

**Bestemmingsplan
DICO-terrein te Uden**

samen onze omgeving creëren

Bestemmingsplan DICO-terrein te Uden

Opdrachtgever : Veldmolen C.V.
Postbus 2
5240 BB ROSMALEN

Projectnummer : 20160482-00

Status rapport / versie nr. : Definitief 06

Datum : 30 oktober 2018

Opgesteld door : ing. M.M. Kooijman-Bons

Gecontroleerd door : mr. ir. H. Wenting

Voor akkoord : ing. M.M. Kooijman-Bons

Paraaf :



Versie nr.	Datum	Omschrijving	Opgesteld door	Gecontroleerd door
CO1	23-05-2017	1 ^e concept ontwerpbestemmingsplan DICO-terrein te Uden	SSp	HW
CO2	12-06-2017	2 ^e concept ontwerpbestemmingsplan DICO-terrein te Uden	SSp	HW
CO3	29-06-2017	Tussenversie DICO-terrein te Uden	SSp	HW
D01	30-11-2017	Ontwerpbestemmingsplan	MK	HW
D02	12-04-2018	Ontwerp bestemmingsplan	MK	HW
D03	04-06-2018	Ontwerp bestemmingsplan	MK	HW
D04	09-07-2018	Ontwerp bestemmingsplan	MK	HW
D05	01-08-2018	Ontwerp bestemmingsplan	MK	HW
D06	30-10-2018	Bestemmingsplan	MK	HW

INHOUD

blz.

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Plangebied.....	4
1.3	Geldend bestemmingsplan.....	5
1.4	Leeswijzer	6
2	BESTAANDE SITUATIE.....	7
2.1	Huidige situatie	7
3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	De stedenbouwkundige uitgangspunten	11
3.2	Vertaling naar het bestemmingsplan	15
3.3	Beeldkwaliteitsplan.....	20
3.4	Verkeersontsluiting.....	21
4	BELEIDSKADER	23
4.1	Rijksbeleid	23
4.2	Provinciaal beleid	23
4.3	Intergemeentelijk en gemeentelijk beleid	25
4.4	Ladder voor duurzame ontwikkeling (vanuit Bro)	35
5	OMGEVINGSASPECTEN	37
5.1	Archeologie en cultuurhistorie	37
5.2	Bodemkwaliteit	37
5.3	Water.....	42
5.4	Luchtkwaliteit	44
5.5	Akoestiek.....	46
5.6	Bedrijven en milieuzonering	48
5.7	Flora en fauna en stikstofdepositie	50
5.8	Vleermuizen.....	52
5.9	Inpasbaarheid bestaande bomen	54
5.10	Externe veiligheid	55
5.11	Vliegbasis Volkel	58
5.12	Overige belemmeringen	64
5.13	(Vormvrije) m.e.r.-beoordeling	64
5.14	Duurzaam bouwen	64
6	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....	67
6.1	Het juridische plan	67
6.2	Algemene toelichting planregels.....	67
6.3	Algemene toelichting verbeelding.....	67
6.4	Toelichting bestemmingen	68

7	UITVOERBAARHEID	71
7.1	Economische uitvoerbaarheid.....	71
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	71

BIJLAGEN

1	Stedenbouwkundig plan 'Land van DICO' d.d. 7 mei 2018, RedB/OMNI/Heijmans
2	Verkeersanalyse DICO-terrein te Uden, d.d. 25 oktober 2018, 20160482-00 D04, AGEL adviseurs
3	Samenvatting bodemkwaliteit Dico-terrein te Uden, TTE Consultants, project C18006, 03-07-2018
4	Bodemonderzoek 1: Nader bodemonderzoek DICO-terrein Uden, Geofox, projectnr. C6070/PMU/mvm, 10-03-2004
5	Bodemonderzoek 2: Beschikking ernst en spoed Losplaats 3 (vm. Dico terrein) Uden, provincie Noord-Brabant, nr. 1464061, 17-11-2008
6	Bodemonderzoek 3: Wijzigingsbeschikking Losplaats 3 (vm Dico terrein) te Uden, provincie Noord-Brabant, kenmerk 1597666, 02-11-2009
7	Bodemonderzoek 4: Actualisatie-bodemonderzoek DICO-terrein te Uden, TTE Consultants, project C14027, 15-03-2017
8	Bodemonderzoek 5: Verkennend- en nader asbestonderzoek DICO-terrein te Uden, TTE Consultants, project C14027, 07-02-2018
9	Bodemonderzoek 6: Saneringsplan DICO-terrein te Uden, TTE Consultants, project C14027, 13-01-2017
10	Bodemonderzoek 7: Aanvulling Saneringsplan DICO-terrein te Uden (incl. 5 bijlages SP), TTE Consultants, project C14027, 15-03-2017
11	Bodemonderzoek 8: Beschikking gefaseerd saneringsplan Losplaats 3 (Dico) te Uden, ODZOB, kenmerk Z.61173/D.241036, 28-06-2017
12	Bodemonderzoek 9: Indicatief bodemonderzoek locatie Maasstraat, Heidemij, rapport 632-32347-3, mei 1989
13	Bodemonderzoek 10: Bodemonderzoek ter plaatse van een locatie aan de Maasstraat te Uden, Van Vleuten Milieuconsult, rapport CV94097, september 1994
14	Bodemonderzoek 11: Verkennend Bodemonderzoek perceel I3492 te Uden, Heijmans Infra Techniek, project 2277940-W6013, september 2007
15	Bodemonderzoek zuidoostelijk terrein: Vooronderzoek en verkennend bodemonderzoek inclusief asbest ten zuidoosten van het DICO-terrein, TTE Consultants, rap.nr. C18006, d.d. 20-04-2018
16	Transect-rapport 1154 Uden, DICO-terrein, gemeente Uden, Een archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend veldonderzoek, verkennende fase door middel van boringen (ICO-O), d.d. 18 februari 2017, 16090045 versie 1.1 van Transect B.V.
17	Waterparagraaf 'DICO-terrein te Uden' d.d. 30 maart 2018, 079791414 A, Arcadis
18	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï 'DICO-terrein te Uden' d.d. 5 juli 2018 20160482-00/D05, AGEL adviseurs

Bestemmingsplan
DICO-terrein te Uden
Veldmolen C.V.

20160482
oktober 2018
blad 3

- 19 Quickscan Wet natuurbescherming 'DICO-terrein te Uden' d.d. 6 juni 2017 20160482-00/D01, AGEL adviseurs
- 20 Nader onderzoek vleermuizen 'Veldmolenweg Uden' d.d. 11 oktober 2017 17.047, Ekoza Ecologisch advies
- 21 'Activiteitenplan gewone dwergvleermuis' d.d. 14-5-2018 RA17596-02, Regelink Ecologie & landschap
- 22 Inpasbaarheidsonderzoek '39 bomen Dico-terrein Uden' d.d. 13 november 2017 301403 v1.0, Cobra adviseurs
- 23 Samenvatting Omgevingsdialoog d.d. 15-03-2018 met de verslagen als bijlagen
- 24 Vooroverlegreactie Veiligheidsregio Brabant-Noord
- 25 Besluit ontheffing Wet natuurbescherming d.d. 4 september 2018

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het voormalige bedrijventerrein waarop bedden- en matrassenfabriek DICO was gevestigd ligt al jaren vrijwel volledig braak. Een groot gedeelte van de bedrijfsgebouwen zijn in 2005 gesloopt. De gronden zijn destijds aangekocht door Veldmolen C.V., een samenwerkingsverband tussen Heijmans, Ahold en ING. In het najaar van 2014 heeft de gemeenteraad van Uden zich uitgesproken voor de realisatie van woningbouw op het DICO-terrein. In dit kader is Veldmolen C.V. voornemens maximaal 218 woningen op het terrein te realiseren in een groene wijk met deels een stedelijk en deels een dorps karakter.

De realisatie van woningbouw past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de woningbouw mogelijk te maken.

1.2 Plangebied

Het plangebied bevindt zich direct ten zuiden van het centrum van Uden op een beeldbepalende locatie; op de overgang van het centrum naar het rustige karakter van de woonwijk met veel vrijstaande woningen aan de Maasstraat. Het gebied wordt ingeklemd tussen de Losplaats (noord), Volkelseweg (oost), Veldmolenweg (west) en bestaande woonpercelen aan de Maasstraat in het zuiden. Het plangebied, met een oppervlakte van circa 8 hectare, ligt grotendeels braak. Enkel in het noorden is nog een bedrijfsgebouw gesitueerd. Dit pand zal, ten behoeve van de ontwikkeling worden gesloopt.



Luchtfoto plangebied en omgeving

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het grootste deel van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Molenheide', vastgesteld op 17 december 1998 en in werking getreden op 6 juli 1999. In dit bestemmingsplan heeft een groot deel van het plangebied de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. Op basis van deze bestemming zijn relatief zware bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 4. Daarnaast is het toegestaan om nagenoeg het gehele terrein te bebouwen met bebouwing van maximaal 12,5 meter. In het noorden van het bestemmingsplangebied zijn enkele zones bestemd ten behoeve van 'Bedrijfsdoeleinden en kantoren, klasse B'. Op basis van deze bestemming zijn bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 3. Ook zijn kantoren toegestaan. De bebouwing mag ter plaatse niet hoger zijn dan 10 meter, waarbij de goothoogte niet meer mag bedragen dan 6 meter. In het noordwesten van het plangebied is daarnaast een gebouw van 15 meter hoog toegestaan. Naast de gronden die zijn bestemd voor bedrijfsfuncties zijn delen van het plangebied bestemd voor verblijfsdoeleinden, groenvoorzieningen en sportvoorzieningen.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Molenheide'

Voor een deel van het plangebied is echter door Gedeputeerde Staten goedkeuring onthouden aan het bestemmingsplan.

Tot slot zijn enkele percelen van het plangebied gelegen binnen het bestemmingsplan 'Woongebieden' (met namen in het zuidoosten). Deze kennen de bestemming 'Wonen (inclusief bouwvlak)'. Het toevoegen van nieuwe woningen is hierbinnen echter niet toegestaan.

De voorgenomen woningbouwontwikkeling is niet te realiseren op basis van de huidige juridische en planologische kaders. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de beschrijving van de bestaande situatie, waarin eveneens aandacht wordt besteed aan de historische ontwikkelingen in, en rondom, het plangebied. Het plan wordt vervolgens beschreven en toegelicht in hoofdstuk 3. De relevante beleidskaders worden beschreven in hoofdstuk 4 en in hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de diverse omgevingsaspecten. In hoofdstuk 6 wordt een verantwoording gegeven op de juridische planvorm. In hoofdstuk 7 wordt tot slot aandacht besteed aan de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de plannen.

2 BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt de uitgangssituatie beschreven. Allereerst wordt ingezoomd op de historische ontwikkelingen in, en rondom, het gebied, waarna uiteindelijk wordt ingegaan op de huidige situatie van het plangebied en haar omgeving. Zowel de historische context als de huidige structuren vormen belangrijke aanleidingen voor de uiteindelijke invulling in het plan, die in het volgende hoofdstuk aan bod komt.

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis

Van het dorp Uden is voor het eerst sprake rond 1200. Halverwege de 19^e eeuw was de hoofdstructuur van het dorp al duidelijk zichtbaar. In deze periode had het bebouwingslint van Uden een sterk agrarisch karakter. Eind van de 19^e eeuw is ten zuiden van het dorp een spoorlijn aangelegd, met een station ten zuidoosten van de toenmalige kern. Deze ruimtelijke ingreep heeft belangrijke gevolgen gehad voor de ontwikkeling van Uden, omdat het de aantrekkingskracht voor bedrijven vergrootte.

Na de Tweede Wereldoorlog is de kern Uden sterk uitgebreid, met name door de aanwijzing tot kerngemeente (1951) en de industrialisatie. Vanaf deze periode is woonbebouwing voornamelijk ten noordoosten en ten westen van de kern gerealiseerd. Industrie werd geconcentreerd ten zuiden van de spoorlijn en aan de Industrielaan.



Uden omstreeks 1900



Uden omstreeks 1960



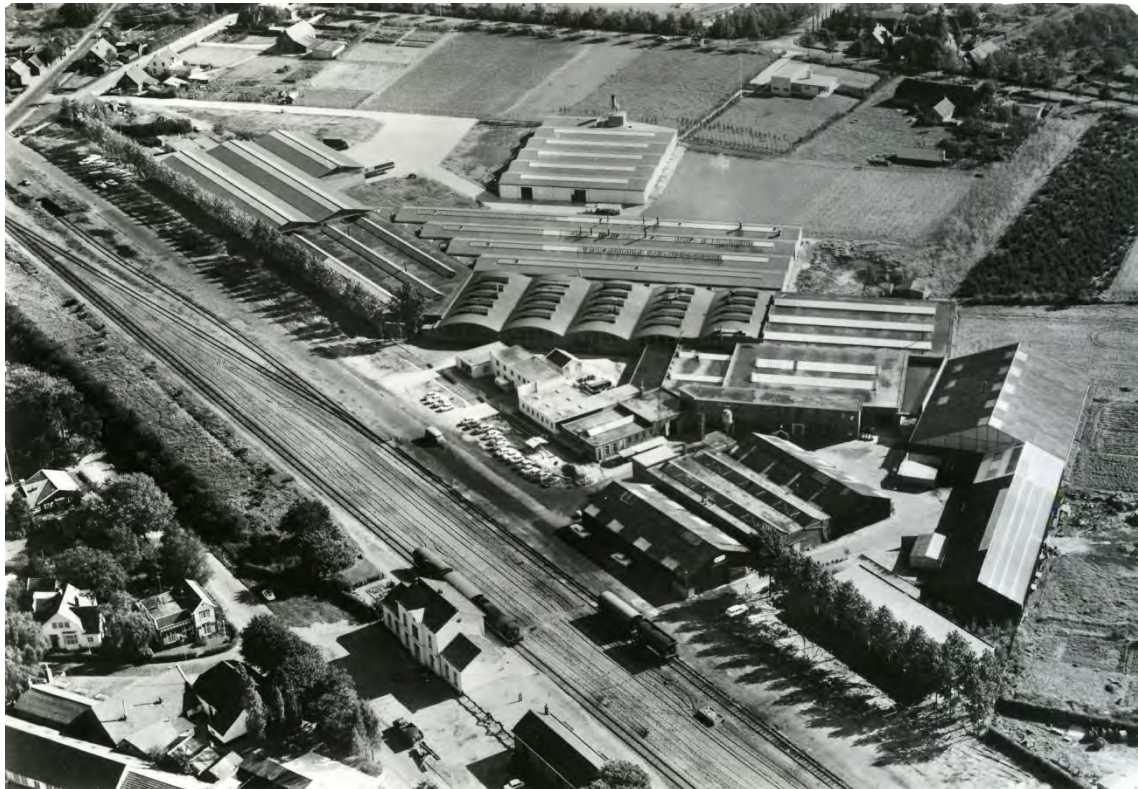
Uden omstreeks 1970



Uden eind jaren '90

Eén van de bedrijven die zich vestigde rondom de spoorlijn, was DICO International, welke in 1917 is opgericht in Uden. Dit bedrijf was gesitueerd in het plangebied, direct ten zuiden van het voormalige station aan de Losplaats. In de loop der jaren heeft het bedrijf zich fors uitgebreid. Omstreeks 1975 werkten bij dit bedrijf in Uden maar liefst 220 arbeiders. DICO is dan ook een begrip in Uden en omgeving, en de naam zal dan ook verbonden blijven aan de locatie.

De fabrieken van DICO waren lange tijd solitair gelegen; vrijwel zonder overige omliggende bebouwing. Direct ten zuiden van de fabriek begon het agrarische buitengebied van de gemeente Uden. Begin jaren 90 heeft grootschalige uitbreiding van Uden plaatsgevonden ten zuiden van de spoorlijn. Hierdoor is het terrein van de voormalige beddenfabrikant DICO omringd geraakt door woningbouw. De locatie leende zich vanaf dat moment steeds minder als industrielocatie. Nadat de beddenfabriek haar deuren heeft gesloten, is er nagedacht over een andere invulling voor de plek. Uiteindelijk heeft dit in 2005 geresulteerd in de sloop van het merendeel van de aanwezige bebouwing. Sindsdien doet het gebied dienst als uitloopegebied voor het centrum.



Luchtfoto omstreeks 1957 met daarop de spoorlijn, station en beddenfabriek DICO

2.1.2 Ruimtelijke en functionele structuur omgeving van het plangebied

Kenmerkend voor het plangebied is de situering op de overgang van het centrumgebied in het noorden naar de dorpse woonbebouwing in ten zuiden.

De bebouwing in het centrum is grootschalig en heeft stedelijke allure. Gestapelde bouw met winkels op de begane grond en appartementen daarboven komen veelvuldig voor. Zo ook ten noorden van het plangebied, aan de Losplaats, waar zich een supermarkt bevindt. Op basis van het bestemmingsplan zijn op de verdieping een dansschool, een sportzaal of woningen als functies mogelijk binnen het bouwvlak.

De bebouwing in en rond het centrum is veelal hoger dan in de rest van Uden; bestaande uit drie of meer bouwlagen, al dan niet met kap. Ook de maat en de schaal van de bebouwing is groter dan de rest van Uden. Het centrum heeft hiermee een stedelijke allure, passend bij de regionale functie van Uden.

Ten zuiden van het plangebied is de wijk Zoggel Oost gelegen. Het deel van de wijk Zoggel dat aan het Sportpark ligt, is een stuk ruimer van opzet. Het gebied bestaat voornamelijk uit grote, vrijstaande woningen op ruimte kavels. De bebouwing varieert hierbij van één tot twee lagen met doorgaans een kap. Richting het centrum van Uden wordt de dichtheid van de wijk hoger en ook de versterking neemt hier iets toe. Het ruime, dorps karakter is echter ook hier nog voelbaar.

Het plangebied wordt begrensd door een tweetal belangrijke routes van en naar het centrum van Uden, te weten de Veldmolenweg en de Losplaats. Beide wegen hebben een stedelijk karakter en zeker naarmate men dichterbij het centrum komt, wordt de begeleidende bebouwing ook meer stedelijk wat betreft maat en schaal. Aan de zuidzijde heeft de rand van het plan juist een heel groen en dorps karakter door de aangrenzende grote vrijstaande woningen op grote groene percelen.

Daarnaast zijn ten zuidoosten van het plangebied enkele ruim opgezette sportvoorzieningen aanwezig, van waaruit enkele langzaam verkeersverbindingen, langs het plangebied, naar het centrum lopen.



Bebouwingscomplexen ten noordwesten van plangebied (Veldmolenweg)



Supermarkt ten noorden van plangebied (Losplaats)



Kantoren en woningen ten oosten van plangebied (Volkelseweg)



Dorpse bebouwing ten zuiden van plangebied (Maasstraat)

Ten oosten van het DICO-terrein bevindt zich bedrijvigheid, met name in de vorm van kantoren. Dit betreffen uitlopers van het Industriepark Loopkant Liessent. Kleinschalige bedrijfsfuncties, kantoren en woningen wisselen hier elkaar af. De bebouwing is echter wel relatief laag, passend bij de ligging nabij woningen.

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich het wandelpark in Sportpark Uden. In dit park kan gewandeld worden tussen de verschillende sportvelden (voetbalvereniging, een atletiekvereniging, een hockeyvereniging), het park wordt ook gebruikt voor bootcamps en festivals.

2.1.3 Ruimtelijke en functionele structuur plangebied

Sinds de sloop van de bedrijfsgebouwen van het bedrijf DICO ligt het plangebied, met een oppervlakte van circa 8 hectare, grotendeels braak. Enkel in het noorden is nog een bedrijfsgebouw gelegen, waarin diverse bedrijven zijn gevestigd. Dit gebouw heeft een oppervlak van circa 1300 m² en bestaat uit twee bouwlagen met een plat dak. Aan de voorzijde van dit gebouw is een parkeerplaats gelegen ten behoeve van de aanwezige bedrijven.

Zoals reeds beschreven ligt het overige gedeelte van het plangebied braak, grotendeels bestaande uit grasland. Het plangebied is door de sterke groenstructuren en een hekwerk rondom het plangebied grotendeels afgesloten van haar omgeving. Dat betekent overigens niet dat het plangebied niet wordt gebruikt. Bewoners van omliggende wijken gebruiken het gebied veelvuldig als uitlaatplaats voor honden of als wandelroute. Ook in het plangebied zelf bevindt zich opgaand groen. Aan de zijde van de Maasstraat zit een groene arm, die van het plangebied naar het sportpark Uden leidt.



Open middengebied



Bebouwing noordzijde

3 PLANBESCHRIJVING

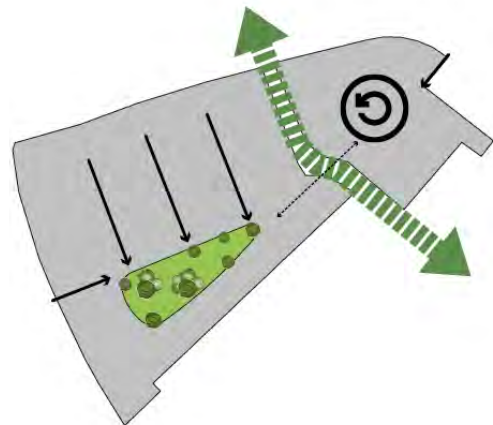
Door de ligging tegen het centrumgebied van Uden aan, ingeklemd tussen belangrijke ontsluitende wegen ten noorden en westen en een dorps woongebied ten zuiden van de ontwikkellocatie, ligt woningbouw in het plangebied voor de hand. In opdracht van Veldmolen C.V. is, in samenspraak met verschillende vormen van klankbordgroepen en keukentafelgesprekken met direct omwonenden, in de periode van 2013 tot en met 2018, een plan gemaakt voor de ontwikkeling van maximaal 218 woningen. In de volgende paragrafen worden de uitgangspunten, die ten grondslag liggen aan het plan, beschreven.

3.1 De stedenbouwkundige uitgangspunten

Het DICO-terrein is een inbreidingslocatie met, gezien de grootschaligheid, een unieke ligging ten opzichte van het centrum. Het plangebied wordt begrensd door een tweetal belangrijke routes van en naar het centrum van Uden, te weten de Veldmolenweg en de Losplaats. Beide wegen hebben een stedelijk karakter en zeker naarmate men dichterbij het centrum komt, wordt de begeleidende bebouwing ook meer stedelijk wat betreft maat en schaal. Aan de zuidzijde heeft het plan juist een heel groen en dorps karakter door de aangrenzende grote vrijstaande woningen op grote groene percelen. De toekomstige ontwikkeling van het DICO-terrein moet zich voegen in het ruimtelijke patroon van Uden. Hierbij is gekeken naar de wensen van de toekomstige bewoners en naar de historie van de plek. Waarbij dorps wonen, met respect naar het industriële verleden het centrale thema vormt.

Tegelijkertijd zijn aspecten zoals herkenbaarheid, verscheidenheid en sociale veiligheid ook belangrijke thema's bij de nieuwe invulling:

- Herkenbaarheid in de vorm van accenten, plekken, die een verbijzondering vormen in het weefsel van Uden.
- Verscheidenheid door het maken van verschillende woonmilieus (wonen aan een laan, wonen aan een straat, wonen aan een plein) en bouwen van diverse woning typologieën.
- Variatie in rooilijnen.
- Variatie in bouwstijlen op straat niveau.
- Geen saaie rechte straten of lanen.
- Woningbouwprogramma: maximaal 218, waarvan 25 appartementen en voor het overige grondgebonden woningen.



De in het oog springende ruimtelijke elementen in het plan zijn de volgende:

- Door het maken van een groengebied in het hart van het plangebied wordt een bijzondere plek toegevoegd aan het Udense en kan het groene karakter van het huidige plangebied worden ingebed en gewaarborgd.
- Het groene hart wordt verbonden met de randen van het plangebied door routes van en naar het hart. Er is gekozen voor een open structuur nabij het groene hart (tuindorp), welke bij de parkeerhoven naar een meer gesloten (industriële) stijl verandert. Hierdoor ontstaan bouwblokken die wat betreft maat en schaal aansluiten bij de Udense bouwblokmaat.
- Een markant gebouw (accent) op de hoek Veldmolenweg-Losplaats kondigt enerzijds het centrum van Uden aan en anderzijds markeert het een bijzonder woongebied.

- De nieuwe groene langzaamverkeersroute doorkruist het plangebied en wordt ingericht als groen verblijfsgebied. Verder brengt deze route een duidelijke structuur in de wijk. Deze groene langzaam verkeersroute zorgt ervoor dat er ook een veilige en prettige langzaam verkeersverbinding ontstaat tussen de zuidelijke gelegen woonwijken, de sportvelden en het centrumgebied van Uden.

Woonmilieus /typologische verdeling

'Het land van DICO' kent een heel specifieke identiteit die gebaseerd is op enerzijds de industriële historie van de locatie en anderzijds het groene, landschappelijke beeld van het terrein. De voormalige fabrieksgebouwen van DICO vormen het DNA van deze plek en van de nieuwe woonmilieus. De woonmilieus zijn onderscheiden in een industriële zone en een tuindorp, die beide hun inspiratie vinden in de beeldtaal van de jaren '20 van de vorige eeuw.

De industriële zone vormt de rand van het terrein aan de noord- en westzijde. De woningen presenteren zich in stevige rijen van drie lagen hoog aan de Losplaats en de Veldmolenweg. Op de hoek vormt het appartementengebouw een accent. Met de waardevolle hemelboom komt hier de DICO karakteristiek van industrieel en groen samen. Achter de buitenrand maken de woonstraatjes de overgang naar het tuindorp aan de zuidzijde. Het tuindorp heeft een meer open, losse verkavelingsstructuur met kleinere eenheden, meer groen, schildkappen en minder hoogte.



