebieden en/of waterbergingsgebied. In of nabij het plangebied zelf is geen open water aanwezig dat verbonden is met het watersysteem van het waterschap.

Ter plaatse van de bestaande parkeerplaatsen in het plangebied, waar in voorliggend plan het gebouw 'De Plaats' wordt gerealiseerd, is een bestaande waterberging aanwezig. Deze bestaat uit IT-rioleringsbuizen met een diameter van 800 mm en een lengte van ongeveer 180 meter. Hierdoor is een berging mogelijk van ongeveer 100 m<sup>3</sup>.

#### Toekomstige waterhuishouding

In het plangebied is sprake van een verhardingsafname van 2.889 m<sup>2</sup> (zie de uitgebreide waterparagraaf in de bijlage). Daarmee ligt het binnen de grenswaarde van minder dan 500 m<sup>2</sup> van het waterschap. Er geldt geen verplichting tot aanleg van een bergingsvoorziening. Ook op basis van gemeentelijk beleid is dit niet nodig.

### *Vuilwater*

De gemiddelde vuilwaterproductie van de woningen is 34,32 m<sup>3</sup>/dag met een piekbelasting van 3,43 m<sup>3</sup>/uur. Het vuilwater dient te worden aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. De verdere uitwerking dient in samenspraak met de gemeente Maashorst te worden uitgevoerd.

### **Conclusie**

Door de (her)ontwikkeling zal het verhard oppervlak afnemen met 2.889 m<sup>2</sup>. Uitgaande van deze afname aan verhard oppervlak en gelet op het beleid van Waterschap Aa en Maas en de gemeente Maashorst, is er geen watercompensatie nodig.

## **4.13 ARCHEOLOGIE**

### **Toetsingskader**

Gemeenten hebben op basis van de Monumentenwet en de Wet op de archeologische monumentenzorg de rol van bevoegd gezag op gebied van archeologie. Dit betekent dat de zorg voor het bodemarchief niet langer vrijblijvend is, maar dat zij de verantwoordelijkheid moeten nemen voor de archeologische monumentenzorg.

### **Beoordeling**

De (voormalige) gemeente Uden heeft hiertoe de 'Nota archeologiebeleid 2017' opgesteld. De gemeente heeft acht beleidsregels opgesteld om archeologische waarden te beschermen wanneer er bodemversturende activiteiten plaatsvinden. Hierin wordt onder andere gesteld dat bij bepaalde ingrepen, afhankelijk van de grootte en diepte hiervan, eerst onderzoek moet worden uitgevoerd alvorens kan worden gestart met de werkzaamheden. De grootte en diepte waarop dit moet gebeuren hangt af van het type gebied en de bijbehorende verwachtingswaarde.



**Figuur 20: uitsnede beleidskaart Uden, plangebied wit omcirkeld**

### **Beoordeling**

Op basis van de archeologische verwachting ligt het plangebied in een categorie 5-gebied: een gebied met middelhoge archeologische verwachting. Bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm-



mv en/of een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m<sup>2</sup> geldt een onderzoeksplicht. Hiervoor is door Transect onderzoek uitgevoerd. Het rapport is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat tot een diepte van circa 95-115 cm-mv terrasafzettingen aanwezig zijn en tot een diepte van 85 cm-mv komt een esdek voor. De hoge verwachting op resten uit de perioden Laat-Paleolithicum en Vroege-Middeleeuwen wordt daarmee bevestigd.

## Conclusie

Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat vervolgonderzoek nodig is voor de zones buiten de huidige bebouwing waar ingrepen dieper dan 65 cm-mv plaatsvinden. Aangeraden wordt om hiervoor een proefsleuvenonderzoek (IVO-P) uit te voeren.

## 4.14 CULTUURHISTORIE

### 4.14.1 Cultuurhistorische waardenkaart

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant staat aangegeven welke archeologische en cultuurhistorische waarden (in potentie) aanwezig zijn. Uit navolgende uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie blijkt dat het plangebied niet in de nabijheid ligt van belangrijke cultuurhistorisch waardevolle gebieden.



Figuur 21: uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie Noord-Brabant

Het provinciaal cultuurhistorisch belang bestaat uit 5 kaartlagen: regio's, cultuurhistorische landschappen, cultuurhistorische vlakken, archeologische landschappen en complexen van cultuurhistorisch belang. Het gaat hierbij om erfgoed dat van belang is voor de regionale identiteit en om de meest waardevolle gebieden en ensembles. Hieronder wordt ingegaan op de cultuurhistorische waarde, die van belang is voor het onderhavige plangebied.