Woonmilieus

Bron: Stedenbouwkundig plan 'Land van DICO' Uden, RedB | OMNI | HEIJMANS

De industriële zone wordt gekenmerkt door grotere bouwblokken. Als accent op de hoek van de Velmolenweg en de Losplaats (stedelijk wonen) komt een klein appartementengebouw van 5,5 bouwlagen. Het accent op de hoek Velmolenweg-Losplaats vormt een aparte opgave, zowel qua positionering als qua massa/uitstraling. De bestaande hemelboom verdient een prominente beleving. Om te voorkomen dat de ruimte rondom het accent wordt gedomineerd door parkeren, dient (halfverdiept) onder of naast het gebouw te worden geparkeerd voor zowel bewoners als bezoekers. Het gebouw dient alzijdig te worden en laat zich goed lenen voor een mooi halfverhoogd entreeplein, een opgetilde tuin voor de bewoners en de buurt.

Dorps wonen betekent ook dat de invulling van het plangebied voornamelijk een grondgebonden karakter krijgt met kleinere bouwmassa's. Dat wil zeggen dat eengezinswoningen worden gerealiseerd in diverse typologieën, aansluitend bij de woonbehoefte van Uden (geschakelde woningen, patiowoningen, tweekapwoningen en vrijstaande woningen).

Dorps is ook dat er aan een straat, aan een laan of rondom een plek variatie in woningtypes wordt aangeboden. Hierbij is in nieuwe plannen 'flexibiliteit' het sleutelwoord. Door te kiezen voor een sterke stedenbouwkundige structuur is het mogelijk om flexibel om te gaan met de woningtypes. Hierdoor kan er ingespeeld worden op de woonbehoeftes en kunnen verschillende woningtypes door elkaar worden gebouwd, waarbij een verloop zichtbaar zal zijn van meer stedelijke bebouwing (rijwoningen) aan de randen tot meer dorpse bebouwing (tweekappers, driekappers, bungalows, vrijstaand) in het hart van het gebied.

De planontwikkeling wordt verder uitvoerig toegelicht in het stedenbouwkundig plan, die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. Het stedenbouwkundig plan is het uitgangspunt voor de realisatie van het DICO-terrein. Gelet op de flexibiliteit in de planregels en verbeelding, kan op onderdelen worden afgeweken van de geschetste invulling van het stedenbouwkundig plan. Binnen de regels van het bestemmingsplan is het bijvoorbeeld mogelijk om voor een deel van het plangebied de typologie van de woningen te wijzigen. De ontwikkeling wordt binnen minimaal 2 fases gerealiseerd. Voor de eerste fase, het westelijk deel van het plangebied, is voor het begin van de procedure van het ontwerpbestemmingsplan de verkoop van de woningen reeds opgestart. Binnen dit deel van het plangebied, met name langs de rand, is de woningtypologie dan ook specifiek vastgelegd. Het bouwvlak is hier ook meer specifiek opgenomen, waarbij is uitgegaan van de inmiddels definitieve verkaveling. Voor fase 2, en mogelijk zelfs 3, is het bestemmingsplan meer flexibel, waarbij meerdere woning typologieën mogelijk zijn binnen een aanduidingsvlak en de begrenzing van het bouwvlak kent meer lange lijnen en minder afhoekingen. Dit geldt echter niet voor het bestemmingsvlak voor de appartementen. Binnen dit bestemmingsplan zijn enkel en alleen appartementen mogelijk. Het realiseren van appartementen is alleen mogelijk ter plaatse van het 'accent' en is niet elders binnen het bestemmingsplan toegestaan.

Het maximumaantal en de positionering van de woningen is echter wel per bestemmingsvlak vastgelegd (totaal 218 binnen het plangebied).



Mogelijke stedenbouwkundige inrichting woningbouw DICO-terrein

Bron: RedB

Wegenstructuur

De Veldmolenweg en de Losplaats vormen de randen van het plangebied en daarmee ook meteen de aantakking op het centrum van Uden. Zowel vanuit de Veldmolenweg als vanuit de Losplaats wordt een entree tot de wijk gemaakt. De positie van deze aansluitingen is ingegeven door de reeds bestaande entree aan de Veldmolenweg en de afstand tot de bushalte aan de Losplaats. De nieuwe bebouwing wordt door een parallelweg gescheiden van de Losplaats en Veldmolenweg. Daarmee ontstaat ruimte voor groen aan de randen van het plan en wordt het nieuwe woongebied stevig ingebed.

Er is gekozen voor (gedeeltelijk) eenrichtingsverkeer, deze is zo vormgegeven dat het enerzijds sluipverkeer tegen gaat, maar anderzijds wordt met name het verblijfskarakter van de woonstraat verhoogd. Samen met het weren van het parkeren in de straat, ontstaat hiermee een prettig woonklimaat. Door een passende keuze van het profiel, zal parkeren op de rijbaan zoveel mogelijk worden voorkomen. Om parkeren te reguleren, worden verspreid over het noordelijk deel van woongebied parkeercoffers aangelegd. Voor de hoekwoningen, twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande/vrijstaand geschakelde woningtypes wordt minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd. Een garage telt hierbij niet mee als parkeerplaats. Aan de randen van het plangebied wordt zoveel mogelijk geclusterd geparkeerd (langsparkeren en haaks parkeren) in de brede groenstrook tussen de Veldmolenweg en de Losplaats en het DICO-terrein. In de woonstraten wordt het parkeren in parkeerhofjes voorzien. Hierdoor is de auto niet op straat zichtbaar en ontstaat de mogelijkheid om een ontspannen verblijfsklimaat te maken. Langs de zuidelijke as in het plangebied wordt langsparkeren mogelijk gemaakt.

Fiets- en wandelverkeer maakt samen met het gemotoriseerd verkeer gebruik van de toekomstige wegen binnen de ontwikkeling.

Daarnaast is er een doorgaande fiets- en voetverbinding tussen de Losplaats en sportpark Uden, waar uitsluitend voetgangers en fietsers komen, met uitzondering van het meest zuidelijke stukje van deze route. Deze zal gedeeltelijk uitgevoerd worden als fietsstraat, zodat de twee woning(en) die hieraan geprojecteerd zijn, ook ontsloten kunnen worden.

3.2 Vertaling naar het bestemmingsplan

De ontwikkelingen op het DICO-terrein krijgen steeds verder vorm, maar de woningen worden in meerdere fases gerealiseerd afhankelijk van de behoeftes van dat moment. De wegenstructuur en bebouwingsstructuur liggen vast. De uiteindelijke keuze van de bebouwingstypologie kan echter binnen bepaalde grenzen wijzigingen. De ontwikkeling vraagt om flexibiliteit in de juridische regeling, waarbij de stedenbouwkundige uitgangspunten op een juiste manier juridisch worden verankerd. Hierdoor blijven de kernkwaliteiten geborgd. De volgende alinea's beschrijven de wijze waarop de kernkwaliteiten zijn geborgd in voorliggend bestemmingsplan.

3.2.1 Groen- en waterstructuur

Een belangrijk onderdeel van de stedenbouwkundige structuur wordt bepaald door drie groene elementen; de randen van het plangebied, het centrale groene plein en de door groen omsloten langzaam verkeersroute. De groene elementen leggen een relatie met het bijzondere karakter van het DICO-terrein, maar vervullen ook een rol ten aanzien van duurzaamheid.



Groenstructuur DICO-terrein

Bron: RedB

Deze hoofdstructuren zijn in het bestemmingsplan aangeduid. De exacte uitwerking en aanleg van deze groene elementen is vrij, maar de omvang is juridisch geborgd op de verbeelding en in de regels van dit bestemmingsplan.

Binnen de bestemmingsvlakken voor de belangrijke groenelementen van de buurt is het realiseren van oppervlakteverhardingen slechts beperkt mogelijk. Bij het stedenbouwkundig ontwerp van de ontwikkeling is rekening gehouden met het behoud van de zes aanwezige waardevolle bomen. Drie van deze bomen worden specifiek benoemd in het bomenbeleidsplan van de gemeente Uden (hemelboom en twee eiken, zie hoofdstuk 4). Rondom de twee voornoemde eiken zijn nog drie eiken aanwezig. Uit het inpasbaarheidsonderzoek¹ van Cobra adviseurs blijkt dat beide eiken een goede conditie bezitten en bij voorkeur behouden dienen te blijven. De zes waardevolle bomen zijn specifiek op de verbeelding en binnen de planregels bestemd middels het opnemen van de aanduiding 'beeldbepalende boom'.

Aanvullend op de reeds bestaande en de te versterken groenstructuur binnen het plangebied zijn ook, door de gekozen parkeeroplossingen, woonstraten voorzien van stevige groenstructuren. De profielen van de wegenstructuur in het stedenbouwkundig plan² laten de maatvoering van de groenstructuren zien.

Uitgangspunt binnen het stedenbouwkundig plan is het voorkomen van zo veel mogelijk parkeren langs de wegen. 'Blik op straat' is niet het gewenste beeld. Om dit beeld te voorkomen zijn binnen het plan diverse parkeerhoven opgenomen en zijn de profielen van de wegen, in het noordelijke deel van het plangebied (industriële en overgang naar tuindorp), zodanig vormgegeven dat er geen ruimte is voor langspaarplaatsen. Op deze wijze wordt het 'Blik op straat' met 50% verminderd.

Binnen de brede groene randen tussen de parallelweg van het DICO terrein en de Losplaats en Veldmolenweg, zijn in het stedenbouwkundig plan diverse parkeerplaatsen gepositioneerd. De randen zijn als belangrijk onderdeel van de groenstructuur opgenomen binnen de bestemming 'Groen'. Binnen deze bestemming is in principe het realiseren van parkeerplaatsen niet mogelijk. Om de parkeerplaatsen toch te kunnen realiseren is ter plaatse van een deel van de groene randen een specifieke aanduiding voor parkeerplaatsen opgenomen. Om te voorkomen dat het gebied van de aanduiding volledig wordt gebruikt ten behoeve van het realiseren van parkeerplaatsen, is aanvullend een maximum aantal parkeerplaatsen per aanduiding opgenomen.

Binnen het plangebied is in principe geen open water aanwezig. Vanuit het behoud van water binnen het plangebied en het zichtbaar maken van infiltratie voor bewoners (beleving), worden op een aantal plaatsen 'wadi's' gerealiseerd. Dit gebeurt zowel in de centrale brink als ter plaatse van de brede groenstructuur met de langzaamverkeersroute. Een wadi betreft een laag gelegen terrein, waarbinnen regenwater de tijd krijgt om te infiltreren naar het grondwater. Deze wadi's staan grotendeels droog en vullen zich alleen na een extreme bui met water. De hoogteverschillen zorgen voor een glooiende groenstructuur die aansluiten op de glooiende omliggende lijnen van de ontwikkeling. Dit zorgt voor een aantrekkelijke en beschermde natuurlijke leefomgeving. Ter plaatse van de wadi's is ruimte voor het oprichten van speelelementen voor verschillende leeftijdsgroepen, waarbij het hoogteverschil onderdeel kan uitmaken van de speelvoorziening.

Met bovenstaande wadi's wordt nog niet volledig voldaan aan de benodigde berging en infiltratiecapaciteit om alle neerslaghoeveelheden in de tijd te kunnen verwerken. Daarom moet een aanvullend systeem worden toegepast. Samen met de gemeente Uden is besloten om aanvullende berging te realiseren in de vorm van infiltratiekragen, welke onder de parkeerkoffers worden gerealiseerd.

¹ Inpasbaarheidsonderzoek '39 bomen Dico-terrein Uden' d.d. 13 november 2017 301403 v1.0, Cobra adviseurs

² Stedenbouwkundig plan 'Land van DICO' d.d. 7 mei 2018, RedB/OMNI/Heijmans

Tevens worden de inritten, welke de groene bermen langs de interne wegen doorkruisen, uitgevoerd met grasbetonstenen of een vergelijkbare waterdoorlatende verharding. Ditzelfde geldt voor de langspaarkeerplaatsen aan de zuidzijde van de 'groene oost-west doorsnijding' in het zuiden van het plangebied.

Voor het zoveel mogelijk infiltreren van het regenwater binnen het plangebied is het gewenst dat de voor- en achtertuinten bij de woningen zo min mogelijk worden verhard. Er is voor gekozen om dit niet af te dwingen door middel van regels, maar om door middel van communicatie mensen bewust te maken van de consequenties van het verharden van tuinen.

3.2.2 Ontsluitingsstructuur

Het plangebied wordt omsloten door de Veldmolenweg in het westen en de Losplaats aan de noord(oost)zijde. Beide wegen vormen de toegang tot het centrum van Uden en zijn om die reden belangrijk in de totale verkeersstructuur. De plek en inrichting van de nieuwe aansluitingen richting het woongebied zijn daarom zorgvuldig gekozen, waarbij de doorstroming op beide wegen niet in het geding mag komen. Door AGEL adviseurs is hiertoe een verkeersanalyse uitgevoerd, waarin enkele maatregelen zijn opgenomen, om een goede verkeersafwikkeling te kunnen garanderen. In paragraaf 3.3 valt hier meer over te lezen.

Om ervoor te zorgen dat een goede en veilige verkeersafwikkeling ook in de toekomst geborgd is, zijn de hoofdroute en de erfontsluitingsroutes van het nieuwe woongebied op de verbeelding weergegeven.

De aansluitingen op de omliggende wegenstructuur en de verbindingroute zijn zo gekozen, dat het gebruik van het woongebied als sluiproute, zoveel mogelijk wordt ontmoedigd. Een deel van de wegen wordt hiertoe ook als éénrichtingswegen ingericht.

In de groene doorkruising in het oostelijk deel van het plangebied komt een doorgaande fiets- en voetverbinding tussen de Losplaats en het sportpark Uden. Het meest zuidelijk deel van deze verbinding zal worden ingericht als fietsstraat, waarbij aanvullend op het fietspad auto's zijn toegestaan ten behoeve van de ontsluiting van de twee aanliggende woningen.

Het fietsverkeer maakt voornamelijk gebruik van de erfontsluitingswegen binnen de buurt en de bijbehorende aansluitingen op de omliggende wegen van het gebied. Ter plaatse van het appartementencomplex c.q. de kruising van de Veldmolenweg met de Losplaats is geen aansluiting voor het gemotoriseerd verkeer mogelijk. Rondom het complex is voldoende ruimte voor het realiseren van een fietspad om een aansluiting op het bestaande fietsnetwerk te kunnen garanderen. Hierbij dient wel aandacht te zijn voor het behoud van de bestaande hemelboom.

3.2.3 Parkeren

Ten behoeve van de planontwikkeling dienen voldoende parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Voor de onderhavige ontwikkeling is in overleg met de gemeente Uden voor alle woningen een norm van 1,8 parkeerplaats per woning bepaald. Bepalend voor de parkeernorm is het aanbod en kwaliteit van alternatieve vervoerwijzen. Het plangebied is op loopafstand van het centrum of een bushalte gelegen, waarmee het gebruik van alternatieve vervoerswijzen tot de mogelijkheden behoort.



Parkeren DICO-terrein

Bron: RedB

Binnen de planontwikkeling worden 137 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd, 100 parkeerplaatsen op eigen terrein, 45 parkeerplaatsen op het terrein van het appartementencomplex (onder en naast het complex) en 149 parkeerplaatsen in centrale parkeerhoven. In totaal worden $386 + 45 = 431$ parkeerplaatsen gerealiseerd. Op basis van het bestemmingsplan mogen 218 woningen worden gerealiseerd; $218 \times 1,8 = 393$ parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernormen voor deze ontwikkeling.

Om ervoor te zorgen dat het aantal parkeerplaatsen binnen de parkeerhoven voldoet aan het minimum aantal parkeerplaatsen per parkeerhof, zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan, is voor de parkeerhoven die niet zijn opgenomen binnen de bestemming 'Verkeer' een specifieke juridische regeling opgenomen. Binnen de planregels is binnen de bestemming 'Wonen' geregeld dat per aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – parkeerplaatsen' minimaal 16 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Tevens is de parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woningen opgenomen in de overeenkomst tussen de gemeente Uden en Veldmolen C.V.. Bij de aanleg van de openbare ruimte wordt deze norm dan ook als uitgangspunt gehanteerd.

3.2.4 Maat en schaal van bebouwing

In het plangebied is verloop zichtbaar van meer stedelijke bebouwing aan de randen tot meer dorpse bebouwing in het hart van het gebied. Dit uit zich onder andere in de gekozen typologie, waarbij in het noordwesten van het plangebied een plek is gereserveerd voor gestapelde woningen verdeeld over maximaal 5 bouwlagen. In het noordelijke en centrale deel zijn zowel vrijstaande, half vrijstaande als aangebouwde woningen toegestaan. De zuidelijke rand van het plangebied krijgt een dorpser karakter, wat meer aansluit op de ten zuiden gelegen woonwijk.

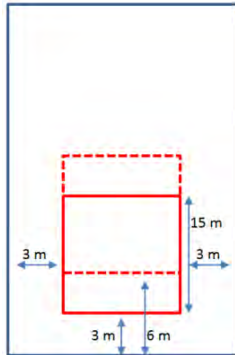
In de zuidrand zijn aangebouwde woningen niet alleen uitgesloten, ook de goot- en bouwhoogte is beperkt tot respectievelijk 7 en 11 meter.

Aan de Losplaats en de Veldmolenweg zijn woningen met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 11 en 14 meter passend, in aansluiting op het stedelijke milieu ten noorden van het plangebied.

3.2.5 Algemene bouwregels

Naast enkele specifieke bouw- en gebruiksregels die hiervoor zijn genoemd, gelden er ook in dit plan enkele generieke regels die in acht moeten worden genomen. Deze regels kunnen worden gezien als minimale kwaliteitseisen die in ogenschouw moeten worden genomen bij de verdere planuitwerking. De volgende tabel toont de generieke regels die gelden voor hoofdgebouwen.

	Vrijstaande woning	half vrijstaande woning	Geschakelde woning	Aaneengebouwde woning	Gestapelde woning	Patio-woning 1	Patio-Woning 2
Maximale bouwdiepte	15 meter	12 meter	12 meter	10 meter		15 meter	15 meter
Maximale breedte	15 meter	12 meter	9 meter	6 meter		11 meter	11 meter
Afstand tot voorste perceelsgrens	2 meter	2 meter	2 meter	2 meter	2 meter	2 meter	2 meter
Minimale afstand zijdelingse perceelsgrens bij bouwpercelen met een breedte van 35 meter of minder	3 meter aan beide zijden	3 meter aan één zijde	3 meter aan één zijde			-	1 meter aan één zijde
Minimale afstand zijdelingse perceelsgrens bij bouwpercelen met een breedte van 35 meter of meer	3 meter aan beide zijden	5 meter aan één zijde	5 meter aan één zijde			-	
Minimale afstand tot achterste perceelsgrens	8 meter	8 meter	8 meter	8 meter			



Voor bijbehorende bouwwerken wordt zoveel mogelijk aansloten bij de bouw mogelijkheden die in het Besluit omgevingsrecht reeds vergunningvrij zijn toegestaan. In aanvulling hierop geldt dat bijbehorende bouwwerken, die worden gebouwd binnen het denkbeeldige bouwvlak (zie visualisatie hiernaast), niet meetellen bij de bouw mogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken buiten dat vlak. Aan bijbehorende bouwwerken buiten dat vlak is een maximale oppervlakte gekoppeld van 100 m², mits 50% van het deel van het perceel achter de maximaal toegelaten bouwdiepte onbebouwd blijft.

3.3 Beeldkwaliteitsplan

Het plangebied is op basis van de Welstandsnota grotendeels welstandsvrij. Specifiek voor de woningbouwontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, die als aanvulling op de Welstandsnota wordt vastgesteld. Na het doorlopen van de procedure maakt het beeldkwaliteitsplan onderdeel uit van de Welstandsnota. Het beeldkwaliteitsplan vormt vanaf dat moment het toetsingsdocument voor de ontwikkeling.

Het DICO-terrein kent een heel specifieke identiteit die gebaseerd is op enerzijds de industriële historie van de locatie en anderzijds het groene, landschappelijke beeld van het terrein. De voormalige fabrieksgebouwen van DICO vormen het DNA van deze plek en van de nieuwe woonmilieus.

De grote verscheidenheid in sferen krijgt samenhang door de toegepaste architectonische beeldmiddelen en materialen. Deze accenten worden verspreid door het plan geplaatst, waar bijvoorbeeld een zichtlijn eindigt. Er is een onderscheid in accenten gemaakt, architectonische en stedenbouwkundige accenten. De stedenbouwkundige accenten kunnen omgewisseld worden met architectonische accenten, architectonische accenten niet met stedenbouwkundige accenten. De stedenbouwkundige accenten zitten op een prominente plek in het plangebied en zijn het einde van een zichtlijn of belangrijk punt. Op de tekening op de volgende pagina zijn de plaatsen van deze accenten benoemd, in het geel de stedenbouwkundige accenten en in het rood de architectonische accenten.



Hiertoe zijn de DICO-accenten ontworpen. Deze komen door de hele buurt voor als witte blokjes op specifieke hoeken. Door consequent materiaalgebruik –wit metselwerk, grijsgroene kozijnen, stalen lateien- en door ontwerp dat is geïnspireerd door de functionalistische architectuur van de twintiger jaren, passen ze zowel in de industriële als in de Tuindorp sfeer.

De industriële zone wordt gekenmerkt door grotere bouwblokken, stoere vormen en sheddaken. Deze typologie wordt versterkt door donkerrood metselwerk met gele speklagen, getoogde gevelopeningen met zorgvuldige detaillering en door toepassing van beton en staal voor geleiding van de bouwmassa's.

Het tuindorp wordt gekenmerkt door kleinere bouwmassa's met schildkappen, lagere goten en horizontale belijning van luifels. Hier wordt de typologie versterkt door bronskleurig metselwerk, betimmerde goten en luifels en schoorstenen

De vrije kavels zijn gesitueerd in een woonstraatje in het zuidoosten van het project 'Land van DICO'. Al deze vrije kavels zijn gesitueerd in het gedeelte tuindorp en zullen moeten voldoen aan de gestelde beeldkwaliteitseisen voor traditionalistische tuindorp architectuur. In totaal zijn er 13 vrije kavels. Een aantal van deze vrije kavels zijn tevens gelegen aan de groene loper, waar de langzaamverkeersverbinding tussen het centrum en het sportpark Uden in ligt, en vormen de overgang naar de bestaande villa's aan de Maasstraat.

Er zitten tussen deze 13 kavels 7 specials (zie accenten), waarvan 1 super special. De specials houden in dat deze aan twee zijden aan de openbare ruimte liggen, de super special is tevens een stedenbouwkundig accent. Voor de super special geldt dat het zicht met drie voorkanten naar de openbare ruimte presenteert. Op de verbeelding is de aanduiding van de gevellijn ter plaatse van deze special op twee punten onderbroken om te voorkomen dat de situering van het bouwaccent te ver van de gewenste situering afwijkt. De super special mag een modernistische uitstraling krijgen.

3.4 Verkeersontsluiting

Ten behoeve van een goede afwikkeling van het verkeer zijn twee aansluitingen beoogd, één op de Losplaats en één op de Veldmolenweg. Door AGEL adviseurs is beoordeeld in hoeverre de aansluitingen op de beoogde locaties leiden tot een veilige en zorgvuldige verkeersafwikkeling. De resultaten hiervan zijn beschreven in de verkeersanalyse die als bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd. Binnen de verkeersanalyse is gerekend met een afronding van het aantal woningen naar maximaal 220 woningen. Hierna worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

3.4.1 Verkeersdruk

Er is geen norm waaraan de intensiteit op wegen binnen een verblijfsgebied getoetst kan worden. De wetgeving gaat uit van een zodanige inrichting en beeld van de weg en omgeving dat de maximale snelheid redelijkerwijs voortvloeit uit de inrichting. Binnen het GVVPU van de gemeente Uden zijn voor de verkeers- en verblijfsgebieden ook geen maximale verkeersintensiteiten aangegeven. Voor gebiedsontsluitingswegen (50km/u) wordt over het algemeen een toelaatbare intensiteit van circa 5.000 – 15.000 mvt/etmaal aangehouden.

De intensiteit van de Velmolenweg bedraagt, voor de prognose 2027, 16.548 mvt/etmaal werkdag. Hieruit wordt geconcludeerd dat het optredende aantal verkeersbewegingen voor de prognose 2027 (excl. woningbouwplan) buiten de bandbreedte (10.000 – 15.000) van een gebiedsontsluitingsweg valt. De toename van het aantal verkeersbewegingen op de Velmolenweg ten gevolge van het woningbouwplan draagt daarbij niet bij aan de overschrijding die in de prognose 2027 te verwachten is.

Gezien de geringe toename van verkeersbewegingen door de komst van het woningbouwplan, heeft de ontwikkeling geen gevolgen voor de verkeersafwikkeling op de omliggende wegen. Vanuit de verkeersanalyse is geen enkele aanleiding naar voren gekomen die de ontwikkeling van het woningbouwplan belemmert.

3.4.2 Verkeersafwikkeling in- en uitritten

Losplaats

Op basis van de berekeningen SLOP bedraagt de 'a' waarde op het kruispunt 1,33. Dit betekent dat de noodzaak voor aanvullende maatregelen 'twijfelachtig' is. Om de noodzaak voor een maatregel verder te beoordelen is een gedetailleerdere berekening gemaakt met de methode Harders.

Aan de hand van de berekening met de methode Harders voor de prognose 2027 (inclusief woningbouwplan) is zichtbaar dat voor het verkeer, dat vanuit het woningbouwplan links- en rechtsaf de Losplaats op wil rijden (richting 4 en 6), een restcapaciteit optreedt van 372 PAE/h. Een restcapaciteit van 372 PAE/h zorgt voor een wachttijd van <15sec. Vanuit de verkeersdoorstroming is dit acceptabel.

Velmolenweg

Op basis van de berekeningen SLOP bedraagt de 'a' waarde op het kruispunt 1,76. Dit betekent dat het realiseren van aanvullende maatregelen noodzakelijk is. Om de verkeersafwikkeling op deze aansluiting te verbeteren dient een opstel mogelijkheid in de middenberm te worden gecreëerd. Door deze aanpassing wordt de 'a' waarde verlaagd naar 1,19.

Aan de hand van de berekening methode Harders treedt een wachttijd op van >20sec. Vanuit de verkeersdoorstroming is een wachttijd >20 seconden niet acceptabel. Dit betekent dat voor de prognose 2027 inclusief woningbouwplan aanvullende verkeersmaatregelen benodigd zijn. Door toepassing van een verbrede middenberm (breedte circa 6 meter) en opstelruimte voor personenauto's wordt de wachttijd verkleind naar <15sec.

N.B: Na het uitvoeren van het onderzoek is bekend geworden dat voor zowel de Losplaats als de Velmolenweg ter hoogte van de ontsluiting van het plan een verbrede middenberm wordt opgenomen, welke in twee fasen oversteken én in en uitvoegen mogelijk maakt

4 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de belangrijkste beleidskaders op rijksniveau, regionaal en lokaal niveau. Getoetst wordt in hoeverre de ontwikkelingen op het DICO-terrein passen binnen de beleidskaders.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. In de structuurvisie schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 moet uitzien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De structuurvisie benoemt met name rijksdoelen en nationale belangen. De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen de provinciale kaders. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte doet derhalve geen concrete uitspraken over ontwikkelingen op binnenstedelijke locaties, zoals het DICO-terrein. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, heeft het Rijk een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit wordt aan het einde van dit hoofdstuk besproken.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening - partiële herziening 2014*

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie RO 2010 (SVRO) vastgesteld. Deze structuurvisie 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: Groenblauwe structuur, Landelijk gebied, Stedelijke structuur en Infrastructuur. In de Verordening ruimte 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.

4.2.2 *Verordening ruimte Noord-Brabant*

Provinciale Staten hebben in juli 2015 de Verordening ruimte 2014 geheel opnieuw vastgesteld en met de laatste wijziging van de regels in juli 2017 is de naam gewijzigd in Verordening ruimte Noord-Brabant. In deze verordening zijn alle vastgestelde wijzigingen van het afgelopen jaar van regels en kaarten verwerkt, inclusief de wijzigingen vanwege het in procedure gebrachte ontwerp 'Wijziging Verordening ruimte 2014, veegronde regels 2'. De wijzigingen zijn beleidsarm en zijn hoofdzakelijk technisch van aard.

De Verordening ruimte is één van de instrumenten die de provincie kan inzetten om de doelen uit de Structuurvisie RO (SVRO) te realiseren. De gemeenteraad moet bij het vaststellen van een bestemmingsplan de regels uit de Verordening toepassen.

Het plangebied is in de Verordening ruimte aangewezen als onderdeel van de structuur 'Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied'. Opgenomen is dat een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling, uitsluitend gelegen is in bestaand stedelijk gebied. In geval van nieuwbouw van woningen moet in de toelichting worden verantwoord op welke wijze:

- de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen en hoe de ontwikkeling zich hiertoe verhoudt;
- de beoogde ontwikkeling zich verhoudt tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw; dit betreft de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt die wordt uitgedrukt in aantallen woningen en is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

De ontwikkeling van het DICO-terrein is in overeenstemming met de regels die in de Verordening ruimte zijn gesteld voor het 'Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied'.

4.2.3 Brabantse Agenda Wonen (september 2017)

Wonen is een centraal thema in het provinciale beleid. Brabant wil blijven behoren tot de top van Europese kennis- en innovatieregio's. Daarvoor is een aantrekkelijk woon-, leef- en vestigingsklimaat belangrijk, evenals een goed functionerende woningmarkt.

Brabant heeft nog een flinke woningbouwopgave, de eerstkomende 10 tot 15 jaar moeten er nog ongeveer 120.000 woningen bij komen. Bovendien verandert de vraag naar woonruimte sterk. Versnelling van de woningbouwproductie, vernieuwing en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en het ombouwen van leegstaand vastgoed naar woningen. Dat zijn belangrijke doelen van de Brabantse Agenda Wonen.

De meest actuele ramingen³ laten zien dat de woningvoorraad in Brabant, gelet op de verwachte huishoudensgroei, alleen al de eerstkomende vijf jaar met gemiddeld zo'n 11.500 woningen per jaar zou moeten toenemen. Inschattingen op basis van het aantal in aanbouw genomen woningen komen uit op een groei van om en nabij de 9.000 woningen in 2017 en 2018.

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

Op 1 januari 2018 kent de gemeente Uden een totale plancapaciteit van 1.980 woningen (harde én zachte plancapaciteit), waarvan 25% harde plancapaciteit (woningen binnen vastgesteld bestemmingsplan). In de periode tussen 1 januari 2017 en 1 januari 2018 zijn 161 woningen in aanbouw genomen. Onderhavige locatie is opgenomen in het woningbouwprogramma.

³ De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2017, Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, juni 2017

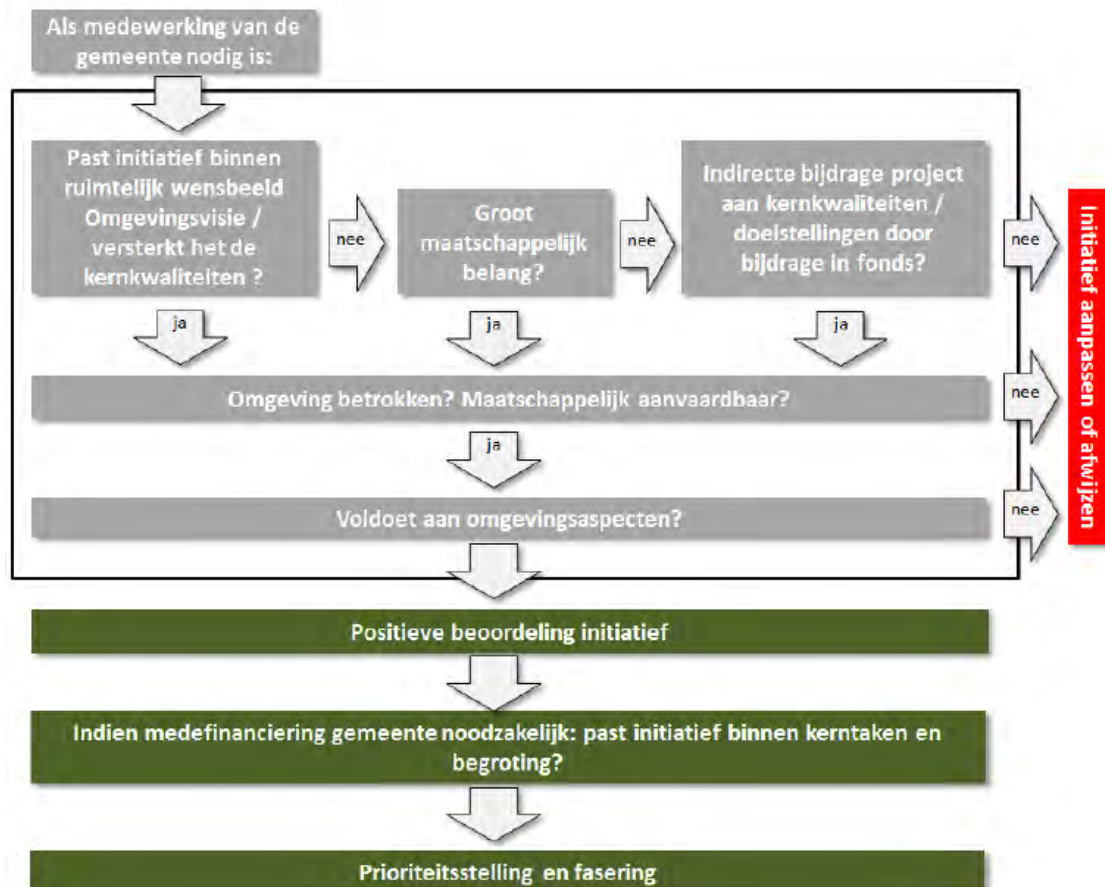
4.3 Intergemeentelijk en gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Uden 2015 (december 2015)

Eén van de structuurvisies die voor de Omgevingsvisie van toepassing was is de 'Structuurvisie Centrum Oost (november 2004)'. In deze structuurvisie is reeds toegelicht dat het DICO-terrein wordt gezien als een kans voor de realisatie van een 'attractief woonmilieu', met een mix aan appartementen en grondgebonden woningen in een dorpse, groene setting nabij voorzieningen. Hierbij wordt op de hoek van de Velmolenweg en Losplaats een bebouwingsaccent voorgesteld. De voorgenomen ontwikkeling sluit hierop aan door diverse woningtypen te realiseren in een groene leefomgeving.

Op 17 december 2015 heeft de gemeenteraad van Uden de Omgevingsvisie Uden 2015 vastgesteld. Deze visie heeft de status gekregen als structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In de Omgevingsvisie zijn lange-termijn-doelstellingen voor de fysieke leefomgeving in Uden vastgelegd en is aangegeven hoe deze te bereiken zijn. Hoofddoel is '*een toekomstbestendig Uden: een goed woon- en leefklimaat voor nu en in de toekomst*'. De gemeente gaat hierbij uit van uitnodigingsplanologie en nodigt initiatiefnemers uit om nieuwe ontwikkelingen in Uden te realiseren.

De gemeente wil initiatieven stimuleren en ontwikkelingen mogelijk maken volgens het 'ja mits' principe, conform het volgende stroomschema:



Stroomschema nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (Omgevingsvisie Uden 2015)

Ten behoeve van de ontwikkeling van het DICO-terrein is medewerking van de gemeente benodigd; een nieuw bestemmingsplan dient immers te worden opgesteld. Hierna wordt toegelicht in hoeverre het woningbouwinitiatief past binnen het ruimtelijk wensbeeld van de Omgevingsvisie en bijdraagt aan de versterking van de kernkwaliteiten.

In de omgevingsvisie zijn zowel algemene als specifieke doelstellingen benoemd. Een relevante algemeen uitgangspunt is dat ontwikkelingen dienen te passen binnen de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Hierop is reeds nader ingegaan in § 3.1.2, waaruit blijkt dat de ontwikkeling hiermee in overeenstemming is. Daarnaast zijn in de Omgevingsvisie diverse deelgebieden benoemd. Het plangebied is gelegen binnen deelgebied 'Woongebieden in de kern Uden'. Enkele van de aandachtspunten van de gemeente in de woongebieden zijn:

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

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van een nieuw aantrekkelijk woongebied, gelegen op een centrale plek in Uden en nabij tal van voorzieningen. In het plan wordt een mix aan woningtypen gerealiseerd; van appartementen tot patio- en vrijstaande woningen. Hierdoor wordt voorzien in de woningbehoefte voor tal van doelgroepen. Op de nieuwe woningbouwlocatie wordt een kenmerkende groene structuur gerealiseerd, wat bijdraagt aan een prettig woon- en leefklimaat.

Daarnaast wordt in de stedenbouwkundige structuur aangesloten op de ligging, tussen het centrum en de dorpse woongebieden, waardoor het gebied een kenmerkende identiteit krijgt. Tot slot worden de woningen niet aangesloten op het gasnet, hetgeen een duurzame energievoorziening stimuleert.

Hieruit blijkt dat het initiatief past binnen het ruimtelijk wensbeeld uit de Omgevingsvisie en daardoor bijdraagt aan de kernkwaliteiten. Conform het 'Stroomschema nieuwe ontwikkelingen' dient daarna de maatschappelijke aanvaardbaarheid te worden beschouwd. Ten behoeve van de ontwikkeling van het DICO-terrein heeft de ontwikkelaar burgers en overige partijen uitvoerig betrokken en zijn sessies georganiseerd waarin geïnteresseerden en omwonenden konden aangeven hoe zij tegen de ontwikkeling van het terrein aankijken en welke ideeën zij hierbij hebben. Daarnaast doorloopt voorliggend bestemmingsplan de reguliere ruimtelijke procedure. Hierop wordt nader ingegaan in § 6.2.

De woningbouwontwikkeling van het DICO-terrein is derhalve in overeenstemming met de Omgevingsvisie Uden 2015 en draagt bij aan het ruimtelijk wensbeeld en de kernkwaliteiten. In hoofdstuk 4 wordt tot slot ingegaan op de Omgevingsaspecten. Uit verschillende onderzoeken blijkt dat de ontwikkeling voldoet aan de relevante omgevingseisen.

4.3.2 Gemeentelijk Woningbouwprogramma

Het college van burgemeester en wethouders van Uden heeft ingestemd met de actualisatie van het Woningbouwprogramma voor de periode 2015-2019. De actualisatie geeft een beeld tot en met 2025. Belangrijkste constatering is dat de gemeente Uden kan blijven groeien; er kunnen in totaal 2.270 woningen worden toegevoegd. Dat betekent dat er jaarlijks gemiddeld 227 woningen, waarvan 200 in de kern Uden, kunnen worden gebouwd.

Ten opzichte van het vorige woningbouwprogramma ligt de nadruk van het nieuwe programma meer op huurwoningen; zowel eengezinswoningen als appartementen in het sociale (goedkoop) huursegment als in het duurdere huursegment. Tot slot blijkt dat de gemeente Uden een behoorlijke opgaven heeft; zowel in het koop- als huursegment dient plancapaciteit te worden toegevoegd.

In 2017 is de bouw gestart van 161 woningen. Het jaar daarvoor 131 woningen. De gemeente verwacht dat het aantal in 2018 nog hoger zal liggen, rond de 200 woningen.

De woningbouwontwikkeling van het DICO-terrein is reeds met 200 woningen in de zachte plancapaciteit van de gemeente opgenomen. Met deze woningen wordt voorzien in de realisatie van een mix aan woningtypen; van appartementen en rijtjeswoningen tot vrijstaande woningen. Hiermee wordt antwoord gegeven op de wens vanuit de Brabantse Agenda Wonen:

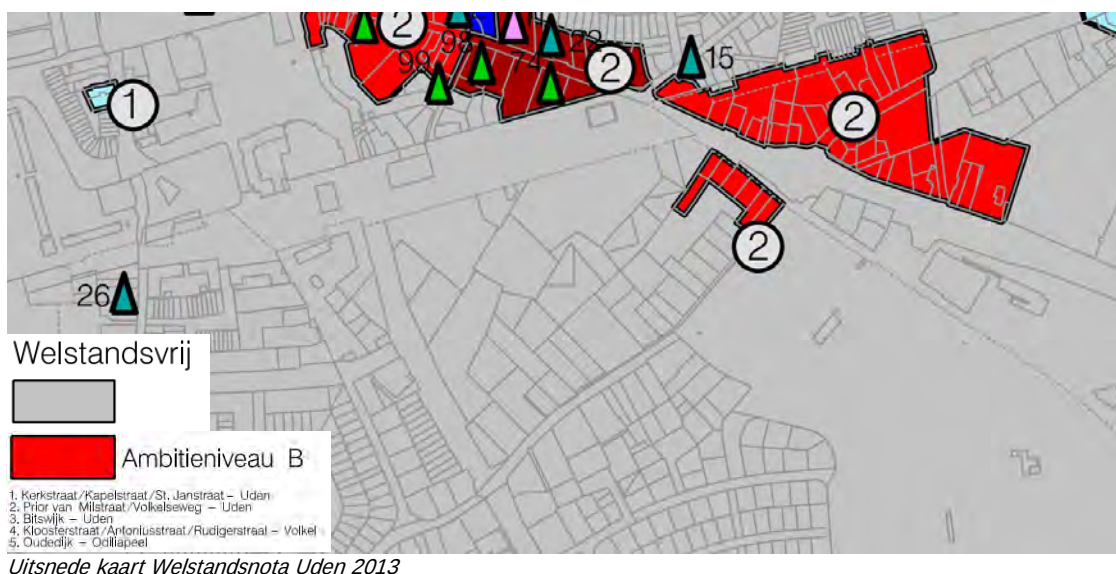
Een gevarieerd en aantrekkelijk aanbod van woningen en woonmilieus, dat aansluit op de vraag van de woonconsument, met aandacht ook voor de huisvesting van specifieke doelgroepen en nieuwe woonvormen.

Daarnaast wordt ingespeeld op de actuele vraag naar huurwoningen. Minimaal 15 woningen worden extra gerealiseerd op het DICO-terrein, die onderdeel uitmaken van het huursegment. Hiermee draagt de woningbouwontwikkeling zowel in kwalitatieve als in kwantitatieve zijn bij aan hetgeen in de actualisatie van het Woningbouwprogramma is beschreven.

4.3.3 Welstandsnota Uden 2013

De Welstandsnota van de gemeente Uden is op 3 oktober 2013 vastgesteld door de gemeenteraad en is op 9 oktober 2013 in werking getreden. Deze welstandsnota vormt het kader voor het welstandsbeleid van de gemeente Uden. Doel hiervan is het vertalen, waarborgen en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde omgeving en het openbaar gebied in stedenbouwkundig, cultuurhistorisch, architectonisch en landschappelijk opzicht. Hiervoor zijn in deze nota de gebieden in Uden beschreven waarvoor een welstandstoets geldt. Deze gebieden zijn voorzien van welstandscriteria.

In de Welstandsnota zijn gebieden aangewezen waarvoor een welstandstoets van toepassing is. Hierbij heeft de gemeenteraad van Uden de keuze gemaakt om een groot deel van het grondgebied tot welstandsvrij gebied te verklaren. Uit de kaart behorende bij de Welstandsnota blijkt dat vrijwel het volledige plangebied is aangeduid als 'welstandsvrij' gebied. Hier is geen welstandstoetsing nodig. In het noordoosten is een klein gedeelte van het plangebied gelegen binnen een gebied aangeduid als 'Historische dorpsgebieden/bebouwinglinten'; Prior van Milstraat/Volkelseweg. Het gedeelte is echter aan de achterzijde van de bestaande bebouwing aan de Volkelseweg gelegen.



Het plangebied is grotendeels welstandsvrij. Specifiek voor de woningbouwontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, die als aanvulling op de Welstandsnota wordt vastgesteld. Na het doorlopen van de procedure zal het beeldkwaliteitsplan onderdeel gaan uitmaken van de Welstandsnota.

4.3.4 Eindrapport Parkeernormen Uden-Veghel 2006

De gemeente Uden en Veghel hebben het Eindrapport Parkeernormen Uden-Veghel in 2006 in gebruik genomen. Doel van de nota is: *'Het in onderling overleg vaststellen van gemeentelijke parkeernormen voor nieuwe ruimtelijke plannen en projecten in Veghel en Uden om in de toekomst in een parkeerbehoefte te kunnen voorzien en waar mogelijk de bereikbaarheid en leefbaarheid van Veghel en Uden te waarborgen.'* De nota is bedoeld als normenkader binnen de gemeenten. Hierbij dient elke initiatiefnemer van bouwplannen zorg te dragen voor zijn eigen parkeeroplossing; een nieuw bouwinitiatief mag geen parkeerproblemen in de omgeving veroorzaken. Daarnaast moet, vanwege de kwaliteit van de openbare ruimte, worden gestreefd naar het aanleggen van zo weinig mogelijk parkeerplaatsen in de openbare ruimte, waarbij de mogelijkheden voor uitwisseling en dubbelgebruik niet uit het oog verloren mogen worden.

De nota Parkeernormen maakt een onderscheid in verschillende deelgebieden, waarvoor specifieke parkeernormen zijn opgesteld. Deze normen zijn in eerste instantie gebaseerd op de parkeerkencijfers uit de CROW-publicatie 'parkeerkencijfers', waarna ze zijn toegespitst op de specifieke situatie van Uden en Veghel. De nota maakt onderscheid in diverse deelgebieden, waarvoor verschillende normen gelden. Het plangebied is gelegen binnen het deelgebied 'Gebied 2', waarvoor voor woningen de volgende normen gelden.

Normen gebied 2

functie	parkeer-norm ¹	bezoekers-aandelen	eenheid
eenpersoonswoning (tot circa 80 m ²)	1,3	0,3 per wo	woning
eengezinswoning (vanaf circa 80 m ²)		0,4 per wo	woning
- sociale sector	1,6		
- middeldure sector	1,7		
- dure sector	1,9		
serviceflat/aanleunwoning	0,6	0,4 per wo	woning

1) De gepresenteerde norm is de totale norm, dus inclusief bezoek.

De ontwikkeling van het DICO-terrein voorziet in maximaal 218 woningen, van uiteenlopende typen. Op basis van de uiteindelijke plannen kan de parkeerbehoefte exact worden bepaald. Een gedeelte hiervan wordt voorzien in de openbare ruimte, deels in hofjes en deels op eigen terrein. De exacte invulling van het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt te zijner tijd nader vormgegeven. Voor het voorliggende plan is een afwijkende parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning gehanteerd. Bepalend voor deze afwijkende parkeernorm is het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerwijzen. Het plangebied is op loopafstand van het centrum of een bushalte gelegen, waarmee het gebruik van alternatieve vervoerswijzen tot de mogelijkheden behoort.

Deze norm is als voorwaarde in de planregels van dit bestemmingsplan opgenomen.

Voor alle overige nieuwe functies binnen het plangebied geldt het Eindrapport Parkeernormen Uden-Veghel wel als norm voor het realiseren van voldoende parkeerplaatsen.

4.3.5 Notitie inrichting speelruimten 2008-2009

De gemeente Uden vindt het bevorderen van de leefbaarheid in de wijken en dorpen zeer belangrijk. Speelruimten voor kinderen en jongeren dragen bij aan het woongenot in Uden. Het ontbreekt echter aan een norm, uniformiteit in de inrichting en het onderhoud van de speelruimten. De notitie inrichting speelruimte 2008-2009, Geef jeugd de ruimte! is een beleidsvisie op hoofdlijnen. Daarnaast is het stuk een praktisch toetsingsinstrument bij planvorming zodat speelruimte als een integraal onderdeel wordt meegenomen.

Het beleid richt zich op speelvoorzieningen en informele speelruimte in de openbare buitenruimte en heeft betrekking op de fysieke inrichting ervan. Daarbij wordt de leeftijdscategorie tot 18 jaar gehanteerd.

De basisvoorwaarden voor een bespeelbare woonomgeving vragen om een specifieke invulling per leeftijdsgroep. Voor de normen en afstanden die gelden voor speelgelegenheid in de woonomgeving worden de ontwikkelingsstadia van kinderen samengevat in drie leeftijdsgroepen: peuters/kleuters (0-6 jaar), schoolkinderen (6-12 jaar) en jongeren (12-18 jaar).

Leeftijdsgroep	0-6 jaar: peuters/ kleuters	6-12 jaar: schooljeugd	12-18 jaar: jongeren
Spelpatroon	- spelen vaak alleen - bewegen: hollen, klauteren, glijden, steppen - fantasie/rollenspel - constructiespel: water, zand en bouwen - actieradius van 100 tot 150 meter van de woning	- samen spelen en kletsen - bewegen: hollen, klimmen, skaten - fantasie/rollenspel - constructiespel: water, zand en bouwen - regel- en wedstrijdspel - avontuurlijk spel: hutten bouwen en struinen - verschil in spel jongens en meisjes - actieradius van 300-400 meter	- sporten, skaten - muziek maken, dansen, gevoelig voor trends - ontmoeting, chillen en rondhangen - actieradius 800-1000 meter
Relatie woonomgeving	- eigen tuin, balkon - zelfstandig ontdekken van de informele speelruimte - niet aan wegen of bij water	- groter ruimtebeslag, verharde ruimten, schoolplein - informele speelruimte zonder specifieke inrichting - gesitueerd in groene ruimten, parken of grotere groengebieden - besloten plekken met geborgenheid	- groter ruimtebeslag, verharde ruimten, schoolplein - gesitueerd in groene ruimten, parken of grotere groengebieden - ontmoetingsplekken, zien en gezien worden - bij voorkeur gelegen op enige afstand van de woningen
Type speelvoorzieningen	- speelplekje of spelaanleiding - ruimtebeslag ca. 50 m² - ca. 2 (kleine) speeltoestellen of spelaanleidingen - soms specifieke ondergrond	- speelplek met ca. 2 speeltoestellen of 1 groter toestel - ca. 300m² - verhard speelveldje, ca. 18 x 30 m. en schoolplein - trapveldje ca. 25 x 40 m. - avontuurlijk terreintje met heuveltjes en begroeiing - skatevoorziening (op wijkniveau)	- multifunctioneel verhard speelveld ca. 18 x 30 m. - trapveld ca. 40 x 60 m. - skatevoorziening (op wijk- of stadsniveau) - sport- en spelattribuut (doelwand, basketbalpaal, tafeltennistafel)

De spreiding van speelvoorzieningen over een wijk wordt voor een groot deel bepaald door de leeftijdsopbouw van een wijk en de norm per leeftijdsgroep. In volgende schema is de formele speelruimte omschreven die voor de leeftijdsgroepen wenselijk is. Het geeft tevens een overzicht van het spelpatroon van de leeftijdsgroepen, de relatie met de woonomgeving en het type speelvoorziening.