### Regio

Het plangebied ligt in de Peelrand, een ring van Middeleeuwse dorpen op enige afstand van voormalig veengebied De Peel. De dorpen kenmerken zich door akkercomplexen, schaarse groenlanden en voormalige heidevelden. Deze heidevelden zijn in de 19<sup>e</sup> en 20<sup>e</sup> eeuw ontgonnen en omgezet in landbouwgrond, waardoor een waardevol mozaïek is ontstaan van oude en jonge ontginningen. Door het westelijk gedeelte loopt de Peelrandbreuk. De breuklijn is in het landschap nog te zien. Het westelijk deel van de Peelrand bevat sterk verstedelijkte gebieden, zoals Uden.

### **Beoordeling en conclusie**

Het plangebied valt niet binnen gebieden van cultuurhistorische waarden. Het aspect cultuurhistorische waarden vormt daarom geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

## **4.15 HOOGSPANNINGSLEIDINGEN**

### **Toetsingskader**

In Nederland is er sinds 2005 voorzorgsbeleid in de buurt van bovengrondse hoogspanningslijnen. Dat beleid is uitgewerkt in een beleidsadvies van het toenmalige Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu aan gemeenten, provincies en netbeheerders. Doel is zoveel als redelijkerwijs mogelijk te voorkomen dat er nieuwe situaties ontstaan waarin kinderen langdurig worden blootgesteld aan magneetvelden die jaargemiddeld sterker zijn dan 0,4 microtesla. De uitwerking van het beleid is gebaseerd op een berekende specifieke magneetveldzone. Om een initiatiefnemer voor een ruimtelijk plan (gemeente, netbeheerder, projectontwikkelaar, bedrijf, particulier) een eerste indruk te geven of een berekening nodig kan zijn, heeft het RIVM een internetsite ontwikkeld waar voor elke bovengrondse hoogspanningslijn een indicatie van de breedte van de magneetveldzone kan worden opgezocht. Deze indicatieve zones worden gepresenteerd in de RIVM Netkaart met bovengrondse hoogspanningslijnen. Het beleidsadvies raadt aan om, als een ruimtelijk plan met de indicatieve zone overlapt, nader onderzoek in de vorm van een berekening van de specifieke zone uit te voeren.

### **Beoordeling en conclusie**

Op ongeveer 1,7 kilometer bevindt zich een hoogspanningslijn. Vanwege deze afstand vormt deze hoogspanningslijn geen belemmering voor het voorgenomen plan.

## **4.16 M.E.R.-BEOORDELING**

### **Toetsingskader**

Nagegaan is of voor dit bestemmingsplan een Milieueffectenrapport of een M.e.r. beoordeling opgesteld moet worden. Voor ruimtelijke plannen dient een m.e.r.(beoordeling) te worden opgesteld indien:

- a) er sprake is van een m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteit op grond van de bijlagen bij het Besluit m.e.r.;
- b) voor het plan een passende beoordeling op grond van de Natuurbeschermingswet (Nbw) is vereist.

### **Beoordeling**

In de bijlage bij het Besluit mer is opgenomen welke activiteiten mer-plichtig zijn (de C-lijst) en welke activiteiten mer-beoordelingsplichtig zijn (de D-lijst). De activiteiten die dit bestemmingsplan mogelijk maakt zijn op grond van de bijlagen bij het Besluit m.e.r. (beoordelings) plichtig. Dit project kan aangeduid worden als een stedelijk ontwikkelingsproject (bijlage D 11.2). Een stedelijk ontwikkelingsproject is m.e.r. beoordelingsplichtig indien het betreft een gebied met een oppervlakte

van meer dan 100 hectare, of meer dan 2000 woningen of meer dan 200.000 bruto vloeroppervlakte bevat. Aan al deze criteria voldoet het plangebied (er komen beschrijving bouwenvelop) niet dus op grond hiervan is geen direct m.e.r.-plicht nodig. Verder blijkt uit de in dit hoofdstuk genoemde onderzoeken dat er geen (mogelijke) belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, eventueel na het treffen van maatregelen, aanwezig zijn.

### **Conclusie**

Aangezien de ontwikkeling valt onder de activiteit D 11.2 van het Besluit m.e.r. is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Aangezien het plan onder de geldende drempelwaarden blijft is een beknopte meldnotitie voldoende. Het plan heeft geen belangrijke negatieve gevolgen het woon- en leefmilieu in de omgeving. Er worden geen negatieve effecten verwacht vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van gevoelige gebieden. Het bevoegd gezag neemt op basis van een meldnotitie een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Het besluit wordt te zijner tijd als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

## 5.0 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

### 5.1 INLEIDING

Een bestemmingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. In de toelichting is gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De indeling en inhoud van dit bestemmingsplan zijn gebaseerd op de systematiek van de gemeente Maashorst. De systematiek van de regels sluiten aan bij de systematiek zoals deze wordt gehanteerd in de regels van het bestemmingsplan Uden centrum 2013. Voor het overige is de plansystematiek gebaseerd op en sluit aan bij SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) en IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening).

#### 5.1.1 Algemene toelichting verbeelding

Op de verbeelding wordt met kleuren, lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee wordt ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld met andere overheden en samenwerkingspartners. Verder maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen. De digitale verbeelding is juridisch bindend.