Essentieel voor kinderen en jongeren is de kans om de hele woonomgeving te gebruiken. Dat stelt bijzondere eisen aan het ontwerp, de inrichting en het beheer van de woonomgeving. Er zijn een aantal basisvoorwaarden waaraan goede speelruimte in een woonomgeving moet voldoen.

Situering:

- Verkeersveiligheid
- Bereikbaarheid
- Integratie en samenhang
- Spreiding
- Zichtbaarheid

Veiligheid:

- Constructies
- Groenvoorziening
- Volksgezondheid
- Natuurlijke speelomgeving

Geborgenheid:

- Herkenbaarheid
- Beschutting
- Intimiteit
- Betrokkenheid

Bij het formuleren van plannen voor nieuwbouwwijken moet rekening worden gehouden met de aanleg van speelvoorzieningen in een kindvriendelijke woonomgeving. In elk bestemmingsplan moet dan ook de juiste verhouding worden gezocht tussen de bebouwen grond, de hoeveelheid verharding, de hoeveelheid groen en speelruimte.

Richtlijnen per hectare:

Om in een woonwijk voldoende formele speelruimte te garanderen voor de verschillende leeftijdsgroepen en behoeften is een richtlijn om per hectare 300 m² te reserveren voor speelruimte. Voor een wijk van 100 hectare komt dat neer op 30.000 m². Dit is een indicator van 3% van het totale gebied.

Niveau	Afmeting	Afmetingen speelruimte	Speelruimteverdeling
Blok	1 ha	100 m ²	100 m ² /ha
Buurt	9 ha	1.225 m ²	136 m ² /ha
Wijk	100 ha	6.400 m ²	64 m ² /ha
Totaal			300 m ² /ha

Beschrijving verdeling speelruimte Bron: handboek gemeentelijk speelruimtebeleid 'Spelen met ruimte'

Deze normen bieden houvast voor beleid omdat ruimtelijke projecten hieraan kunnen worden getoetst. Een speelruimtenorm zorgt er voor dat speelruimte een vaste plek krijgt in planprocessen en biedt continuïteit in het beleid en helderheid in de contacten tussen gemeente en burgers. Voor het slagen van een goede speelplek dient, naast de norm, ook rekening te worden gehouden met de ruimtelijke en sociale kwaliteit van de openbare ruimte.

Bij het ontwerp en de uitwerking van speelplekken moeten duurzame materialen worden toegepast. Dit vergt vergaande samenwerking en afstemming tussen de ontwerper en de beheerder. Een duurzaam in stand te houden toestel moet van goede kwaliteit zijn en weinig onderhoud nodig hebben.

Als het toestel niet meer voldoet aan de normen en aan de speelbehoefte van de doelgroep moet het worden herplaatst. Het is een voordeel als een speelattribuut aansluit bij de belevingswereld van meerdere leeftijdsgroepen.

4.3.6 Bomenbeleidsplan, maart 2017

In de raadsvergadering van 15 maart 2018 is het bomenbeleidsplan vastgesteld. De gemeente Uden hecht veel waarde aan haar bomen en gaat zorgvuldig met haar bomenbestand om. De ruime parken die natuur en landschap de stad in trekken, het grote aantal bomen die de stad groen kleurt en de duidelijke boomstructuren zijn de kwaliteitskenmerken die de stad haar groene imago en herkenbaarheid geven. De gemeente Uden wil zich onderscheiden van andere gemeente met een aantal kernwaarden, die voortkomen uit de identiteit en ambities van de gemeente. De kernwaarden zijn:

- Groen
- Gezond
- Gastvrij
- Gezellig

Door deze waarden jarenlang en consequent te hanteren, zal dit resulteren in een sterke reputatie. Bomen bepalen in grote mate de identiteit, sfeer, belevingswaarde en kwaliteit van de openbare ruimte van de gemeente Uden. Mensen voelen zich prettiger in een groene woon- en werkomgeving en bomen dragen daar direct aan bij. De gemeente werkt op verschillende manieren aan het bevorderen en in stand houden van de gemeentelijke boomstructuur. Om hierin effectiever te kunnen zijn, is het nodig om meer samenhang tussen alle inspanningen te creëren. Ruimtelijke ontwikkelingen zoals inbreiding en uitbreiding van woonlocaties vragen om handvaten voor een zorgvuldige integrale afweging. Hiertoe is het bomenbeleidsplan opgesteld.

Het bomenbeleidsplan 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. Van belang hierbij is om aan te geven op welke wijze de gemeente Uden met bomen om wil gaan. Dit krijgt vorm door:

- Het vastleggen van het belang van bomen en de gemeentelijke missie daarin;
- Het creëren van samenhang tussen activiteiten op het gebied van bomen;
- Advies geven bij ruimtelijke ontwikkeling en richtlijnen geven bij nieuwe aanleg;
- Het stellen van voorwaarden ter realisatie en in stand houding van een duurzaam bomenbestand;
- Handvaten aandragen voor knelpunten op het gebied van bomen;
- Het eenvoudiger en inzichtelijker maken van werk en procedures inzake het bomenbeleid;
- Het vaststellen van de financiële behoefte van het bomenbeleid voor de komende jaren.

Uitvoering van het bomenbeleidsplan zal uiteindelijk moeten leiden tot de volgende resultaten:

- Een duurzaam (mooi, gezond, veilig, en met een minimum aan overlast) en samenhangend bomenbestand;
- Een hoge waardering van bewoners voor het openbaar groen en draagvlak en begrip voor de keuzes die door de gemeente gemaakt worden inzake het bomenbeleid;
- Een gezamenlijk perspectief waaraan inhoud gegeven vanuit verschillende vakdisciplines/ beleidsvelden.

Ontwerpen met bomen

Door beheerbewust te ontwerpen wordt de basis gelegd voor kostenefficiënt toekomstig onderhoud. En door ontwerpbeewust te beheren wordt het in het ontwerp beoogde eindbeeld behaald. Dit betekent dat in centrumgebieden of andere intensieve of zichtlocaties intensiever onderhoud wordt gevraagd.

Projecten hebben vaak een strak omkaderd plangebied waarbinnen investeringen en werkzaamheden plaatsvinden. Lanen en bomenrijen langs doorgaande wegen vallen daardoor soms buiten het plangebied terwijl juist plannen aangeprezen kunnen worden om boomstructuren te ontwikkelen.

Ontwerprichtlijnen en beschermingsmaatregelen

Bomen worden beschermd door in planvorming en aanleg uit te gaan van ontwerprichtlijnen en door het toepassen van beschermingsmaatregelen bij werkzaamheden bij bestaande bomen.

Ontwerprichtlijnen nabij bomen:

Uden streeft reeds jarenlang naar een groene, bomenrijke stad en lijkt daarin goed geslaagd. Een groene wijk met een vitaal en duurzaam bomenbestand is echter allerm minst vanzelfsprekend. Aspecten die een rol spelen in het al dan niet bereiken van een vitaal en duurzaam bomenbestand zijn:

- Groeiplaats (grondwaterstand, zuurstofgehalte, voedingsstoffen op korte en lange termijn, zuurgraad, grondsoort, etc.);
- Boomsoort (herkomst, resistentie tegen ziekten en plagen, overlast, wortelstelsel (diep of oppervlakkig), boomvorm);
- Grootte van de boom;
- Groeiruimte bovengronds en ondergronds (stabiliteit, overlast);
- Medegebruik ruimte boomlocatie (kabels en leidingen, parkeerplaatsen, voetpaden en fietspaden, ophogingen, ontgravingen);
- Technische voorzieningen (beluchting, boomkoffers, beregening, ontwatering, boompalen);
- Hemelwaterinfiltratie;
- Strooizout.

Beschermingsmaatregelen bij werkzaamheden nabij bomen:

Zonder goede bescherming bij bouwprojecten is er een groot risico op boomschade aan wortel, stam en kroon. Ook de gevolgen van het gebruik van zware machines (verdichting ondergrond) of bronbemaling worden niet overzien. Symptomen door schade treden meestal pas na 5 tot 7 jaar op wanneer de oorzaak alweer vergeten is. De boom takelt geleidelijk af, wordt instabiel en verdwijnt uiteindelijk. Aannemers staan voor de realisatie van een bouwwerk en zijn daarbij niet altijd bewust van de mogelijk negatieve gevolgen van de bouwwerkzaamheden voor de bomen. Bomen volstaan meestal niet met een ruimtecompromis tussen bouwen en bomen. Vaak worden waardevolle bomen in een plan ingepast maar verdwijnt de oorspronkelijke duurzame standplaats. Om dit te voorkomen dient een zorgvuldig afwegingsproces plaats te vinden.

In het bomenplan in de bijlage van het bomenbeleidsplan zijn 'nog te ontwikkelen/nog te versterken boomstructuren' aangegeven. De relevant onderdelen zijn hierna kort opgenomen:

Losplaats

Bestaande situatie:

De Losplaats is momenteel beplant met voornamelijk kastanjes. Daarnaast staan er ook een rijtje eiken ter hoogte van de parkeerplaats bij de EMTE.

Wensbeeld:

Uniforme eikenlaan.

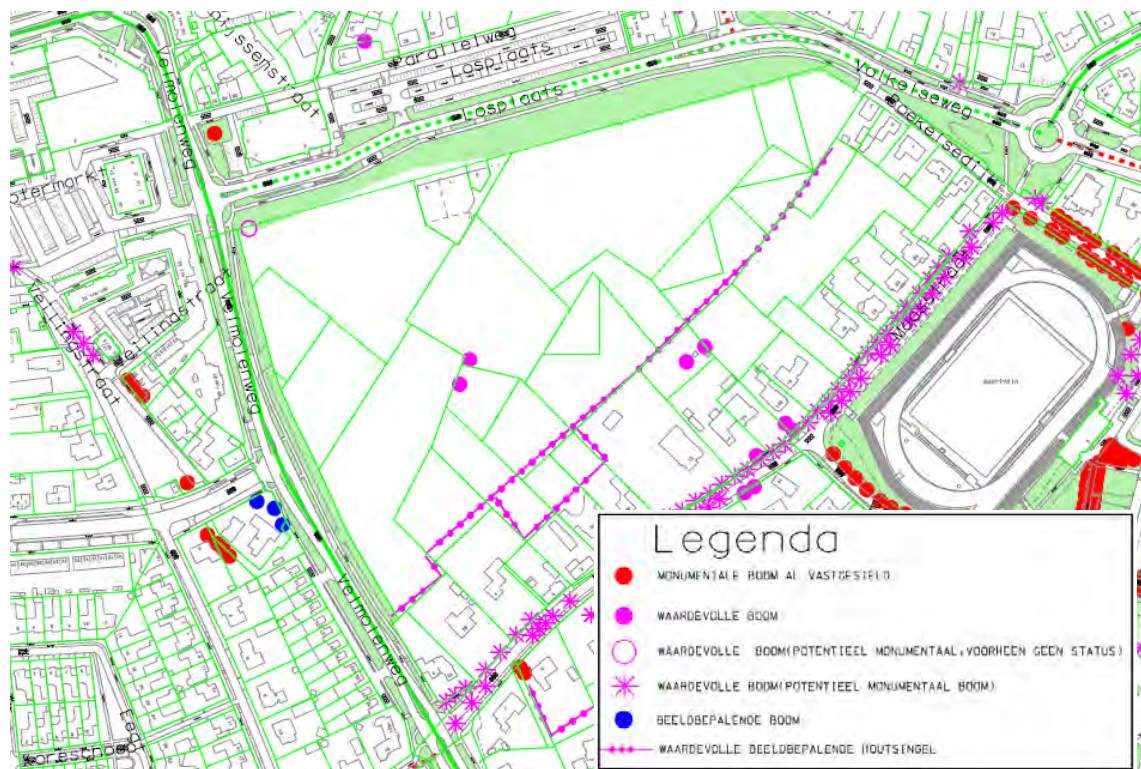
Velmolenweg (deel tussen rotonde Koopmanstraat en Losplaats)*Bestaande situatie:*

Een sterke laanstructuur ontbreekt op dit deel. Vanaf de rotonde Koopmanstraat richting Losplaats staan er aan de oostzijde slechts enkele Gleditsia's en eiken (oostzijde). Aan de westzijde staan Prunussen. In de middenberm bij het kruispunt met Losplaats staat een kastanje.

Wensbeeld:

Eikenlaan conform zuidelijk deel Velmolenweg.

Op de Groene kaart behorende bij het bomenbeleidsplan zijn alle bomen vastgelegd (dus ook de bomen die op particulier terrein staan) die de gemeente Uden bijzonder vindt voor Uden en waar zij dus zuinig op wil zijn. De navolgende afbeelding betreft een uitsnede uit de groene kaart 'Groene kaart Groene Woud, Moleneind, Bogerd, Vijfhuizen, Bitswijk, Centrum, Hoevenseveld, Schutveld' (Groene-kaart-def-bomenbeleidsplan-gemeente-uden-juni-2016-3).



Uitsnede Groene kaart, bomenbeleidsplan met legenda

Bron: gemeente Uden

Uit de Groene kaart blijkt dat een tweetal waardevolle bomen centraal binnen het plangebied aanwezig zijn. Op de hoek van de Velmolenweg met de Losplaats staat verder nog een waardevolle boom (potentieel monumentaal). In het stedenbouwkundig ontwerp is zoveel mogelijk rekening gehouden met het behoud van de waardevolle bomen. De bomen, centraal gelegen in het plangebied, zijn opgenomen in het centraal groene middengebied van het plan. Aanvullend zijn de bomen opgenomen binnen de bestemmingsvlakken 'Groen', waarbinnen het realiseren van bebouwing niet mogelijk is en het aanleggen van oppervlakte verharding minimaal mogelijk is.

De ten zuiden van het plangebied aangeduide waardevolle beeldbepalende houtsingel is foutief op de kaart opgenomen. De houtsingel is inmiddels met instemming van de gemeente Uden verwijderd.

4.4 Ladder voor duurzame ontwikkeling (vanuit Bro)

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, sinds de inwerkingtreding van de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening per 1 juli 2017, aan de volgende voorwaarden voldoen:

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

Ad a: behoefte

De komende jaren wacht Brabant nog een behoorlijke woningbouwopgave. Tot 2030 zal de woningvoorraad nog met 100.000 tot 120.000 woningen moeten toenemen, oftewel een groei van gemiddeld zo'n 10.000 woningen (netto) per jaar. Dit om de verwachte groei van het aantal huishoudens op te kunnen vangen en bestaande woningtekorten zo veel mogelijk terug te dringen.

Regionaal zijn er grote en toenemende verschillen in groei van de woningvoorraad. In lijn met het provinciale verstedelijkingsbeleid concentreert de groei zich in de stedelijke gebieden.

	woningvoorraad	groei van de woningvoorraad			woningvoorraad	
	2017	2017-2024	2025-2039	2040-2049	2017-2049	2050
Noord-Brabant	1.104.300	84.500	62.500	10.300	157.200	1.261.500
Stedelijke concentratiegebieden	787.600	62.900	56.500	20.800	140.200	927.800
Landelijke gebieden	316.700	21.600	6.000	-10.500	17.100	333.700
RRO West-Brabant	308.200	21.200	12.300	-700	32.900	341.000
RRO Midden-Brabant	177.400	13.700	11.600	4.600	29.900	207.300
RRO Noordoost-Brabant	280.600	23.100	17.800	800	41.800	322.300
RRO Zuidoost-Brabant	338.200	26.400	20.700	5.500	52.600	390.800

De groei van de woningvoorraad in Noord-Brabant, 2017-2050

Bron: provincie Noord-Brabant

Het provinciale beleid is gericht op het concentreren van de verstedelijking. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening is het een van de provinciale ruimtelijke belangen. Op provinciale schaal betekent dit, dat het leeuwendeel van de woningbouw gerealiseerd wordt in de stedelijke concentratiegebieden en dat de woningvoorraad – overeenkomstig het uitgangspunt van concentratie – in deze stedelijke gebieden verhoudingsgewijs sterker groeit dan in de landelijke gebieden.

De stedelijke concentratiegebieden hebben voor een belangrijk deel de taak om de bevolkingsgroei (migratie) op te vangen en ligt de toename van de woningvoorraad de komende decennia hoger dan in de landelijke gebieden. De provincie heeft bevolkings- en woningbehoefteprognose uitgevoerd op het gemeentelijk schaalniveau. De gemeenten vormen hierbij de basis voor de vooruitberekeningen. De gegevens over de toename van de woningvoorraad die hiervan zijn afgeleid, sluiten aan op de gemeente specifieke bevolkingskenmerken en -ontwikkelingen en zijn opgesteld binnen de kaders van het provinciale verstedelijkingsbeleid.

De gemeente Uden is gelegen binnen de subregio Uden-Veghel e.o. (Noordoost-Brabant), waarbij Uden samen met Meierijstad onderdeel uitmaakt van het stedelijk concentratiegebied. Voor de gemeente Uden is binnen de 'Indicatie van de toename van de woningvoorraad per gemeente, 2017-2040', scenario hoog (incl. inloop woningtekort) het volgende aangegeven:

Indicatie toename woningvoorraad per gemeente, 2017-2040

Scenario 'hoog' (incl. inloop woningtekort)

	feitelijke woning- voorraad *	prognose van de woningvoorraad				indicatie toename woningvoorraad 2017-2029	groei- index 2017-2029 (2017=100)
		2025	2030	2035	2040		
Uden	18.255	19.765	20.615	20.955	21.190	2.360	112,9

De ontwikkeling van maximaal 218 woningen nabij het centrum van Uden op een voornamelijk in onbruik geraakt bedrijfsterrein past binnen de visie van de provincie Noord-Brabant ten aanzien van herstructurering c.q. transformatie van stedelijke gebieden en sluit aan bij de wens van zuinig ruimtegebruik en het ombouwen van leegstaand vastgoed naar woningen.

Uit doelstellingen voor woningbouw in Uden blijkt uit de 'Omgevingsvisie Uden 2015', het 'gemeentelijk Woningbouwprogramma' en de Regionale Agenda Wonen van de regio Noordoost-Brabant dat een toename van het aantal gewenst is. Voor de gemeente Uden wordt tot 2040 een lichte bevolkingsstijging verwacht. Voor de korte termijn betekent dit concreet dat er tot 2020 jaarlijks gemiddeld 198 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd dienen te worden. Hiermee wordt de vraag of er sprake is van een woningbehoefte positief beantwoord.

Het DICO-terrein is een belangrijke en centraal gelegen locatie voor nieuw toe te voegen woningen aan de voorraad in Uden en daarmee een belangrijke schakel om een aantal doelstellingen uit deze beleidsdocumenten te realiseren.

Voorzien wordt in de behoefte aan toename van de woningvoorraad. Voor Uden wordt een groei van het aantal huishoudens voorzien in de periode tot 2026, hetgeen vraagt om het vergroten van de woningvoorraad. De ongeveer 200 van de 218 woningen op het DICO-terrein vormen daar een substantieel onderdeel van. Aanvullend op deze 200 woningen worden nog enkele vrije sector huurwoningen gerealiseerd. Uit de beleidsstukken blijkt dat Uden nog behoefte heeft aan de realisatie van vrije sector huurwoningen, die de smeerolie vormt tussen de sociale huurmarkt en de koopmarkt en voorzien in de toenemende vraag voor woningen die geen koopwoning kunnen betalen. Op het DICO-terrein worden minimaal 15 huurwoningen gerealiseerd om deze doelstelling mede te realiseren.

De woningbouwontwikkeling van het DICO-terrein voldoet daarmee zowel kwantitatief als kwalitatief aan de behoefte aan woningen.

Ad b: ligging binnen of buiten stedelijk gebied

De locatie is gelegen binnen de kern Uden en biedt voldoende ruimte en kansen om te voldoen aan de ruimtevraag. Uit de verschillende omgevingsonderzoeken die zijn verricht in het kader van dit bestemmingsplan, blijkt verder dat de locatie geschikt is als woningbouwlocatie.

Conclusie

In de hiervoor toegelichte beoordeling van de Ladder voor duurzame verstedelijking is ingegaan op de actuele regionale behoefte. Voorliggend plan is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma en vormt een onderdeel van de totale plancapaciteit. Daarnaast vindt de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied plaats. De ontwikkeling is in overeenstemming met het toetsingskader van de ladder.

5 OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt getoetst in hoeverre de woningbouwontwikkeling in het plangebied passend is binnen de gestelde wettelijke (omgevings)kaders.

5.1 Archeologie en cultuurhistorie

Vanuit de Wet ruimtelijke ordening dient bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te worden gehouden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. De gemeente Uden is hierin het bevoegd gezag. De gemeente is werkende aan het opstellen van een geactualiseerde archeologische verwachtingenkaart. Deze wordt op dit moment nog beoordeeld door het bevoegd gezag. Deze verwachtingskaart geeft echter wel het meest gedetailleerd beeld van de archeologische verwachting in het plangebied. Op deze kaart heeft het grootste gedeelte van het plangebied de verwachting 'hoog'. Een gedeelte (in het zuidwesten) heeft de verwachting 'zeer hoog'. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek door middel van boringen is derhalve noodzakelijk. In dit kader is een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd⁴. De volledige rapportage is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies beschreven.

Uit het bureau- en booronderzoek is gebleken dat binnen het plangebied archeologische resten van landbouwers uit de periode Neolithicum – Late Middeleeuwen kunnen worden verwacht. Deze resten worden voornamelijk verwacht in de vorm van grondsporen. Transect adviseert een onderzoeksplicht voor initiatieven groter dan 100 m², waarbij de bodem dieper dan 40 cm wordt verstoord. De onderzoeksgrens wordt met de woningbouwontwikkeling overschreden, waardoor een nader archeologisch onderzoek door middel van een inventariserend veldonderzoek, karterende/waarderende fase, dient te worden uitgevoerd om te bepalen of er (behoudenswaardige) archeologische resten binnen het plangebied aanwezig zijn. Omdat voornamelijk grondsporen aanwezig zijn, kan dit onderzoek het best door middel van proefsleuven worden uitgevoerd.

Door de verwachte aanwezige archeologische resten in het plangebied, dient een nader inventariserend veldonderzoek te worden uitgevoerd. Dit onderzoek kan worden gecombineerd met de benodigde sanering, gezien hiermee de ondergrond wordt geroerd. In nader overleg wordt de meest geschikte aanpak bepaald. Vooralsnog is in dit bestemmingsplan een dubbelbestemming 'waarde-Archeologie' opgenomen teneinde eventuele archeologische resten te beschermen.

5.2 Bodemkwaliteit

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient de kwaliteit van de bodem en het grondwater ter plaatse te worden onderzocht. Bij functiewijzigingen dient aangetoond te worden dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. De herontwikkeling van het DICO-terrein resulteert in de omvorming van een voormalig bedrijventerrein naar een woningbouwlocatie. Er is dus sprake van een functiewijziging, waardoor inzicht in de bodemkwaliteit benodigd is.

⁴ Uden, DICO-terrein. Gemeente Uden (NB). Een archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend veldonderzoek, verkennende fase, door middel van boringen (IVO-O). Transect BV. 18 februari 2017.

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening is de kwaliteit van de bodem en het grondwater ter plaatse van het plangebied onderzocht. De resultaten van de verschillende onderzoeken (11 stuks) zijn opgenomen in memo, welke deel uitmaakt van het (ontwerp)bestemmingsplan⁵. Een samenvatting van de conclusies is vanuit de memo in onderstaande paragrafen opgenomen.

5.2.1 Voormalig DICO-terrein

Uit dit onderzoek is gebleken dat de bodemkwaliteit van de grond zorgt voor een verdeling van het terrein in drie terreindelen:

- Rood: sterk verontreinigd (>interventiewaarde)
- Oranje: kwaliteit Industrie
- Groen: altijd toepasbaar (voldoet aan AW2000).

Navolgend wordt verder ingegaan op deze drie terreindelen



Actuele bodemkwaliteit op basis van besluite bodemkwaliteit Bron:

TTE Consultants

⁵ Memo samenvatting bodemkwaliteit DICO-terrein te Uden. TTE consultants. 3 juli 2018, C18006

Voor het rode plangebied is vastgesteld dat op de locatie sprake is van drie gevallen van ernstige bodemverontreiniging, te weten:

- Geval 1: zware metalen, asbest en EOX in grond;
- Geval 2: minerale olie en vluchtige aromaten (BTEX) in grond en grondwater;
- Geval 3: vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen (VOC) in het grondwater.

Om de bodem ter plaatse van de verontreinigingen geschikt te maken voor het toekomstige gebruik 'Wonen', is sanering noodzakelijk. De saneringsaanpak is beschreven in een saneringsplan welke is beschikt. Dit betreft de beschikking gefaseerd saneringsplan, Losplaats 3, code NB085600008, met kenmerk Z.61173/D.241032, d.d. 28-06-2017'.

Uit het actualisatie-onderzoek (DICO-terrein, TTE Consultants, rap.nr. C14027, d.d. 15-3-2017) voor het oranje deel van het plangebied, is gebleken dat buiten de 'bekende' gevallen van ernstige bodemverontreiniging, maar binnen de grenzen van de herinrichting, een deel van de bovengrond niet voldoet aan bodemfunctieklassie Wonen voor de parameter PCB (Polychloorbifenylen).

Voor de toekomstige functie is daarom een milieutechnische bodemverbetering nodig. Deze bestaat uit het vervangen van de grond welke niet voldoet aan functieklassie Wonen door grond die hier wel aan voldoet. Deze grondverbetering wordt in samenhang uitgevoerd met de bodemsanering.

Het grondwater bevat maximaal licht verhoogde concentraties aan nikkel en barium. Overige parameters zijn niet tot boven de streefwaarde gemeten.

Uit het actualisatie-onderzoek (DICO-terrein, TTE Consultants, rap.nr. C14027, d.d. 15-3-2017) voor het groene deelgebied, is gebleken dat de gronden op het zuidwestelijke en noordoostelijke terrein voldoet aan AW2000. Daarmee zijn deze terreinen geschikt voor de toekomstige functie Wonen. Het grondwater bevat maximaal licht verhoogde concentraties aan nikkel en barium. Overige parameters zijn niet tot boven de streefwaarde gemeten.

5.2.2 Zuidoostelijk terrein

Dit deel is geen onderdeel geweest van het fabrieksterrein van de voormalige beddenfabrikant DICO, maar heeft een agrarische bestemming gekend. Voor zover bekend is er geen bebouwing of verharding aanwezig geweest en hebben er geen ophogingen en dempingen plaatsgevonden. Gezien bovenstaande constatering en de reeds beschikbare historische en kennis van het naastgelegen DICO-terrein, is een beperkt vooronderzoek conform de NEN5725 uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn opgenomen in de rapportage DICO-terrein, TTE Consultants, rap.nr. C18006, d.d. 20-04-2018, die als onderdeel van dit bestemmingsplan is opgenomen.

Op basis van de resultaten worden voor dit terreindeel de volgende aanbevelingen gedaan:

- De milieuhygiënische bodemkwaliteit op het uiterste noordoostelijke deel van de locatie dient te worden verbeterd om de toekomstige functie 'wonen met tuin' mogelijk te maken.
- Een nader bodemonderzoek asbest dient te worden uitgevoerd op de locatie waar de restconcentratienorm voor asbest wordt overschreden.
- Om te voorkomen dat het asbestverdachte materiaal dat is aangetroffen op maaiveld wordt verspreid, wordt aanbevolen dit op korte termijn door middel van handpicking te verwijderen. Een aanvullend bodemonderzoek wordt dan niet noodzakelijk geacht, omdat uit de huidige resultaten, die representatief zijn voor de huidige situatie, blijkt dat er geen asbest in de grond aanwezig is.

De aanbevelingen uit deze dit onderzoek worden opgevolgd. De mate en omvang van de asbestverontreiniging op dit terreindeel wordt middels een nader asbest-in-grond onderzoek (NEN 5707) vastgesteld. Het asbesthoudend materiaal dat op het middelste deel van het onderzoeksterrein op het maaiveld is aangetroffen (en niet in de grond) dient middels handpicking te worden verwijderd. De bevindingen hiervan worden middels een rapportage voorgelegd aan het bevoegd gezag. Hierna zal een passend saneringsplan worden opgesteld, om de grond ook op dit terreindeel geschikt te maken voor het doel 'wonen'. Waarbij niet alleen specifiek de woonkavels worden gesaneerd, maar ook de riolsleuven, kabel en leidingen sleuven, evenals overige plekken waar voorzieningen in de ondergrond worden aangebracht.

5.2.3 Kantoorpand

Binnen de locatie staat aan de Losplaats nog een kantoorpand (circa 1.800 m²) met een actieve huurder. Het is vooralsnog niet mogelijk geweest hier een milieukundig bodemonderzoek uit te voeren. Na het beschikbaar komen van het kantoorpand zal deze worden gesloopt en zal middels bodemonderzoek moeten worden aangetoond wat de milieukundige staat is. Indien voor dit terrein voldoende onderzoek is verricht, zal een saneringsplan worden opgesteld met hierin de maatregelen om dit terreindeel te saneren voor het nieuwe beoogde doel 'wonen'. Dit saneringsplan zal worden voorgelegd aan het bevoegd bezag.

5.2.4 Saneringsplan

Noordwestelijk van het DICO-terrein is sprake van een VOCl-verontreiniging (Uden-centrum). Door TTE-consultants is hiertoe een saneringsplan⁶ met een aanvulling⁷ opgesteld, die als bijlagen bij deze toelichting zijn opgenomen.

Op 17 november 2008 is door de provincie Noord-Brabant voor het DICO-terrein op grond van de Wet bodembescherming (hierna: Wbb) een beschikking genomen waarin de ernst van de aanwezige bodemverontreinigingen en de al dan niet noodzaak tot spoedige sanering zijn beschikt. Deze beschikking is op 2 november 2009 gewijzigd. Deze wijziging betreft een wijziging van een deel van de in de beschikking van 17 november 2008 genoemde kadastrale percelen waarop de verontreiniging aanwezig is (een aantal percelen hadden abusievelijk een kadastrale registratie gekregen). Met inachtneming van de wijzigingsbeschikking is op het DICO-terrein sprake van drie gevallen van bodemverontreiniging. In tabel 2.4 is de ernst en spoedeisendheid van deze gevallen samengevat.

Overzicht ernst en spoed DICO-terrein

	Aard:	Type:	Ernst:	Spoedeisend:
1	Zware metalen, asbest, EOX*	Grond	Ja	Nee
2	Minerale olie en vluchtige aromaten (BTEX)	Grond, grondwater	Ja	Nee
3	Chloorkoolwaterstoffen (VOCl)	Grondwater	Ja	Ja (verspreiding)

De sanering wordt gefaseerd uitgevoerd, waarbij de volgende hoofdfases worden onderscheiden:

- Fase 1: sanering bovengrond (geval 1);
- Fase 2: sanering brongebieden (geval 2);
- Fase 3A: sanering brongebied (geval 3);
- Fase 3B: 'sanering' pluim (geval 3).

⁶ Saneringsplan DICO-terrein te Uden (TTE Consultants, kenmerk C14027, d.d. 13-1-2017)

⁷ Aanvullend saneringsplan DICO-terrein te Uden (TTE Consultants, kenmerk C14027, d.d. 15-3-2017)

Om de bodem ter plaatse van de verontreinigingen 1, 2 en 3 geschikt te maken voor het toekomstige gebruik 'Wonen', is sanering noodzakelijk. De saneringsaanpak is beschreven in een saneringsplan. Op basis van het saneringsplan hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 28-06-2017 een beschikking getroffen. Het gaat hierbij om de volgende beschikking: 'Beschikking gefaseerd saneringsplan, Losplaats 3, code NB085600008, met kenmerk Z.61173/D.241032, d.d. 28-06-2017'.

Op fase 1 en 2 van de saneringswerkzaamheden is BRL 7000 en het daarbij behorende SIKB-protocol 7001 (conventionele landbodemsaneringen) van toepassing. Op fase 3A is BRL 7000 en het daarbij behorende SIKB-protocol 7002 (in-situ-saneringen) van toepassing. Uitvoering van de werkzaamheden vindt plaats onder onafhankelijke milieukundige begeleiding, onderverdeeld in processturing en verificatie, die gecertificeerd is volgens de BRL 6000 en de daarbij horende VKB-protocollen 6001 (milieukundige begeleiding bij conventionele landbodemsaneringen, van toepassing op fase 1 en 2) en SIKB-protocol 6002 (milieukundige begeleiding bij in-situ saneringen, van toepassing op fases 3A en 3B).

Na afronding van fase 1 en 2 wordt een deel-evaluatieverslag opgesteld en ter instemming voorgelegd aan het bevoegd gezag voor de Wet bodembescherming (Omgevingsdienst Zuid-Oost Brabant namens provincie Noord-Brabant). In dit deel-evaluatieverslag wordt ingegaan op de uitgevoerde werkzaamheden, het saneringsresultaat (processturing en verificatie), de nazorgmaatregelen en de gebruiksbeperkingen.

Na afronding van fase 3A wordt een tussen-evaluatieverslag opgesteld van de aanleg-/uitvoeringsfase. In dit tussen-evaluatieverslag wordt ingegaan op de uitgevoerde werkzaamheden, resultaten van de processturing, afwijkingen ten opzichte van het saneringsplan.

Over de uitvoering van fase 3B wordt jaarlijks verslag gedaan.

5.2.5 Conclusie

Het plangebied dient te worden gesaneerd conform het opgestelde saneringsplan (TTE Consultants, kenmerk C14027, d.d. 13-01-2017) en aanvullend saneringsplan (TTE Consultants, kenmerk C14027, d.d. 15-03-2017). Hierbij wordt het gehele plangebied teruggesaneerd naar de kwaliteit 'Wonen'. Dit geldt voor zowel de uitgeefbare delen als ook toekomstig openbaar gebied, zodat riolering, kabels en leidingen en andere zaken die in de ondergrond liggen, zonder nadere beschermingsmiddelen kunnen worden aangebracht cq. worden bereikt. Voor, tijdens en na de sanering worden de voorwaarden zoals geformuleerd in onder andere de Arbo-wetgeving, de Wet bodembescherming, als ook CROW-publicatie 400 nadrukkelijk in acht genomen.

5.2.6 Financieel

Voor het reeds bekende saneringswerk is in het eerste kwartaal een aannemer geselecteerd. De sanering, inclusief de bijbehorende werkzaamheden, wordt voor een bedrag van 1,5 miljoen (excl. btw) uitgevoerd. Op twee terreindelen (onder het kantoorpand en zuidoostelijk deel) is nog niet volledig duidelijk welke saneringswerkzaamheden hier moeten worden uitgevoerd. Voor dit moment is voorzien dat deze twee delen in een gelijke maat zijn vervuild als de gronden binnen het saneringsplan (TTE Consultants, kenmerk C14027, d.d. 13-01-2017) met een bijbehorend budget van € 150.000,- (excl. btw).

De totale kosten van de sanering zijn voorzien in de grondexploitatie voor de gehele ontwikkeling. Dit vertaald zich in € 7.600,- (excl. btw) saneringskosten per woning (totaal 218 woningen). Indien gedurende de sanering blijkt dat er op delen meer moet worden gesaneerd om de doelstelling te halen, zullen de saneringskosten verdeeld over de woningen toenemen.

Hiervoor is reeds een reservering onvoorzien opgenomen. Deze meerkosten zullen alleszins draagbaar blijven voor het beoogde totaalplan zoals opgenomen in dit bestemmingsplan.

5.3 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In bijlage is de volledige waterparagraaf opgenomen. Hierna worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

5.3.1 Planontwikkeling

De bestemmingsplanprocedure maakt de realisatie van maximaal 218 woningen mogelijk. De woningtypen betreffen appartementen, tweekappers, vrijstaande woningen en rijwoningen. In de huidige situatie is nagenoeg het gehele plangebied onverhard op het gebouw aan de Losplaats met bijbehorende parkeerplaats na. Op basis van het laatste verkavelingsplan is er sprake van een verhardingstoename van 49.561,5 m² (toekomstig (53.213,5 m²) – huidige (3.652 m²)).

5.3.2 Waterbezwaar

Met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen hebben de drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hun keuren geharmoniseerd, Keur 2015. Daarnaast zijn de algemene regels vastgelegd binnen de “Algemene regels Keur 2015”. De beleidsregels aanvullend op de Keur zijn verder vastgelegd binnen de “Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater”.

Aanvullend op de beleidsregel 13 is het stuk “Hydrologische uitgangspunten bij de keurregel voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen”. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn; minder dan 2.000 m², tussen de 2.000 m² en 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Met een verhardingstoename van 49.561,5 m² valt de planontwikkeling boven de grenswaarde van meer dan 10.000 m², er is dan sprake van „maatwerk”. Voor maatwerklocaties gelden de Beleidsregels „afvoer door toename en afkoppelen van verhard oppervlak” uit de Keur evenals de bijbehorende uitgangspunten.

Vanuit het gemeentelijke beleid dient bij nieuw- en/of herbouw bij meer dan 10.000 m² een dynamische benadering te worden toegepast (zie hoofdstuk 3). Hierbij mag het huidige verhard oppervlak niet in mindering worden gebracht op de te bergen hoeveelheid.

Conform het beleid van de gemeente moet worden uitgegaan van een te compenseren verhard oppervlak van 53.213,5 m² (toekomstig verhard oppervlak conform Tabel 4 en stedenbouwkundig ontwerp). Wel mag een dynamische benadering worden toegepast, waarbij rekening wordt gehouden met de infiltratiecapaciteit.

Vanuit de dynamische benadering is uiteindelijk een berging benodigd van 2.180 m³.

5.3.3 *Advies behandeling regenwater (RWA)*

Conform de uitgangspunten van de Waterschappen zal er geen vermenging plaats vinden tussen schoon regenwater en afvalwater. Het regenwater wordt binnen het plangebied verwerkt en geïnfiltreerd. Doordat het terrein in de zuidwestelijke hoek circa 0,55 m lager ligt moet een splitsing worden gemaakt in de systemen.

Door de lage ligging van dit deel zullen hoger gelegen wadi's hier leeglopen via de kolken als er één systeem wordt aangelegd, de wadi's blijven dan onbenut. Voor de verdere uitwerking wordt het gebied daarom opgesplitst in twee gebieden; grote gebied (47.574 m²) en zuidwestelijke gebied (5.639 m²). De verdeling van het verharde oppervlak is weergegeven in het betreffende onderzoek.

Binnen het DICO-terrein zal een gescheiden rioolstelsel worden gerealiseerd. Om alle woningen en openbare weg op het RWA-stelsel te kunnen aansluiten is er circa 1.900 meter rioollengte benodigd. Vanuit het waterschap dient een bergingsvoorziening boven de GHG (NAP +15,24 m, circa 1,61 m -mv) te worden gerealiseerd.

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik worden gemaakt van uitlogende materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt.

Grote gebied

Voor het grote gebied kan een IT-riool worden toegepast welke tot Ø400 mm met een BOB op de GHG (NAP +15,24) geheel gebruikt kan worden om afstromende neerslag te bergen en te infiltreren. In het grote gebied komt in totaal 1.716 m IT-riool te liggen. Middels een hydraulische toets met bui 9 zal bij de verdere uitwerking de exacte riooldiameter opbouw bepaald dienen te worden. Verspreid door het plangebied worden in het grote gebied meerdere wadi's gerealiseerd met een maximaal waterpeil van 0,40 m.

Met bovenstaande twee infiltrerende bergingen wordt nog niet volledig voldaan aan de benodigde berging en infiltratiecapaciteit om alle neerslaghoeveelheden in de tijd (Tabel 2) te kunnen verwerken. Er moet daarom een aanvullend systeem worden toegepast. Samen met de gemeente Uden is besloten om aanvullende berging te realiseren in de vorm van infiltratiekragen welke onder de parkeerkoffers worden gerealiseerd.

Uit het onderzoek blijkt dat met bovenstaande maatregelen wordt voldaan aan de gestelde eisen.

Om het systeem een escape te geven moet het systeem worden voorzien van een slokop. De enige optie hiervoor is richting het gemengde riool. Dit moet worden gedetailleerd in de verdere uitwerking.

Zuidwestelijke gebied

Doordat in de zuidwestelijke hoek het maaiveld lager ligt is het niet mogelijk om aan te sluiten op het grote gebied (wadi's lopen dan leeg via dit gebied). Daarom dient voor dit gebied een eigen systeem te worden ontworpen. Door het lage maaiveld is het tevens niet mogelijk IT-riolering toe te passen, bij voldoende dekking komen deze namelijk onder de GHG en kan de berging niet worden benut. In dit gebied is tevens geen ruimte voor een wadi, daarom zal de benodigde berging gevonden moeten worden in infiltratiekragen welke onder de twee aanwezige parkeerkoffers komen.

Om het systeem een escape te geven moet het systeem worden voorzien van een slokop. De enige optie hiervoor is richting het gemengde riool. Dit moet worden gedetailleerd in de verdere uitwerking.

5.3.4 Advies behandeling vuilwater (DWA)

In het plangebied worden maximaal 218 woningen gerealiseerd, waarbinnen gemiddeld 120 liter vuilwater per dag wordt geproduceerd per inwoner. Per woning wordt uitgegaan van een gemiddelde woningbezetting van 2,5 bewoners. Dit betekent dat er dus $220 \times 2,5 \times 120 \text{ liter} = 66,0 \text{ m}^3$ per dag vanuit het plangebied wordt "geproduceerd". Het vuilwater vanuit het plangebied dient te worden aangesloten op het GEM-stelsel in de Velmolenweg, Losplaats of Volkelseweg.

5.3.5 Grondwaterverontreiniging

Gezien de bron (puur product) wordt verwijderd in de periode juni-september 2018 wordt de verspreiding van de pluim bepaald door de geohydrologische situatie. Er treden geen dichtheidsstroming (zaklagen door hoge dichtheid en slechte oplosbaarheid) op. Door het toepassen van infiltratierolering en wadi's wordt het hemelwater verspreid over het terrein geïnfilteerd. Significante verschillen met de huidige situatie treden niet op. Door het toepassen van een infiltratieriool ten opzichte van de onverharde situatie zal de hoeveelheid hemelwater dat infiltreert niet significant meer worden en gezien de gespreide infiltratie over het terrein zal de stromingsrichting niet veranderen ten opzichte van de huidige situatie.

5.3.6 Conclusie

Het aspect water vormt, mits wordt voldaan aan het wateradvies, geen belemmering voor de verdere planvorming.

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 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 kan als NIBM worden beschouwd als aannemelijk is, dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van NO_2 of PM_{10} van meer dan 3% van de grenswaarde. De NIBM-regeling van 3% is gekoppeld aan de vaststelling van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) omdat in dit programma hiervoor maatregelen tegenover staan die het tijdig behalen van de grenswaarden waarborgen.

Beoordeling

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 er sprake van het toevoegen van maximaal 218 woningen, zodat de ontwikkeling als NIBM kan worden beschouwd. Een toetsing aan de grenswaarden kan daardoor in principe achterwege blijven.

Voor kleine ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld.

Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof in de buitenlucht. Voor het gebruik van deze tool is het van belang inzicht te hebben in het aantal extra voertuigbewegingen als gevolg van de ontwikkeling. In de uitgevoerde verkeersanalyse is de verwachte toename van het aantal verkeersbewegingen in beeld gebracht.⁸ Op een toename van maximaal 218 woningen blijkt dat de toename van het aantal verkeersbewegingen per weekdagemaal 1674 bedraagt.

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

Jaar van planrealisatie		2019
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		1674
Aandeel vrachtverkeer		0,1%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	1,17
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,26
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Conclusie

Na het invoeren van de verkeersgegevens blijkt uit de NIBM-tool dat de ontwikkeling de NIBM-grens niet overschrijdt. Luchtkwaliteit levert geen beperkingen op voor de beoogde ontwikkeling.

5.4.2 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). 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.

⁸ Verkeersanalyse DICO terrein te Uden, d.d. 25 oktober 2018, 20160482-00 D04, AGEL adviseurs

Beoordeling en conclusie

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 (2015 en 2020). 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 ontvangen:

	2020	2030	Jaargemiddelde maximale grenswaarde
NO ₂	18 µg/m ³	12 µg/m ³	40 µg/m ³
PM ₁₀	20 µg/m ³	16 µg/m ³	40 µg/m ³
PM _{2,5}	12 µg/m ³	10 µg/m ³	25 µg/m ³

Tabel: luchtkwaliteitswaarden, afgerond op hele waarden

Uit de monitoringstool blijkt dat in de omgeving van het plangebied de maximale concentraties voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor de jaren 2020 de jaargemiddelde grenswaarden niet overschrijden.

5.5 Akoestiek

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling met woningen, geluidsgevoelige gebouwen, nieuwe wegen en de reconstructie van bestaande wegen dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder (Wgh) en dat er, op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De Wgh is alleen van toepassing binnen de wettelijk vastgestelde zone van een weg. Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wgh is daarom alleen noodzakelijk wanneer de ontwikkeling plaatsvindt binnen een zone van een weg en waarbij sprake is van geluidgevoelige bestemmingen. De geluidbelasting dient per gezoneerde weg te worden getoetst aan de wettelijke grenswaarden.

Rondom het plangebied zijn enkele wegen gelegen met een geluidszone die reikt tot in het plangebied, namelijk: de Veldmolenweg, Losplaats, Volkelseweg en een gedeelte van de Loopkantstraat. Een akoestisch onderzoek is derhalve noodzakelijk. Doel van dit onderzoek is het toetsen van de geluidbelasting ter plaatse van de geluidgevoelige bestemming (de woningen) aan de grenswaarden van de Wgh. Ook wordt beoordeeld of op grond van het door de Wro vereist goed woon- en leefklimaat, er voor het aspect geluid sprake is van een verantwoorde planologische inpassing. Hiervoor worden ook de nabij gelegen relevante 30 km-wegen meegenomen. Door AGEL adviseurs is dit onderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn beschreven in de rapportage die als bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd. De belangrijkste resultaten worden hierna beschreven.

5.5.1 Toetsing Wet geluidhinder

Uit de rekenresultaten blijkt dat de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB als gevolg van de Veldmolenweg, de Losplaats en de Volkelseweg ter plaatse van diverse woningen en bouwvlakken wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Conform de Wgh zijn de mogelijkheden om de geluidsbelasting te reduceren m.b.t. stedenbouwkundige, bron- en overdrachtsmaatregelen nader onderzocht. Uit dit onderzoek blijkt dat maatregelen om de geluidsbelasting te verlagen niet doelmatig zijn. Verder is aangetoond dat het effect van de cumulatieve Wgh (incl. aftrek) als acceptabel kan worden aangemerkt.

Door de gemeente Uden is geen aanvullend geluidbeleid vastgesteld. Omdat geluidbeperkende maatregelen als niet doelmatig aangemerkt kunnen worden kan de situatie in beginsel aangemerkt worden als aanvaardbaar.

Omdat in dit stadium van het plan geen gedetailleerde gegevens omtrent de gevelindeling en plattegronden beschikbaar zijn valt een toetsing van de karakteristieke geluidwering buiten het kader van dit onderzoek. Op grond van de hoogte van de geluidsbelastingen kan er van 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 activiteit bouw.

Uit de reconstructie toets in het kader van de Wgh blijkt dat als gevolg van de aansluiting op zowel de Veldmolenweg als de Losplaats geen sprake is van een reconstructie in het kader van de Wgh. Een verdere toetsing niet aan de orde.

Omdat sprake is van een nieuwe geluidsgevoelige ontwikkeling is op grond van de Wro, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, het akoestische klimaat ter plaatse van de ontwikkeling inzichtelijk gemaakt en beoordeeld. Uit deze beoordeling blijkt dat de classificatie van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de meest geluidbelaste gevels van de woningen en bouwvlakken varieert van redelijk tot slecht. Verder blijkt dat de meeste woningen beschikken over een gevel met classificatie (zeer) goed. Indien daarnaast bij de dimensionering van de gevelmaatregelen uitgegaan wordt van de cumulatieve gevelbelasting in plaats van de vast te stellen hogere waarde, kan worden geconcludeerd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Ter plaatse van de appartementen is sprake van een classificatie van redelijk tot zeer slecht. Om de akoestische situatie ter plaatse van de appartementen te kunnen beoordelen als acceptabel, wordt geadviseerd om bij de dimensionering van de gevelmaatregelen uitgegaan wordt van de cumulatieve gevelbelasting in plaats van de vast te stellen hogere waarde en daarnaast bij de indeling van de appartementen minimaal één geluidgevoelige ruimte aan de minst geluidbelaste gevel te positioneren.

5.5.2 Conclusie

Binnen het plangebied zijn enkele woningen gelegen, waarbij op de gevel de voorkeurgrenswaarde wordt overschreden. Hiertoe is een procedure hogere grenswaarde opgestart. De maximale hogere grenswaarde is voor de betreffende woningen op de verbeelding aangegeven de aanduiding 'overige zone - maximum hogere waarde geluid .. dB' opgenomen. Voor de vlakaanduiding van de gebieden op de verbeelding zijn de vlakken uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï overgenomen. De voorzijde van de vlakken (langs de openbare ruimte) komt hierbij grotendeels overeen met de grens van het bouwvlak op de verbeelding. Bij de diepte van de vlakken is rekening gehouden met de woningtypering vanuit het bestemmingsplan.

Bij een mogelijkheid tot het oprichten van een patiowoning is bijvoorbeeld een grotere diepte voor het bouwvlak gehanteerd dan bij vlakken waar enkel aaneengebouwde woningen zijn toegestaan. Aangezien voor een groot deel van het plangebied de definitieve indeling van de percelen nog niet bekend is en om te voorkomen dat een grens van een berekeningsvlak op de helft van een woning zou komen te liggen, is ervoor gekozen om niet op perceelsniveau maar op bouwvlakniveau de geluidsbelasting te berekenen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is aanvullend in de planregels een regeling opgenomen dat het geluidsniveau in de woningen niet meer mag bedragen dan 33 dB. Hierbij dient uitgegaan te worden van de gecumuleerde geluidsbelasting op de gevel. Deze geluidsbelasting is opgenomen in het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai en wordt met naam en datum specifiek in de regels benoemd. Het niveau van de binnenwaarde is op deze wijze nader juridisch geborgd.

Aanvullend geldt verder de voorwaarde dat de gronden met de bestemming 'Wonen' niet in gebruik mogen worden genomen alvorens ter plaatse van de Veldmolenweg en de Losplaats het geluidarm asfalt is gerealiseerd als bedoeld in het besluit hogere grenswaarde behorende bij dit bestemmingsplan.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de aanwezige functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn richtafstanden opgenomen. Deze richtafstanden zijn afhankelijk van het omgevingstype waarbinnen de milieugevoelige bestemming is gelegen.