#### 5.1.2 Algemene toelichting planregels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming onder meer bestemmingsregels, bouwregels en afwijkingsmogelijkheden;
- Hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin algemene afwijkings-, bouw-, gebruiks-, aanduidings-, afwijkings- en wijzigingsregels;
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin de overgangsregels en de slotregel.

### 5.2 TOELICHTING BESTEMMINGEN

In dit bestemmingsplan worden vier enkelbestemmingen opgenomen. Aan de hand van de verbeelding is af te leiden waar welke bestemming ligt binnen het bestemmingsplan. Hieronder worden de bestemmingen kort toegelicht.

#### Artikel 3: Groen – 2

Binnen de bestemming Groen – 2 zijn de gronden bestemd voor beeldbepalende groenvoorzieningen, langzaamverkeersroutes, voorzieningen van beeldende kunst, perceelontsluitingswegen en speelvoorzieningen, met de daarbij behorende voorzieningen, zoals water. Gebouwen zijn niet toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding is een inrit voor de parkeergarage toegestaan.

#### **Artikel 4: Verkeer – Verblijfsgebied**

De gronden behorende tot het openbare gebied krijgen de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Naast perceelontsluitingswegen en langzaamverkeersroutes zijn deze gronden ook bestemd voor onder andere parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Tevens mogen binnen deze bestemming uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de verkeersbestemming. Uitzonering hierop is, ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' en 'inrit'. Ten behoeve van de ondergrondse parkeergarage zijn hier ondergrondse bebouwing toegestaan.

#### **Artikel 5: Wonen**

Binnen de bestemming wonen is het toegestaan om de beoogde woongebouwen te realiseren. De woongebouwen mogen worden gerealiseerd binnen de opgenomen bouwvlakken. Binnen de woonbestemming is het niet mogelijk om bijgebouwen of bijbehorende bouwwerken op te richten.

Het aantal woningen is per bouwvlak geregeld. In totaal zijn binnen het plangebied 125 woningen toegestaan. Middels een afwijkingsbevoegdheid kan het aantal woningen voor het gehele plangebied met 5 woningen worden opgehoogd tot maximaal 130 woningen.

In de bestemming 'Wonen' zijn de aangewezen gronden bestemd voor wonen en beroepsmatige activiteiten en ter plaatse van specifieke aanduidingen ook voor (para)medische zorgvoorzieningen, een buurtkamer en ondergrondse parkeergarage. De bouwmogelijkheden zijn geregeld in de bouwregels middels een maximale goot- en bouwhoogte en bebouwingsoppervlakte.

#### **Artikel 6: Waarde – Archeologie 2**

In het bestemmingsplan is, ter bescherming van de archeologische waarden, een dubbelbestemming opgenomen. Voor Waarde-Archeologie 2 geldt dat er bij bodemingrepen groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm-mv archeologisch (voor)onderzoek nodig is. Voor het uitvoeren van de genoemde werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist. Ook hiervoor moet archeologisch onderzoek worden gedaan. Aan deze omgevingsvergunningen kunnen voorwaarden worden verbonden indien dit noodzakelijk blijkt naar aanleiding van het onderzoek.

## **6.0 UITVOERBAARHEID**

### **6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

De gemeente is voornemens de gronden over te dragen aan de initiatiefgever. Alle voorbereidings- en uitvoeringskosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente Maashorst en de initiatiefnemer is een koop-realiseervereenkomst gesloten. Het plan is voor de gemeente Maashorst derhalve een kostenneutrale ontwikkeling. Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het opstellen van een exploitatieplan achterwege kan blijven. De economische uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

### **6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID**

#### **6.2.1 Omgevingsdialoog**

Naast de wettelijke procedures, besteden de gemeente en initiatiefnemer nadrukkelijk aandacht aan de communicatie met de belanghebbenden. Om belanghebbenden te informeren en om hen de gelegenheid te geven bezwaren en suggesties naar voren te brengen is een omgevingsdialoog gehouden. De omgevingsdialoog heeft in twee ronden plaatsgevonden: in mei en in oktober 2022 zijn twee informatieavonden gehouden voor omwonenden en omliggende organisaties. De verslagen van deze informatieavonden zijn als bijlage bij deze toelichting opgenomen. In deze verslagen zijn ook enkele algemene vragen beantwoord. Deze vragen en opmerkingen hebben niet geleid tot een aanpassing van het plan.

#### **6.2.2 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro**

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het onderhavige bestemmingsplan aan de daarvoor in aanmerking komende instanties toegezonden. De vooroverlegreacties gaven geen aanleiding tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

#### **6.2.3 Ontwerp bestemmingsplan**

Het ontwerpbestemmingsplan is ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage gelegd, van 8 juni 2023 tot en met 19 juli 2023. Hierbij is de gelegenheid geboden tot het indienen van zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend en het plan wordt ongewijzigd vastgesteld.