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.

De richtafstandenlijst biedt voor een scala aan typen bedrijvigheid de richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geur, stof, geluid en 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.

Milieucategorie	Richtafstand t.o.v. Rustige woonwijk	Richtafstand t.o.v. gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Richtafstanden VNG-brochure

Het DICO-terrein wordt een woongebied met maximaal 218 woningen. Het terrein is ten noorden, oosten en westen ingesloten door wegen. Een gedeelte van de beoogde woningen is langs deze wegen gesitueerd; de eerstelijns bebouwing. De overige woningen zijn in het middengebied gelegen. Ondanks dat de eerstelijns bebouwing langs de Losplaats en Volkelseweg zijn gelegen langs drukke ontsluitingswegen is het totale plangebied als een 'rustige woonwijk' beschouwd.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich meerdere milieubelastende functies. Deze worden hierna nader toegelicht. Het nummer correspondeert met de nummering op de kaart.

1. Timmerwerkplaats:

Een timmerwerkfabriek met een productieoppervlak groter dan 200 m² betreft een milieucategorie 3.2. De richtafstand is derhalve 100 meter. Het plangebied ligt buiten deze richtafstand.

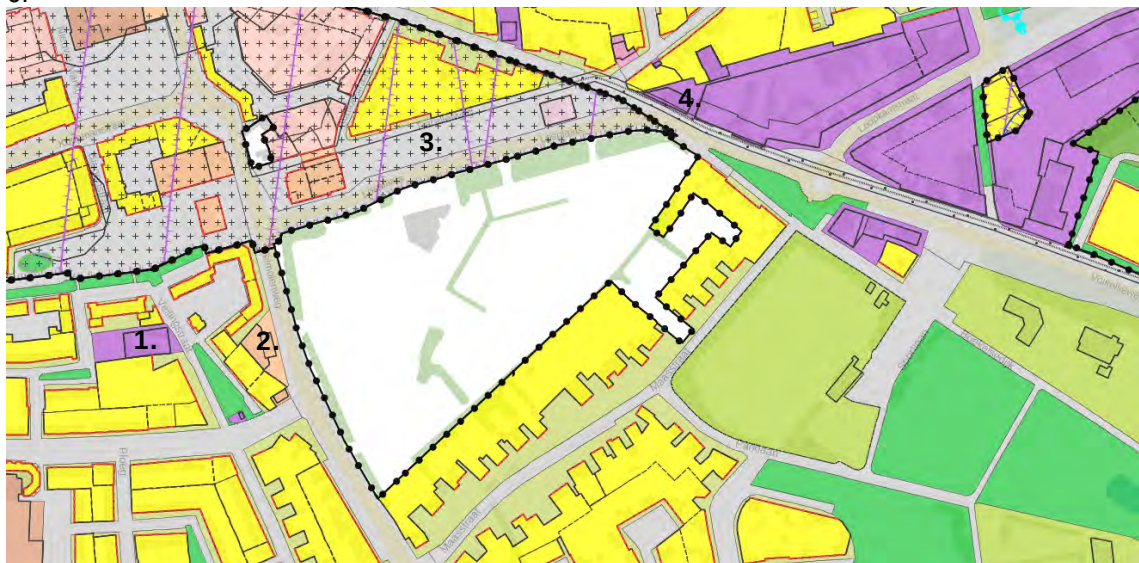
2. Deze percelen kennen de bestemming 'Gemengd – 2'. De mogelijke functies komen overeen met een milieucategorie 2. Dit betreft een richtafstand van 30 meter. De bouwvlakken van de woningen liggen hierbuiten.

3. Ten noorden van het plangebied bevindt zich een supermarkt, met bijbehorende ruime parkeergelegenheid. Voor supermarkten geldt een richtafstand van 10 meter. Parkeerterreinen betreffen een milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter. De bouwvlakken van de woningen op het plangebied liggen op circa 30 meter van het parkeerterrein. Dit is voldoende.

4. Ten noordoosten van het plangebied zijn volgens het bestemmingsplan bedrijven toegestaan met een maximale milieucategorie 2. Daarnaast is op een gedeelte een dansschool toegestaan. Ook hier ligt het bouwvlak van de woningen op circa 30 meter van de bedrijfsbestemming. Aan de richtafstanden wordt voldaan. Daarnaast betreffen de bedrijven die het dichtst bij het plangebied zijn gelegen in de feitelijke situatie kantoren. Deze hebben geen richtafstand.

5. Ten zuiden van het plangebied is op basis van het vigerende bestemmingsplan extensieve recreatie en sportvoorzieningen met ondergeschikte horecavoorzieningen toegestaan. Momenteel is binnen het bestemmingsvlak de atletiekvereniging 'De Keien Atletiek' gevestigd. Voor veldsportcomplexen (met verlichting) geldt een richtafstand van 50 meter. De dichtstbijzijnde woonbestemming vanuit voorliggend bestemmingsplan is op een afstand van meer dan 60 meter gelegen.

6.



Uitsnede bestemmingsplannen + omliggende bedrijven

Conclusie

De bouwvlakken van de woningen in het plangebied liggen buiten de richtafstanden van de omliggende bedrijven en voorzieningen. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied kan daardoor in voldoende mate worden gegarandeerd. Daarnaast worden de omliggende bedrijven door de beoogde ontwikkeling niet beperkt in hun bedrijfsvoering.

5.7 Flora en fauna en stikstofdepositie

De natuurwet- en regelgeving kent twee sporen, namelijk een soortgericht spoor en een gebiedsgericht spoor. Deze sporen zijn beschermd in de Wet natuurbescherming. Ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, dienen te 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 AGEL adviseurs is een quickscan natuurwetgeving uitgevoerd. De volledige rapportage is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

5.7.1 Beoordeling gebiedsbescherming

Het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van een gebied dat is aangewezen in het kader van de natuurbeschermingswet 1998. Op een afstand van 23 kilometer ten westen van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied "Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek". Het Natura 2000-gebied betreft een habitatrichtlijngebied en PAS-gebied.

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 218 woningen. Op basis van ervaring met de AERIUS-berekeningen blijkt het aandeel stikstofdepositie vanuit de Cv-ketels verwaarloosbaar is in vergelijking met de uitstoot door toename van verkeersbewegingen. Voor de planontwikkeling zal de ontsluitingsroute via de N264 naar de A50 zijn (direct ten westen van Uden).

Vanaf daar is de toename van het aantal verkeersbeweging opgenomen in de regionale prognose verkeersstromen binnen AERIUS. Gezien de tussenliggende afstand van 23 kilometer tot het Natura 2000-gebied (PAS-gebied) en de ligging van de ontsluitingsroute, zijn significant negatieve effecten door stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied niet te verwachten. Andere versturende factoren zoals oppervlakteverlies, versnippering, verdroging en verstoring door trilling, licht en geluid zijn met de voorgenomen planontwikkeling niet van toepassing.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Nationaal natuurnetwerk of Natuurnetwerk Brabant (NNB). Het dichtstbijzijnde gebied dat behoort tot het NNN betreft waterloop de Leijgraaf circa 2 kilometer ten westen van Uden aangeduid als type 'Beek en bron (N03.01)'. Met de voorgenomen planontwikkeling is er geen sprake van directe vernietiging van het NNN. Aangezien het beoogde plan geen directe relatie heeft met een gebied dat is aangewezen als NNN, gelegen is binnen de bebouwde kom en geen verbindende functie vervult zijn negatieve effecten uit te sluiten. Van negatieve uitstralingseffecten door geluid, licht en verdroging op het Nationaal Natuurwerk of Natuurnetwerk Brabant is geen sprake. In het plangebied staan geen beschermde houtopstanden.

5.7.2 Beoordeling soortenbescherming

In de wet 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 er ontheffing of vrijstelling is verleend. De conclusies voor de specifieke soortgroepen zijn hierna weergegeven.

- Binnen het plangebied zijn geen potentiële natuurlijke groeiplaatsen voor beschermde (vaat)planten aanwezig. Beschermde (vaat)planten worden dan ook niet binnen het plangebied verwacht. Aangeplante of gezaaide exemplaren van beschermde soorten zijn niet beschermd in de Wet natuurbescherming (Wnb), omdat het geen natuurlijke groeiplaatsen betreft. Een ontheffing van de Wnb en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.
- Er zijn tijdens het oriënterende veldbezoek geen zoogdieren waargenomen. Gedurende het veldbezoek is grondig gezocht naar sporen zoals uitwerpselen, vraatsporen zoals afgebeten veren of loopsporen van marterachtigen. Deze zijn niet aangetroffen. Daarnaast is het gebied verstoord door het gebruik als uitlaatplaats voor honden, welke los in het gebied rondlopen. In het plangebied waren veel graafsporen van honden aanwezig. Verwacht wordt dat enkele soorten waarvoor door de provincie Noord-Brabant vrijstellingen is verleend, zoals egel, konijn en aantal muissoorten, voor kunnen komen binnen de onderzoeklocatie.
- Tijdens het veldbezoek zijn mogelijke rust- en verblijfplaatsen van boom- en gebouw bewonende vleermuizen, op basis van de checklist inschatting vooronderzoek vleermuizen (*vleermuisprotocol*), onderzocht. Met de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling wordt het gebouw aan de Losplaats gesaneerd. Dit gebouw is opgetrokken uit schoon metselwerk, damwandprofielen, glaspanelen, hout en voorzien van een plat dak. In de muren zijn meerdere openingen aanwezig in de vorm van stootvoegen, opengeslepen damwanden, roosters etc.. Voor het saneren van het gebouw dient nader onderzoek naar gebouw bewonende vleermuizen plaats te vinden.
- Binnen het plangebied zijn meerdere groene lijnelementen in de vorm van volgroeide bomen en opgaande heester aanwezig. Met betrekking tot mogelijke aanwezige verblijfplaatsen geldt dat vleermuizen mogelijk aanwezige boomholten in het plangebied benutten als verblijfplaats. De groene lijnelementen kunnen gebruikt worden als vliegroute of foerageergebied. Zeker gezien de voorkomende soorten op korte afstand van het plangebied, de groenstructuren in de directe omgeving van het plangebied (verbindende functie) en de afwezigheid van kunstlicht.
Met de realisatie van de woningen en de daarbij behorende infrastructuur zullen er bomen worden gerooid. Bij het kappen van bomen binnen het plangebied dient nader onderzoek naar boom bewonende vleermuissoorten en de functie van de groene lijnelementen als vliegroute en foerageergebied plaats te vinden.
- Ten tijde van het oriënterend veldbezoek zijn enkele houtduiven, vier kauwen en één ekster waargenomen. Alle van nature in Nederland in het wild levende vogels zijn beschermd in het kader van de Vogelrichtlijn. In het plangebied is het mogelijk dat algemene vogelsoorten tot broeden komen (broedtijd circa half maart tot en met half juli). Broedende vogels in en direct rond het plangebied mogen niet verstoord worden met de voorgenomen planontwikkeling. Versturende activiteiten zoals sloop- en rooiwerkzaamheden dienen daarom gestart te worden buiten de broedperiode. Als deze vogels bij het zoeken van een nestlocatie merken dat het plangebied en/of de directe omgeving te verstorend is door activiteiten, zullen ze elders een geschikte nestlocatie zoeken. Indien binnen de broedperiode gestart dient te worden met de voorgenoemde werkzaamheden, is dit mogelijk als aantoonbaar is vastgesteld dat er geen broedende vogels in en direct rond het plangebied aanwezig zijn.

- Tijdens het veldbezoek is specifiek aandacht besteed aan de aanwezigheid van roofvogels en rust- en verblijfplaats van deze roofvogels. Nesten (of nesten van voorgaande jaren) van in bomen broedende jaarrond beschermde (roof)vogels en gebouw bewonende jaarrond beschermde vogelsoorten (zoals kerkuilen en hun roestplaatsen) zijn ten tijde van het oriënterend veldbezoek niet waargenomen. Ter hoogte van de te slopen bebouwing zijn geen roestplekken van roofvogels aangetroffen, tevens zijn de mogelijkheden om te zitten beperkt.
- De mogelijkheid bestaat dat (roof)vogels op een andere manier gebruik maken van het plangebied, bijvoorbeeld als foerageergebied en/of als vaste aanvliegroute tussen verblijfplaats en foerageergebied. Direct buiten het plangebied zijn meerdere groene elementen aanwezig welke met de voorgenomen planontwikkeling ongewijzigd blijven. Het aantasten van het foerageergebied en/of groene elementen heeft gezien de aard van de voorgenomen ruimtelijke ingreep, de ligging binnen de bebouwde kom en het omliggend groen, geen negatieve invloeden op het leefgebied van (roof)vogels. Daarnaast is er voldoende alternatief foerageergebied aanwezig in de omgeving van het plangebied.
- Er zijn geen gierzwaluwen dan wel huismussen waargenomen. Het te saneren gebouw aan de Losplaats is voorzien van een platdak bedekt met dakleer. Het gebouw is ongeschikt voor gierzwaluwen dan wel huismussen om in te nestelen. Gezien de gebouwen in de directe omgeving, de aanwezige vegetatie binnen het plangebied en het groen buiten het plangebied is niet te verwachten dat het plangebied een essentiële functie vervult voor huismussen als foerageergebied.
Andere gebouw bewonende jaarrond beschermde vogelsoorten (zoals kerkuilen) en eventuele sporen (braakballen, roestplaats etc.) zijn niet aangetroffen in de bebouwing.
- Het plangebied vormt een zeer marginaal leefgebied voor reptielen, amfibieën, vissen en ongewervelde. Geschikte leef biotopen ontbreken. Het mogelijk aantasten van de leefomgeving van deze soortgroepen is met de voorgenomen planontwikkeling niet aan de orde.

5.7.3 Conclusie

Een vleermuizenonderzoek moet uitsluitsel geven over het gebruik van de aanwezige bomen en gebouwen voor vleermuizen. Dit vleermuizenonderzoek is inmiddels opgestart en afgerond. De resultaten zijn in de volgende paragraaf in dit bestemmingsplan opgenomen. Voor de overige soorten zijn geen belemmeringen aan de orde.

5.8 Vleermuizen

Tijdens een vooronderzoek is geconcludeerd dat er mogelijk vleermuizen voorkomen of verblijven op het DICO-terrein. Vleermuizen, hun verblijfplaats, essentiële foerageergebieden en vliegroutes zijn beschermd binnen de Wet natuurbescherming. Mochten er vleermuizen binnen het plangebied voorkomen die van de ingrepen nadelige effecten ondervinden, dan dient een ontheffing te worden aangevraagd

Om de aanwezigheid van vleermuizen en de functie daarvoor van het plangebied vast te kunnen stellen, is door Ekoza nader onderzoek verricht. De resultaten zijn beschreven in de rapportage die als bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd. De belangrijkste resultaten worden hierna kort beschreven.

5.8.1 Beoordeling bescherming vleermuizen

Er bevinden zich (paar)verblijfplaatsen van gewone vleermuizen in het plangebied. Deze verblijfplaatsen zitten in het kantoorgebouw aan de Losplaats 5-11 te Uden. Daarnaast wordt er door gewone dwergvleermuizen, en soms een laatvlieger, gefoerageerd binnen het plangebied.

Het plangebied is geen essentieel foerageergebied, er is nog voldoende alternatief foerageergelegenheid in de omgeving aanwezig. Het plangebied is geen onderdeel van een vliegroute vanuit de omgeving.

Bij een deel van de voorgenomen ingreep, sloop van het kantoorgebouw aan de Losplaats 5-11, ontstaat een negatief effect op de in het plangebied verblijvende vleermuizen. Daarmee wordt de Wet natuurbescherming overtreden. Er dient een ontheffing te worden aangevraagd bij de provincie Noord-Brabant. Ter voorkoming van het overtreden van de Wet natuurbescherming dient ruim voor de uitvoering van de ingreep, een projectplan opgesteld te worden en dienen mitigerende en compenserende maatregelen te worden genomen. Deze maatregelen bestaan hoofdzakelijk uit het aanbieden van alternatieve verblijfplaatsen. Dit mogen gedurende de werkzaamheden nog tijdelijke verblijfplaatsen zijn, maar deze zullen uiteindelijk duurzaam opgenomen dienen te worden in (de omgeving van) het plangebied. Aangezien het paarverblijfplaatsen betreft, dient een gewenningsperiode aangehouden te worden van minimaal 6 maanden voor aanvang van de paarperiode (15 augustus tot 1 oktober). Er kan dan pas na deze paarperiode (2018) met betreffende deel van de geplande werkzaamheden (sloop) aangevangen worden.

5.8.2 Conclusie

Geplande werkzaamheden (sloop) hebben een negatief effect op de functionaliteit van de verblijfplaatsen van de vleermuizen, daarmee wordt de Wet natuurbescherming overtreden. Er dient voor deze verblijfplaatsen een ontheffing aangevraagd te worden en een projectplan (activiteitenplan) opgesteld te worden voor de voorgenomen ingreep binnen het plangebied.

5.8.3 Activiteitenplan gewone dwergvleermuis

Bij het voornoemde vleermuisonderzoek werd een zomer- en paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) in het plangebied aangetroffen. Deze diersoort is beschermd in het kader van de Wet natuurbescherming. Derhalve dienen op voorhand van de werkzaamheden rondom de ontwikkeling maatregelen getroffen te worden. Hiervoor is een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. Ten behoeve van deze ontheffingsaanvraag is een activiteitenplan opgesteld.⁹ Dit activiteitenplan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

In het activiteitenplan zijn de mogelijke effecten en maatregelen opgenomen om overtredingen van de Wet natuurbescherming te voorkomen. In eerste instantie dienen voor de sloop van de bebouwing nieuwe verblijfsplaatsen voor de vleermuis te worden gerealiseerd. Hiervoor zijn in de directe omgeving vier vleermuiskasten opgehangen. Deze kasten moeten tot minimaal zes maanden blijven hangen nadat de permanente verblijfsplaatsen in de nieuwbouw gerealiseerd zijn.

De kasten zijn op 26 maart 2018 opgehangen zodat de vleermuizen voldoende tijd hebben om de nieuw aangeboden vleermuiskasten te ontdekken voorafgaande aan het paarseizoen.

Na het verstrijken van de gewenningsperiode van de vleermuiskasten dienen maatregelen te worden getroffen om de bestaande bebouwing vleermuisonvriendelijk te maken. Voorafgaande aan de sloop dienen vleermuizen vanaf oktober 2018 te worden uitgesloten door het bevestigen van 'exclusion flaps'. Voor een gedetailleerde omschrijving van de toe te passen maatregelen wordt verwezen naar het activiteitenplan in de bijlage.

⁹ 'Activiteitenplan gewone dwergvleermuis' d.d. 14-5-2018 RA17596-02, Regelink Ecologie & landschap

De sloop vindt plaats in een periode (januari – maart) waarin, op basis van de uitgevoerde onderzoeken, aangenomen mag worden dat er geen vleermuizen in het pand aanwezig zijn en het pand geen functie vervult voor vleermuizen.

Ten behoeve van de ingreep is op 23 mei 2018 een aanvraag 'Ontheffing Wet natuurbescherming (Wnb)' in het kader van de bescherming van planten en dieren ingediend bij de Provincie Noord-Brabant. Op 4 september 2018 heeft de Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant besloten om ontheffing te verlenen op grond van artikel 3.8, eerste lid van de Wet natuurbescherming voor de gewone dwergvleermuis voor de herinrichting van het DICO-terrein. Het betreffende besluit is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

5.9 Inpasbaarheid bestaande bomen

Binnen het plangebied van de ontwikkeling zijn 39 bestaande bomen aanwezig. Het gaat om enkele solitaire bomen, boomgroepen en groenstroken. Ook aan de randen van het plangebied bevinden zich enkele groenstroken, waarbij met name de zuidrand wordt gekenmerkt door enkele grotere bomen. Door Cobra adviseurs is onderzoek verricht naar de kwaliteit en weerbaarheid van de bomen. De resultaten zijn beschreven in de rapportage die als bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd. De belangrijkste resultaten worden hierna beschreven.

5.9.1 Inpasbaarheidsonderzoek

De conditie van een boom is een belangrijk criterium voor de weerbaarheid van de bomen. Gebreken in een boom kunnen een negatief effect hebben op de veiligheid van de omgeving en de toekomstverwachting van de boom. Alle bestaande bomen zijn visueel door Cobra adviseurs geïnspecteerd. Hierbij is gekeken naar de bodemopbouw en de beworteling van de bomen. Op grond van deze bevindingen is vervolgens bepaald of een boom verplantbaar is en de kwaliteit van de boom is bepaald. Hierbij zijn de volgende onderzoeksvragen beantwoord:

Wat is de actuele kwaliteit en toekomstverwachting van de bomen?

Op basis van conditie, gebreken, standplaats en soort specifieke eigenschappen is de actuele toekomstverwachting van de bomen bepaald. De toekomstverwachting van de bomen is op de thematische kaart in het onderzoek per boom weergegeven. Uit de thematische kaart blijkt dat voor de meeste bomen de toekomstverwachting meer dan 15 jaar bedraagt.

Wat is de gemiddelde opbouw en omvang van de beworteling van de bomen?

De bomen hebben wortels ontwikkeld tot circa 120 cm diepte, maar de meeste wortels bevinden zich in de laag tussen 20 en 70 cm onder maaiveld. De bomen hebben een relatief fijn vertakt wortelgestel, maar door de wisselende bodemomstandigheden zijn de wortelgestellen vrij onregelmatig.

Kunnen de bomen uiterlijk in de winter 2017-2018 verplant worden?

Drie bomen kunnen zonder voorbereiding worden verplant, maar de slagingskansen van een succesvolle verplanting is circa 50%. De overige bomen zijn slecht verplantbaar omdat de slagingskansen minder dan 50% is. De zomereiken hebben een slecht regeneratief vermogen en kunnen alleen goed verplant worden als de bomen tenminste twee groeiseizoenen worden voorbereid op de verplanting. Nu zijn de wortelkluiten te omvangrijk en te onregelmatig. Verplanten van paardenkastanjes wordt afgeraden, omdat de bomen vatbaar zijn voor een aantasting door paardenkastanje bloedingsziekte. Berken zijn door hun soorteigenschappen zeer slecht verplantbaar. Ook de overige bomen (hemelboom, esdoorn en tamme kastanje) kunnen alleen succesvol verplant worden na tenminste twee groeiseizoenen voorbereiding.

Wat is in het kader van duurzaam behoud van de bomen belangrijk bij het vormgeven van het ontwerp?

Om bomen duurzaam te kunnen behouden, wordt in beginsel geadviseerd om met het maken of het aanpassen van het ontwerp rekening te houden met de ruimte binnen de kroonprojectie van de bomen. Dit vanwege het feit dat elke verandering binnen de kroonprojectie kan leiden tot kwaliteitsverlies van de boom of de groeiplaats. Dit moet zoveel mogelijk voorkomen worden door ontwerpkeuzes zoveel mogelijk buiten de kroonprojectie van de te behouden bomen te projecteren.

5.10 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op bedrijven, buisleidingen of transportroutes. Op deze categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor buisleidingen geldt het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb). Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt.

Met het plan worden woningen voorzien; dit zijn kwetsbare objecten in het kader van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Uden

De gemeente Uden hanteert sinds 14 februari 2011 de beleidsvisie Externe Veiligheid. Hierin geeft zij haar visie op de beheersing van externe veiligheidsrisico's binnen de gemeente. Het gaat dan om risico's als gevolg van de opslag, het gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen (via weg en buisleidingen). Hiermee wordt een nadere invulling gegeven aan de beleidsvrijheid op het gebied van externe veiligheid.

Eén van de kerntaken van de overheid is het bieden van een veilige leefomgeving voor haar burgers. In die zin draagt de gemeente Uden een belangrijke verantwoordelijkheid als het gaat om (externe) veiligheid. De gemeente Uden kiest voor een gebiedsgerichte benadering waarbij de veiligheidsambities worden gedifferentieerd naar gebiedstype.

Voor woongebieden (inclusief hun voorzieningen) geldt het gebiedstype 'Veilig wonen'. De ambitie voor dit gebiedstype 'Veilig wonen' betreft een verhoging van het gevoel van veiligheid binnen de gemeente.

Ter verwezenlijking van deze ambities zijn de volgende voorwaarden geformuleerd:

<u>Niet-gebiedstype afhankelijke voorwaarden:</u>	
PR	Overschrijding grenswaarde is niet acceptabel
GR	Objecten voor verminderd zelfredzame personen zijn niet toegestaan binnen de 100% letaliteitcontouren van Bevi-inrichtingen en buisleidingen. Bij transportassen geldt dit voor het (plasbrandaandachts)gebied tot 30 meter vanaf de rand van de weg.
<u>Gebiedstype afhankelijke voorwaarden:</u>	
Overschrijding richtwaarde PR	In beginsel niet acceptabel in nieuwe situaties. Verplicht stellen (bron en overdrachts) maatregelen tot het reduceren van het risico tot een (bestuurlijk) aanvaardbaar niveau. Acceptabel voor bestaande situaties.
Overschrijding OW	Toegestaan, mits het verplicht stellen van (bron en overdrachts) maatregelen tot het reduceren van het risico tot een (bestuurlijk) aanvaardbaar niveau.
Toename GR	In beginsel niet acceptabel, tenzij VGR met extra aandacht voor zelfredzaamheid, mogelijkheden voor hulpverlening, indeling ruimteplan voor optimale bescherming van de burger. Minimale uitgangspunten zijn: • externe veiligheid bij de start van een ontwikkelingsproces betrekken • optimaal ontwerp
Niet toegestaan	Bevi-inrichtingen

Beschouwing Risicobronnen

Met behulp van de risicokaart is beschouwd of risicobronnen in de omgeving van het plangebied een risico vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. In navolgend figuur is een uitsnede weergegeven van de risicokaart.



Uitsnede Risicokaart met plangebied blauw omkaderd

Uit de risicokaart blijkt dat er enkele risicobronnen in de omgeving van het plangebied zijn gelegen:

- Inrichtingen in de omgeving hebben geen invloedsgebied wat zich uitstrekt over het plangebied. De dichtstbijzijnde inrichting betreft een LPG-tankstation. Deze is weergegeven in de uitsnede direct ten oosten van het plangebied. Het invloedsgebied van 150 meter is weergegeven met de blauwe cirkels en deze reiken niet tot over het plangebied.
- Ten zuiden van het plangebied, op circa 400 meter afstand, loopt een hogedruk aardgastransportleiding (weergegeven middels de onderbroken rode lijn). De leiding heeft conform de risicokaart een druk van 40 bar en een diameter van 10 inch. Het indicatieve invloedsgebied voor leidingen met deze specificaties is 120 meter en dit reikt niet tot aan het plangebied.
- Ten westen van het plangebied loopt de Rijksweg A50, op circa 1,3 kilometer afstand. Over deze weg worden conform de tellingen uitgevoerd door Rijkswaterstaat en beschikbaar via de website van Rijkswaterstaat, gevaarlijke stoffen vervoerd. De stofcategorie met het grootste invloedsgebied wat over deze weg vervoerd wordt is LT2. Deze heeft een invloedsgebied van 880 meter conform de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) en daarmee komt het invloedsgebied niet binnen het plangebied.
- Ten zuiden van het plangebied op circa 400 meter ligt de N264. Over deze weg worden conform de opgave van de Omgevingsdienst Brabant-Noord gevaarlijke stoffen vervoerd van onder andere stofcategorie LT2. Voor deze stofcategorie geldt een invloedsgebied van 880 meter. Dit invloedsgebied reikt over het plangebied en daarom dient deze weg nader te worden beschouwd.

Transport gevaarlijke stoffen over de N264

Volgens opgave van de Omgevingsdienst Brabant Noord vindt over deze route vervoer plaats van stofcategorie LT2 (toxische vloeistof). Voor deze stofcategorie geldt een invloedsgebied van 880 meter. Geconcludeerd wordt dat er een overlap bestaat van dit invloedsgebied met het plangebied op circa 400 meter afstand.

Doordat het initiatief nieuwe woningen mogelijk maakt, is er sprake van een vestiging van (beperkt) kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van een transportroute. Conform het Bevt, artikel 7, 8 en 9 dient daarom een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

Gelet op de afstand tussen het plangebied en de weg (meer dan 200 meter) kan conform het Bevt artikel 8, lid 2, volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico waarbij conform het Bevt artikel 7, ingegaan moet worden op de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Beschrijving maatgevend scenario en de effecten hiervan

Met betrekking tot het vervoer van toxische vloeistoffen (LT2 stofcategorie) is een incident mogelijk met het scenario van een toxische wolk. Dit scenario ontstaat wanneer een tank lek raakt door bijvoorbeeld een aanrijding. Toxische vloeistoffen kunnen verdampen waardoor een gaswolk ontstaat die over de omgeving uit kan waaien. De omvang, verplaatsingsrichting en verstrooiing van de gaswolk is mede afhankelijk van de weersgesteldheid op dat moment. Het invloedsgebied kan conform de HART tot 880 meter van de transportroute reiken.

Bij een calamiteit met toxische gassen kunnen, afhankelijk van de windsnelheid, personen binnen enkele kilometers van de transportroute gevaar lopen. Blootstelling kan alleen worden voorkomen als de aanwezige personen tijdig het bedreigde gebied kunnen verlaten of als zij kunnen schuilen in gebouwen die voldoen aan de isolatie-eisen uit het bouwbesluit.

Zelfredzaamheid

De bevolking binnen het projectgebied bestaat uit personen met een gemiddelde zelfredzaamheid. Aangenomen wordt dat de mobiliteit van de aanwezigen goed is en ze goed in staat zijn om zichzelf in veiligheid te brengen, daar er geen bestemming is opgenomen voor specifieke hulpbehoevende doelgroepen.

In het kader van risicomanagement zal door de gemeente gecommuniceerd dienen te worden over de voorbereiding op en alarmering bij een ramp. Hierdoor worden de gebruikers van de nieuwe woningen in het plangebied geïnstrueerd over de risico's en de mogelijke maatregelen die zij kunnen nemen.

Voorts bieden de woningen voldoende bescherming tegen een ramp met toxische stoffen doordat deze voldoen aan de isolatie-eisen uit het Bouwbesluit. Aandachtspunt hierbij is dat mechanische ventilatiesystemen afsluitbaar dienen te zijn.

De zelfredzaamheid wordt dan ook als goed beoordeeld.

Bestrijdbaarheid

De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om hun taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/ adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen.

De stedenbouwkundige opzet van het plangebied met haar stratenpatroon min of meer noord-zuid maakt ontvluchting van de risicobron af in voldoende mate mogelijk. Verder zijn in het plangebied zijn voldoende bluswatervoorzieningen in de vorm van ondergrondse hydranten aanwezig.

De N264 Lippstadtsingel is goed bereikbaar voor de hulpdiensten. De bluswatervoorziening ter plaatse wordt als matig gekenmerkt.

Het eindoordeel ten aanzien van de bestrijdbaarheid luidt dat deze als redelijk wordt beoordeeld.

Conclusie

Ter plaatse van het plangebied gelden geen belemmeringen wat betreft externe veiligheid. In het kader van het vooroverleg is het bestemmingsplan ter beoordeling toegezonden aan de Veiligheidsregio Brabant Noord. De Veiligheidsregio ziet geen reden voor het maken van op- of aanmerkingen en onderschrijft de inhoud van de toelichting. Een nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

5.11 Vliegbasis Volkel

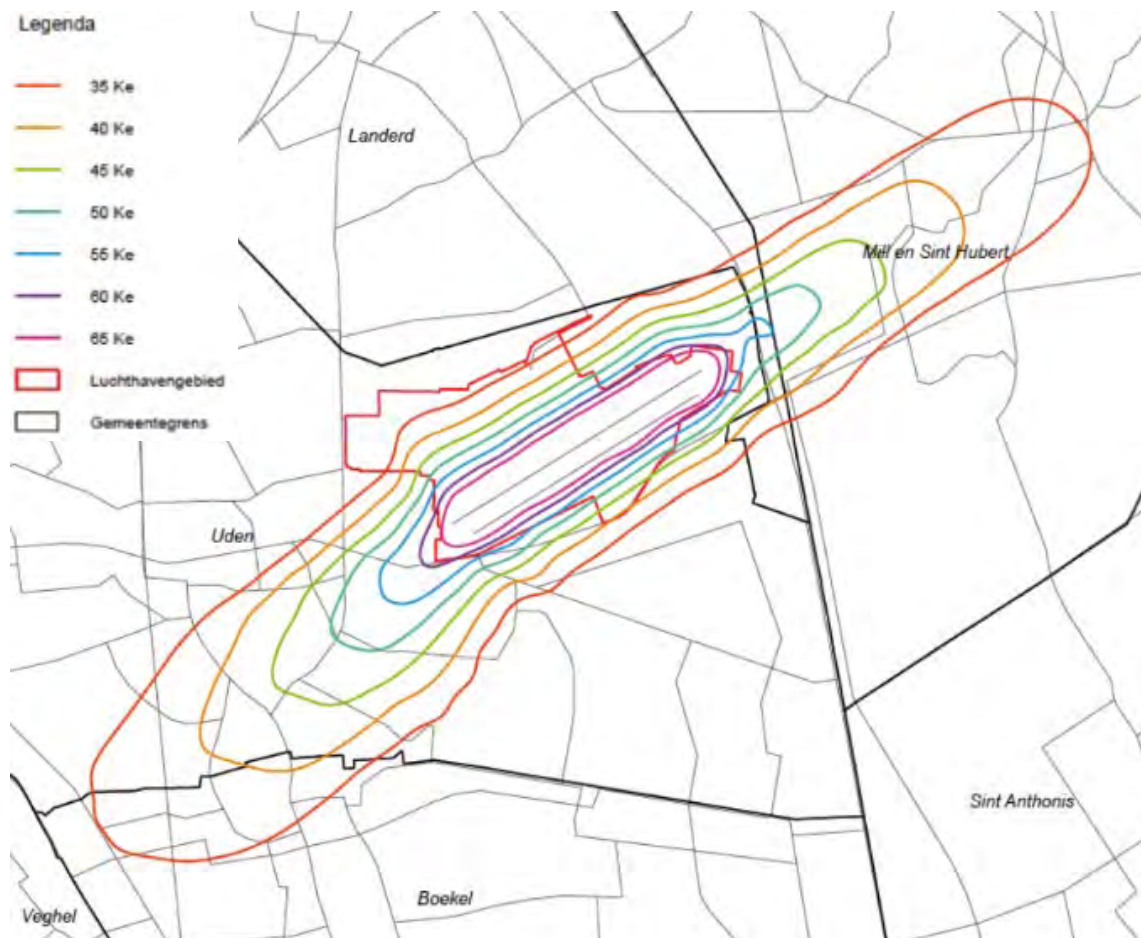
5.11.1 Nieuwe wetgeving

Op 16 december 2008 heeft de Eerste Kamer het wetsvoorstel Regelgeving Burgerluchthavens en Militaire luchthavens (RBML) aangenomen. De inwerkingtreding van deze wetwijziging, die de Wet Luchtvaart wijzigt, vindt vanaf 2009 gefaseerd plaats. Onderdeel van de nieuwe wetgeving is de introductie van het Luchthavenbesluit. Een dergelijk besluit wordt bij Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) vastgesteld. In het besluit worden het luchthavengebied en het beperkingengebied vastgesteld. Het Besluit geluidsbelasting grote luchtvaart (Bggl) op grond van de Luchtvaartwet blijft van toepassing totdat de geldigheid van de aanwijzing op grond van de Luchtvaartwet is geëindigd.

Dit is het moment dat het luchthavenbesluit in werking treedt doch uiterlijk 1 november 2014. Het Luchthavenbesluit voor militair vliegveld Volkel is uiteindelijk op 1 november 2015 in werking getreden.

5.11.2 Geluidcontouren

Ten oosten van het plangebied ligt het militair vliegveld Volkel. In het Luchthaven besluit is opgenomen dat voor het militaire luchtverkeer de grenswaarde van de geluidsbelasting van 35 Kosteneenheden geldt. De betreffende Ke-contouren zijn opgenomen in het Luchthavenbesluit. De geluidcontouren reiken niet tot aan het plangebied.



5.11.3 Geluidzone grondgebonden geluid

Naast geluidcontouren voor vlieglawaaï (de Ke-contouren) ligt rond de vliegbasis ook een 50 dB(A) geluidcontour vanwege grondgebonden geluid. Ingevolge de Wet geluidhinder moet deze contour worden vastgelegd in bestemmingsplannen. Buiten de zonegrens mag de geluidbelasting die wordt geproduceerd niet hoger zijn dan 50 dB(A) etmaalwaarde. Binnen de 50 dB(A)-contour zijn geen nieuwe geluidgevoelige functies (objecten en terreinen) toegestaan, tenzij een hogere waarde is verleend. Voor nieuwe situaties bedraagt de hogere grenswaarde maximaal 55 dB(A). Voor bestaande situaties geldt een maximale hogere grenswaarde van 60 dB(A). De 50 dB(A) contour ligt niet over het plangebied.

5.11.4 Andere beperkingen dan vanwege geluid

Het beperkingengebied rondom vliegbasis Volkel is behalve uit een geluidzone opgebouwd uit:

- een obstakelbeheergebied;
- een radarverstoringgebied;
- een vogelbeheersgebied;
- een risicogebied vanwege de opslag van munitie.

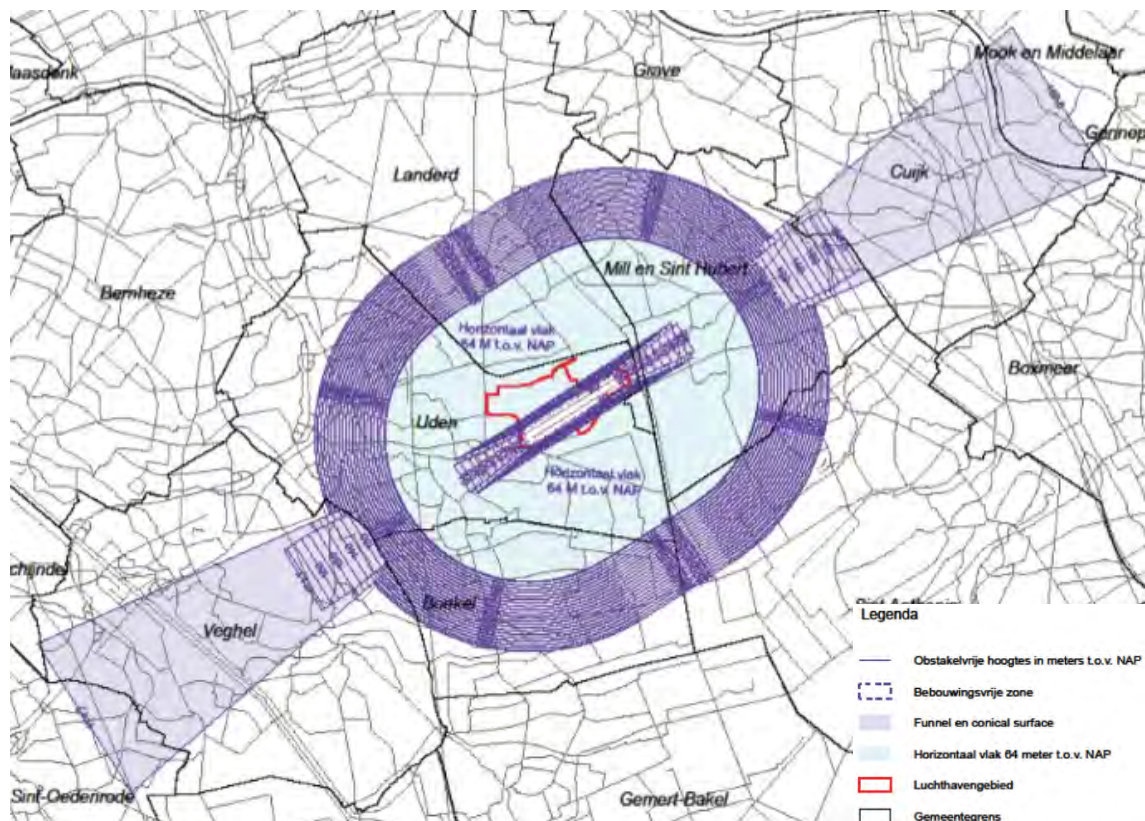
Het obstakelbeheergebied

Het obstakelbeheergebied is een samenstelling van verschillende obstakelvlakken:

- de funnel;
- het Inner Horizontal Conical Surface (IHCS);
- het Instrument Landing System-gebied (ILS).

De funnel

De funnel, gekoppeld aan de ligging van de start- en landingsbanen ter waarborging van veilige vliegprocedures voor startende en landende vliegtuigen, is opgebouwd uit een obstakelvrije rechthoek (strook) rond de start- en landingsbaan met aansluitend twee zijvlakken waarvan de hoogte oploopt tot 64 meter boven NAP. In elke baanrichting ligt een landingsvlak en een startvlak waarvan de hoogte oploopt met 1:50. Omdat het beginpunt van beide vlakken verschillend kan zijn (afhankelijk van de ligging van de landingsdrempel) kunnen beide vlakken verschoven ten opzichte van elkaar liggen. Het plangebied valt niet binnen een gebied met een verdere beperking, waardoor het opnemen van een specifieke aanduiding niet noodzakelijk is.



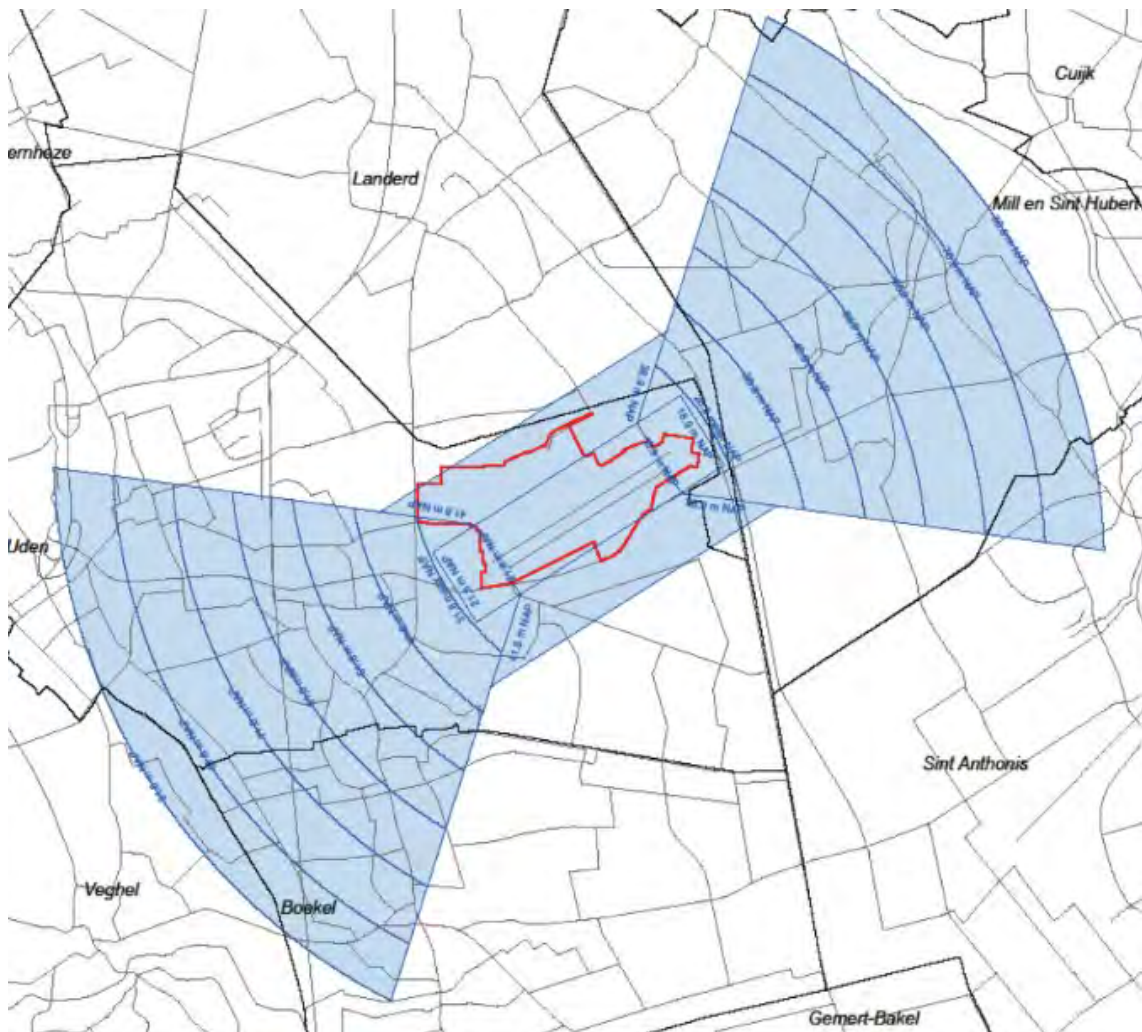
Het Inner Horizontal Conical Surface (IHCS)

Het Inner Horizontal Conical Surface (IHCS), eveneens gekoppeld aan de ligging van de start- en landingsbanen ter waarborging van veilige vliegprocedures voor startende en landende vliegtuigen, wordt gerekend vanaf elk van de landingsdrempels en is gelegen boven de omgeving van het luchtvaartterrein en sluit aan op de funnel.

Het IHCS bestaat uit een horizontaal vlak dat gelegen is op een hoogte van 64 meter boven NAP met een straal van 4 kilometer rond de landingsdrempel met aansluitend een conisch vlak waarvan de hoogte oploopt met een helling van 5% over een afstand van 2 kilometer tot een hoogte van 164 meter boven NAP. Het plangebied ligt binnen het gebied waarvoor hoogtebeperkingen gelden. De betreffende hoogtebeperkingen hebben geen invloed op het plan, maar zijn volledigheidshalve wel in de regels van het bestemmingsplan geborgd.

Het Instrument Landing System-gebied (ILS) (lichtblauw)

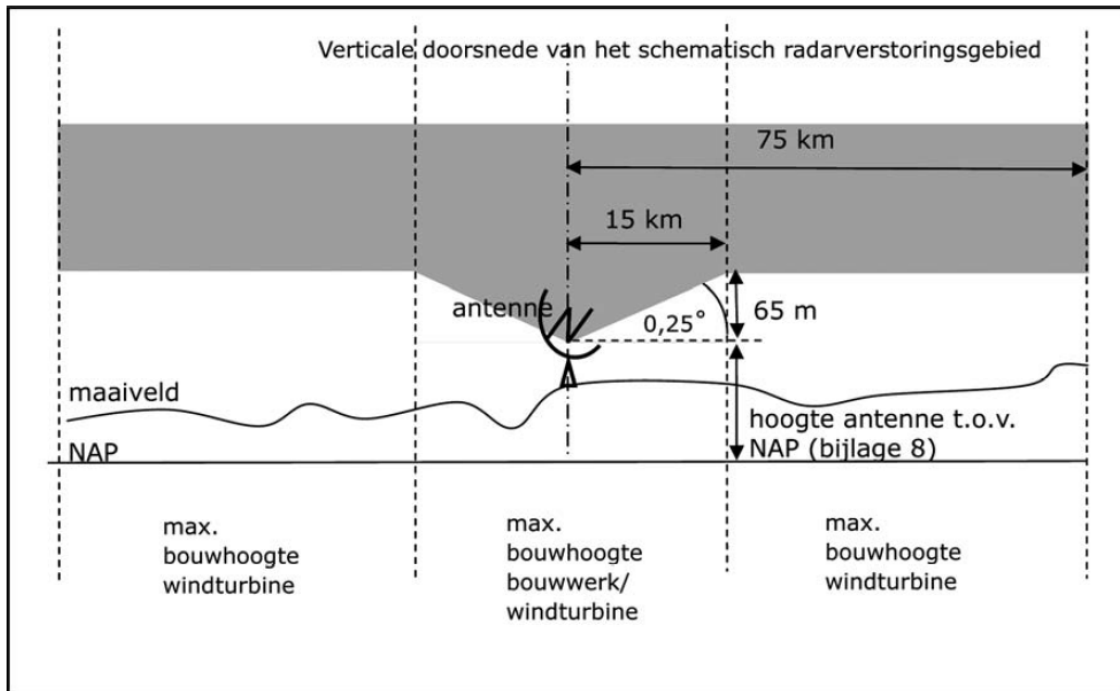
Het Instrument Landing System-gebied (ILS) dat verband houdt met het goed functioneren van navigatiehulpmiddelen bestaat uit een rechthoekig deelgebied waar de maximaal toelaatbare hoogte 0 meter bedraagt, twee aansluitende deelgebieden waar de hoogte 20 meter bedraagt en een trechtervormig deelgebied in het verlengde van de landingsbaan waarin de toelaatbare hoogte oploopt tot een hoogte van 70 meter over een afstand van 6 kilometer. De hoogtes gelden ten opzichte van de hoogte van de landingsbaan.



In het ILS-gebied moeten objecten worden getoetst op eventuele verstoringseffecten. Bestaande objecten kunnen aanleiding zijn tot verstoring van het ILS en resulteren in restricties op het vliegen. Nieuwe bouwplannen in het ILS-gebied moeten worden getoetst. In een bestemmingsplan kan een afwijkingsbevoegdheid worden opgenomen. Afhankelijk van de mate van verstoring kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen voor grotere hoogtes dan de toetswaarden. Hiervoor dient vooraf schriftelijk advies te zijn ingewonnen bij het Ministerie van Defensie. Het plangebied valt binnen het ILS-gebied. De betreffende hoogtebeperkingen hebben geen invloed op het plan, maar zijn volledigheidshalve wel in de regels van het bestemmingsplan geborgd.

Het radarverstoringgebied

Radarsystemen dienen 'vrij zicht' te hebben om goed te kunnen functioneren. Objecten in de omgeving kunnen resulteren in een verstoring van het radarbeeld. De maximale hoogte van bouwwerken in een radarverstoringgebied wordt bepaald door elke denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf een punt op de top van de radarantenne, waarvan de hoogteligging ten opzichte van NAP ligt op 49 meter, oplopend met 0,25 graden tot een punt gelegen 15 kilometer vanaf deze radarantenne. De volgende afbeelding geeft een schematisch beeld van de radarverstoringgebieden.



Nieuwe bouwplannen in het verstoringsgebied moeten worden getoetst op verstoringseffecten. In het bestemmingsplan kan een afwijkingsbevoegdheid voor hogere bouwwerken worden opgenomen. Afhankelijk van de mate van verstoring kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen voor grotere hoogtes dan de toetswaarden. Hiervoor dient vooraf schriftelijk advies te zijn ingewonnen bij het Ministerie van Defensie. Voorliggend plangebied ligt volledig binnen het radarverstoringsgebied. Ter waarborging van de bij het radarverstoringsgebied behorende hoogtebeperking is in het bestemmingsplan de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - radar' opgenomen.

Het vogelbeheersgebied

Ten aanzien van het voorkomen van een ongewenste vogel aantrekkende werking in de nabijheid van de vliegbasis gelden in een straal van circa 6 kilometer buiten de vliegbasis beperkingen voor het oprichten van bepaalde installaties en voorzieningen die een dergelijke vogel aantrekkende werking kunnen hebben. De bedoelde installaties/voorzieningen komen in het plangebied niet voor.

Risicogebied vanwege de opslag van munitie

Vanwege de opslag van munitie gelden er risico-contouren (A-, B- en C-zone) waarbinnen bepaalde activiteiten gelimiteerd of niet toegestaan zijn. De A-zone ligt direct rondom de munitieopslag. Hier mogen geen bebouwing en openbare wegen aanwezig zijn. In de B-zone is geen bebouwing toegestaan waarin zich regelmatig mensen bevinden. Wegen met beperkt verkeer zijn toegestaan. In de C-zone gelden beperkingen voor gebouwen met vlies- of gordijngewelconstructies en gebouwen met zeer grote glasoppervlakten waarin zich regelmatig mensen bevinden. De grootte van de zone is afhankelijk van de gevarenklasse van de munitie, de opgeslagen hoeveelheid en de constructie van het opslagmagazijn. De huidige zonering valt buiten het plangebied.

5.12 Overige belemmeringen

Geur, volksgezondheid i.r.t. veehouderijen, spuitzones gewasbeschermingsmiddelen en hoogspanningslijnen zijn niet toegelicht in de onderbouwing. Deze milieuaspecten vormen geen belemmering voor de planvorming.

5.13 (Vormvrije) m.e.r.-beoordeling

5.13.1 Toetsingskader

In juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. Een m.e.r.-procedure is noodzakelijk als een besluit wordt genomen over een activiteit waarbij belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De vraag of door voorgenomen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen veroorzaakt kunnen worden staat dan ook centraal bij het beoordelen of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. De Europese Unie heeft in de richtlijn m.e.r. aangegeven bij welke activiteiten er zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen.

In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is moet:

- Door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld.
- Het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden.
- De initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing. Het maakt daarvoor niet uit of het een activiteit onder of boven de D-drempel betreft. Voorafgaand aan de vergunningaanvraag dient een aparte beslissing worden genomen dat geen MER nodig is. Voor de initiatiefnemer geldt dat hij moet melden dat er sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordeling en dat hij hiervoor informatie moet aanleveren. Het bevoegd gezag moet vervolgens een formeel besluit nemen dat de initiatiefnemer bij zijn vergunningaanvraag moet voegen.

Voor de voorgenomen ontwikkeling is een mer-aanmeldingsnotitie opgesteld waarin wordt geconcludeerd dat een verdere MER-beoordeling niet aan de orde is. Deze mer-aanmeldingsnotitie is ter beoordeling voorgelegd aan het bevoegd gezag met de vraag of de activiteit belangrijke negatieve gevolgen heeft voor het milieu. Het bevoegd gezag heeft besloten dat geen m.e.r.-procedure noodzakelijk is. De mer-aanmeldingsnotitie is tegelijk met het voorliggende bestemmingsplan in procedure gebracht.

5.14 Duurzaam bouwen

Zorg voor het milieu is voor iedereen belangrijk geworden. Duurzame ontwikkeling en in het bijzonder duurzaam bouwen staan dan ook hoog op de agenda van de gemeente Uden. Er zijn veel goede redenen om duurzaam te bouwen en te herbouwen. En er is al veel mogelijk op dit gebied. De ontwikkeling van duurzame technieken en producten is continue in beweging.

Duurzaam bouwen richt zich vooral op het toepassen van verantwoorde materialen en technieken, zuinig omgaan met energie, water en ruimte en het creëren van een gezond binnenklimaat. Het uitgangspunt bij duurzaam bouwen is zó bouwen dat de nadelige effecten op het milieu en de gezondheid zo klein mogelijk zijn.

De Gemeente Uden heeft het Regionaal Convenant Duurzaam Bouwen onderschreven. Dit Convenant is het resultaat van samenwerking tussen de gemeenten in de regio Noordoost-Brabant, de woningcorporaties en bouwbedrijven. Met het afsluiten van dit convenant willen de partijen realiseren dat alle nieuwbouw en renovaties in de woningbouw duurzaam worden uitgevoerd. Voor het bepalen, realiseren en meten van de ambitie worden de Energieprestatiecertificaten, de Gemeentelijke Praktijk Richtlijn (GPR-gebouw, versie 4) en de criteria duurzaam inkopen gebruikt. Bij nieuwe ontwikkelingen dienen de duurzaamheids-uitgangspunten in acht te worden genomen.

5.14.1 Energie

Energiegebruik is een belangrijk onderwerp binnen het thema duurzaamheid. Daarom worden de woningen CO₂-neutraal ontwikkeld, met een energieprestatie-coëfficiënt (EPC) van 0. Hoe lager het EPC, des te minder energie de woning verbruikt. Bovendien krijgen de woningen op het DICO-terrein geen gasaansluitingen, hetgeen past in het streven van de gemeenteraad om gasloos te bouwen. De woningen krijgen een individueel systeem voor verwarming, koeling en warm tapwater dat gebruik maakt van de warmte in het grondwater.

Uitgangspunt is de realisatie van een gesloten bodemenergiesysteem. Gesloten energiesystemen maken indirect gebruik van het water doordat er een leiding de grond ingaat waar speciale vloeistof inzit die door het grondwater wordt verwarmd. Om te voorkomen dat bodemenergiesystemen elkaar onderling gaan beïnvloeden, is het van belang dat de systemen niet te dicht bij elkaar worden geplaatst en thermische beïnvloedingsgebieden elkaar dus niet overlappen. Dit wordt interventie genoemd. De mate van interventie is afhankelijk van het type van het systeem. Bij de realisatie van de woningen worden de bodemenergiesystemen gezamenlijk aangelegd. Bij de realisatie worden de afzonderlijke energiesystemen van de woningen eventueel gecombineerd aangelegd. De ordening draagt bij aan de wijze van het duurzaam gebruik van de ondergrond en de energie.

Aangezien de aanleg betrekking heeft op een gesloten systeem, zijn de voorwaarden vanuit de Waterwet niet aan de orde. Aangezien de gesloten systemen ook geen onderdeel uitmaken van een inrichting of een zelfstandige inrichting vormen, zijn ook de regels voor inrichtingen in het kader van de Wet Milieubeheer niet van toepassing. Per 1 juli 2013 geldt het wijzigingsbesluit 'Activiteitenbesluit milieubeheer (regels inzake bodemenergiesystemen en enkele technische verbeteringen)' voor bodemenergiesystemen. In het besluit worden specifieke regels gesteld ten aanzien van bodemenergiesystemen. Aangezien het gesloten systeem volledig ondergronds wordt gerealiseerd en de pomp binnen de woning wordt gepositioneerd is er geen reden om specifiek regels op te nemen in het bestemmingsplan.

Verder betekent de toename van het aantal elektrische auto's dat er meer vraag ontstaat naar oplaadpunten. Van gebruikers van elektrische voertuigen mag worden verwacht dat zij hun voertuigen zoveel mogelijk op eigen terrein – thuis en/of op het werk – opladen. Sommige mensen hebben thuis echter geen eigen oprit en/of garage. Zij zijn dus aangewezen op een oplaadmogelijkheid in de openbare ruimte. Binnen het plangebied is het op basis van de bouwregels mogelijk om oplaadpalen te realiseren.

5.14.2 GPR

De woningen krijgen sowieso een GPR van 7,5. De ambitie is echter voor de woningen een GPR van 8 te realiseren.

5.14.3 Bodem

Het DICO-terrein zorgt zelf voor de berging van regenwater. Hierbij wordt rekening gehouden met verschillende neerslaghoeveelheden. Ook bij flinke en langdurige regenbuien wordt het water zo op een goede manier verwerkt. De infiltratievoorziening die hiervoor nodig is, bevindt zich in de grond. Bovendien wordt de bodem gesaneerd. Zo wordt de grondwater- en bodemverontreiniging die jaren geleden ontstond hersteld en wordt er gezorgd een prettig en verantwoord leefklimaat voor de toekomstige bewoners van het DICO-terrein.

5.14.4 Ruimte

De openbare ruimte wordt zodanig ingericht, dat minder validen hun weg in de buurt probleemloos en zonder obstakels kunnen vinden, hetgeen aansluit op de levensloopbestendige woningen die in het plan worden ontwikkeld.

5.14.5 Sociaal

Het vernieuwde DICO-terrein heeft straks een eigen identiteit die naadloos op het Udense karakter aansluit. Een identiteit die past bij een gevoel van samenhang in de wijk. Er komt een centraal punt waar het aangenaam toeven is; qua beleving, maar ook qua sfeer. Dit wordt de plek waar bewoners en bezoekers elkaar ontmoeten.

5.14.6 Greenlabel

Veldmolen C.V. en de gemeente streven ernaar de systematiek en labeling van NL Greenlabel toe te passen voor het DICO-terrein. NL Greenlabel heeft reeds een quickscan uitgevoerd. In de uitwerking van de openbare ruimte worden de deskundigen van NL Greenlabel betrokken gezamenlijk met de betrokken medewerkers van de gemeente Uden. Daarbij wordt nagegaan of en hoe het toepassen van de principes van NLGreenlabel bij deze uitwerking toegepast kan worden.

6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

Dit bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

6.1 Het juridische plan

Een bestemmingsplan bestaat uit planregels en 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.

6.2 Algemene toelichting planregels

De indeling en inhoud van dit bestemmingsplan zijn zoveel mogelijk afgestemd op het geldende bestemmingsplan 'Woongebieden kom Uden'. Daarnaast is rekening gehouden met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor kom Uden. De plansystematiek is gebaseerd op en sluit aan bij SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) en IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening 2012).

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1 (algemene 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 afwijkmogelijkheden;
- Hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin algemene afwijkings-, wijzigings-, en gebruiksregels, een procedurebepaling en een aantal min of meer standaardregels;
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin de overgangsregels, een strafbepaling en de slotbepaling.

6.3 Algemene toelichting verbeelding

Op de verbeelding wordt met 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 kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Tevens maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen.

6.4 Toelichting bestemmingen

6.4.1 Groen

De structurele groenvoorzieningen zijn opgenomen binnen deze bestemming. De gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, langzaam verkeersroutes, perceel ontsluitingswegen en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - fietsstraat' een fietsstraat, voorzieningen van beeldende kunst, speelvoorzieningen en daarbij behorende voorzieningen van algemeen nut en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Op basis van vergunningvrij bouwen en de algemene afwijkingsregels is het mogelijk om voorzieningen van algemeen nut te realiseren. Verder mogen er bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. In principe geldt voor deze gebieden dat het aanbrengen van verhardingen tot een minimum wordt beperkt en dat de aanleg van groen als uitgangspunt dient. Aan de noord- en westelijke randen van het plangebied is ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van verkeer - parkeerplaatsen' het realiseren van parkeerplaatsen toegestaan. Om te waarborgen dat de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – parkeerplaatsen' niet volledig wordt gebruikt ten behoeve van parkeerplaatsen is een maximum aantal parkeerplaatsen opgenomen.

Om de waarde van de bestaande bomen binnen het plangebied te behouden zijn de bomen beschermd door het opnemen van de aanduiding 'beeldbepalende boom'. Ter plaatse van deze aanduiding gelden bijzondere voorwaarden ten aanzien van het uitvoeren van werkzaamheden en het plaatsen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.4.2 Verkeer-Verblijfsgebied

De gronden binnen deze bestemming zijn onder andere bestemd voor buurtwegen, langzaam verkeersroutes, perceel ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en daarbij behorende speelvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. De bestemming is flexibel van opzet en geeft buiten deze reguliere functies ook nog ruimte aan andere functies. Deze zijn in de regels benoemd. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van kleine gebouwtjes voor voorzieningen van algemeen nut. Deze voorzieningen van algemeen nut zijn mogelijk via vergunningvrij bouwen en de algemene afwijkingsregels. Onder voorwaarden zijn tevens bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

In verband met de hoge ambities op het gebied van beeldkwaliteit en het voorkomen van 'blik op straat' is in het noordelijk deel van het plangebied gekozen voor zogenaamde 'parkeerkoffers'. Het parkeren in de openbare ruimte dient in dit deel van het plangebied zoveel mogelijk binnen deze parkeerkoffers of op eigen terrein plaats te vinden. In het zuidelijk deel van het plangebied wordt het parkeren gereguleerd door het verspreid realiseren van langspaarkeerplaatsen en het zoveel mogelijk parkeren op eigen terrein.

6.4.3 Wonen

De woonpercelen met bijbehorende tuinen zijn opgenomen binnen de bestemming 'Wonen'. Daarnaast is het binnen deze bestemming ook toegestaan om beroepsmatige activiteiten uit te oefenen, mits voldaan wordt aan de gestelde regels met betrekking tot de omvang van de activiteit. Verder zijn ondergeschikte functies als parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Voor het bouwen van hoofdgebouwen zijn specifieke regels opgesteld. Het maximum aantal woningen van het totale plan en voorwaarden vanuit de maximale hogere waarden op de gevel zijn nader opgenomen in de planregels. Verder bepaalt het bouwvlak in combinatie met beperkende regels, als maximale diepte en breedte van het hoofdgebouw, de bouw mogelijkheden (denkbeeldig bouwvlak). Hiervoor is de aangeduide typologie van belang. Ook is een minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens opgenomen om de openheid te kunnen waarborgen.

Omdat het karakter van gebieden wordt bepaald door de ligging van de voorgevels zijn ook deze vastgelegd, evenals de oriëntatie en de maximale goot- en bouwhoogte.

Het maximum aantal appartementen is vastgelegd met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Het is niet mogelijk om dit aantal met een binnenplanse afwijking te vermeerderen.

Het aantal te realiseren huurwoningen is ter waarborging met een minimum percentage opgenomen binnen de planregels.

Voor bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn daarnaast nog regels opgenomen. Zo is onder andere de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. Voor bijbehorende bouwwerken is tevens een maximale oppervlakte opgenomen, om te voorkomen dat het perceel geheel bebouwd kan worden. Het denkbeeldige vlak, gevormd door de maximale breedte en diepte van woningen, is relevant bij de interpretatie van de bijgebouwenregeling.

De gebruiksmogelijkheden zijn grotendeels vastgelegd in de bestemmingsomschrijving. Wel is er een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor de uitoefening van nieuwe bedrijfsmatige activiteiten in het hoofd- of bijbehorend bouwwerk. Hieraan zijn enkele voorwaarden verbonden. Het is hierbij van belang dat de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft. De nieuwe functie mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling van het verkeer en de parkeermogelijkheden in de openbare ruimte. Voor deze afwijkende functies is het Eindrapport Parkeernormen Uden-Veghel als norm voor het realiseren van voldoende parkeerplaatsen opgenomen in de regels.

6.4.4 Waarde-Archeologie

Binnen de bestemming 'Waarde – archeologie' zijn gronden opgenomen waarvoor, ter bescherming en behoud van de archeologische en cultuurhistorische waarden, aanvullende regels gelden. Binnen de bestemming geldt dat er bij bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 40 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.

6.4.5 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de 'Algemene regels' ten aanzien van de volgende aspecten:

Anti-dubbelregel

Dit artikel bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen. Deze bepaling is conform artikel 3.2.4 van het Bro in het bestemmingsplan opgenomen.

Algemene bouwregels

Dit artikel bevat een aantal bouwregels die algemeen toepasbaar zijn. Het gaat hierbij om de regeling met betrekking tot ondergeschikte bouwdelen en ondergrondse bebouwing,

Algemene gebruiksregels

In dit artikel staat een algemene gebruiksregel, inhoudende dat voor het gebruik nadere regels gelden ten aanzien van het parkeren en laden of lossen van goederen.

Algemene aanduidingsregels

Binnen het artikel van de algemene aanduidingsregels zijn de hoogtebeperkingen van het Vliegveld Volkel opgenomen.

Algemene afwijkingsregels

Algemene afwijkingsbevoegdheden van burgemeester en wethouders met betrekking tot geringe afwijkingen van de regels van het plan staan in dit artikel. Aanvullend gelden er binnen dit artikel ook beperkingen ten aanzien van de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken als gevolg van de 'vrijwaringszone radar'.

Algemene wijzigingsregels

Dit artikel heeft betrekking op een algemene wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders, onder andere met betrekking tot reconstructie van situering van de bestemmingsgrenzen, wijzigen van maatvoeringen, wijziging van de bestemmings- en/of bouwgrenzen en het toelaten van utiliteitsvoorzieningen met een oppervlak kleiner dan 75 m².

Overige regels

In dit artikel zijn de criteria opgenomen waaraan aanvragen voor een omgevingsvergunning minimaal aan dienen te voldoen om te mogen afwijken van het plan.

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die worden gemaakt bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de ontwikkelaar. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

In voorliggend geval wordt het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Omgevingsdialoog

Voorafgaand aan de planfase van de ontwikkeling van het DICO-terrein heeft de ontwikkelaar omwonenden en overige geïnteresseerden uitvoerig betrokken. Zo zijn sessies (woonworkshops) over de ontwikkeling georganiseerd waaraan geïnteresseerden en omwonenden konden deelnemen. Hier werden de woningbouwplannen aan de aanwezigen voorgelegd en getoetst. Daarnaast is een enquête uitgeschreven waarin omwonenden en geïnteresseerden hun stem konden laten horen over de invulling van het terrein. Daarnaast is op individuele basis het plan besproken met de direct omwonenden. Dit totaal maakt dat hiermee de stappen zijn gezet voor de, vanuit de gemeente Uden verplichte, omgevingsdialoog. Vanuit de gemeente Uden gelden voor de omgevingsdialoog de volgende voorwaarden:

Wie:

- De directe omgeving/omwonenden: zij moeten worden betrokken bij het genereren van draagvlak. De directe omgeving wordt bepaald door iedereen waarop het initiatief effect heeft. Dat betekent dat bij grootschalige projecten meer mensen worden betrokken dan bij een kleinschalig project.
- Belangenorganisaties: partijen die een belang hebben of wiens belang geschaad kan worden door het initiatief.

Wat:

Er moet draagvlak zijn voor het initiatief. Om te kunnen beoordelen of dit in voldoende mate aanwezig is, verlangt de gemeente een verslag. Hierin wordt aangegeven in hoeverre er draagvlak is voor het initiatief en hoe dit draagvlak is verworven en welke maatregelen eventueel zijn genomen om het initiatief en daarmee het draagvlak te verbeteren.

Een zogenaamde actorenscaan kan behulpzaam zijn bij het beantwoorden van de 'wie-vraag' en als zodanig bijdragen aan het genereren van draagvlak.

Hoe:

Het verslag van de initiatiefnemer wordt vervolgens gebruikt bij de besluitvorming over het initiatief door college en raad. De verslagen zijn als bijlage bij deze mail gevoegd.

Samenvatting Omgevingsdialoog:

Vanuit het overleg met de omwonenden en de verschillende werkgroepen zijn de onderstaande relevante aandachtspunten voor het bestemmingsplan naar voren gekomen. Bij de aandachtspunten is een reactie opgenomen.

- De achterban van de KBO is op zoek naar een eigen woning in een rustige omgeving, met niet te veel loop voor de deur. Geen behoefte om in elkaars "zicht" te wonen.
Er zijn rustige éénrichtingswoonstraten ingericht met brede middenberm.
- In het plan ook duidelijk woningen opnemen voor éénpersoons huishoudens
Het plan voorziet in appartementen, patios en rijwoningen.
- Parkeren in hofjes is geen probleem. Mits goed verlicht en er geen verstoppelkken zijn.
Parkeerhofjes worden openbaar en krijgen het benodigde verlichtingsniveau, de hoogte van groen wordt afgestemd op de richtlijnen hiervoor.
- Energie neutrale woningen als insteek voor de wijk.
De hele ontwikkeling zal gasloos worden uitgevoerd.
- Woonomgevingen die de werkgroep Toekomstbestendig Wonen voor Ouderen (TWvO) nastreeft zijn een soort van Nieuw Begijnhof.
In het plan zijn clusters gevormd waar deze woonvorm kan ontstaan.
- Veel onrust over de bodemvervuiling en sanering is tijdens de bijeenkomsten weggenomen.
De locatie zal volledig worden gesaneerd.
- Wens tot verlaging van de bouwhoogte voor een kavel direct grenzend tegen de tuinen van bestaande woningen.
Hiervoor is een aanpassing doorgevoerd in de maximale bouwhoogte.
- Niet teveel hoogbouw binnen het plan.
De echte hoogbouw vormt zich bij de kruising Veldmolenweg en Losplaats. Tevens zijn aan deze hoofdaders stevigere woningen aanwezig, zodat deze de gewenste overgang van stenige dorpskern naar woongebied vormt.
- De wens om geen achterpaden langs achtertuinen van bestaande woningen te maken.
Door hier geen rijwoningen toe te staan zijn geen achterpaden noodzakelijk en wordt de bebouwing langs deze zijde losser.
- De mensen hechten waarde aan hun privacy als het gaat om inkijk in de achtertuinen. Specifieke maatregelen zijn niet direct noodzakelijk. Maar de optie tot een hogere erfafscherming is prettig. Al zijn de meningen verdeeld.
De optie tot een gebouwde 'hogere' erfafscherming (bv 3 meter) is niet doorgevoerd. De afscherming middels bomen (bv leilinden) blijft wel mogelijk.

Overige relevante reacties uit de omgevingsdialoog

Verder kwamen er in de gesprekken ook veel andere zaken aan de orde die van invloed zijn op de inrichting, vormgeving en materialisatie van de openbare ruimte als ook hele specifieke woonwensen. De specifieke woonwensen zijn toegevoegd aan de marktwensen voor de opstalontwikkeling waarmee met een grote verscheidenheid aan woningen en woningtypen in veel gevallen tegemoet wordt gekomen. Enkele reacties:

- Binnen het plan rekening houden met de vergrijzing in relatie tot een veranderlijk zorgaanbod.
- Mogelijk inpassen van enkele kangoeroe woningen. Woningen waarin tussendeuren opgenomen kunnen worden, zodat mantelzorg op deze manier gefaciliteerd kan worden.
- Zorg dat een woning levensloopbestendig is.
- Ook de oudere doelgroep wil graag duurzaam wonen en een goede planeet achterlaten. Willen hier ook tot op zeker niveau in investeren.

In de gesprekken is de nodige input gegeven voor de nadere inrichting en materialisatie van de openbare ruimte besproken. Deze is niet terug te vinden in dit bestemmingsplan, maar zal worden gebruikt bij de nadere uitwerking van de openbare ruimte die in samenspraak met de gemeente Uden wordt opgesteld.

- Wens tot het oprichten van een groene afscherming tussen bestaande tuinen en de toekomstige fietsroute in verband met privacy.
- Veilige oversteekplekken.
- Zorg voor een groene en verblijfsvriendelijke openbare ruimte, met zit- en speelgelegenheid.
- Behoud de historie van de plek door hier op ongedwongen manier verwijzingen naar te maken.
- Met de inrichting van de openbare ruimte voldoende rekening houden voor mensen met een rolstoel of rollator.
- Afsluiting voor doorgaand autoverkeer ter plaatse van Boekelsedijk moet blijven.
- Inrichting zo maken dat er geen verstopplekken zijn.
- Creëer de mogelijkheid om een rondje te lopen.
- De ontwerprichtlijnen voor mindervaliden toepassen.

Diverse omwonenden kunnen zich vinden in de plannen zoals deze gepresenteerd zijn en hebben geen specifieke wensen geuit ten aanzien van het aanpassen van het stedenbouwkundig plan of bestemmingsplan.

Met een groot deel van de aandachtspunten vanuit omwonenden is rekening gehouden binnen het stedenbouwkundigplan en bestemmingsplan. Het realiseren van een (half verdiepte) parkeerkelder voor de bewoners van het appartementencomplex is echter wel als mogelijkheid in het plan opgenomen. Met het opnemen van een (half verdiepte) parkeerkelder wordt een toename van het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte beperkt en dit sluit aan bij het stedenbouwkundig uitgangspunt om het parkeren zoveel mogelijk uit de straat te weren. Uitgangspunt voor de appartementen is dat het parkeren voor zowel bewoners als bezoekers volledig op het terrein van de appartementen plaatsvindt. Hiervoor zijn specifieke regels in de planregels van het bestemmingsplan opgenomen.

7.2.2 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorliggende bestemmingsplan aan de daarvoor in aanmerking komende instanties toegezonden. In het kader van het vooroverleg hebben de Provincie Noord-Brabant, Veiligheidsregio Brabant Noord, Defensie en het waterschap Aa en Maas een reactie ingediend.

Provincie Noord-Brabant

Provincie is akkoord met het voorontwerpbestemmingsplan. De in het voorontwerp betrokken ruimtelijke aspecten geeft de provincie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Waterschap Aa en Maas

Per mail d.d. 4 oktober 2017 heeft het waterschap aangegeven in te kunnen stemmen met de waterparagraaf van het DICO-terrein. Naar aanleiding van zwaardere beleidsnormen vanuit de gemeente Uden is de waterparagraaf aangepast en opnieuw naar het waterschap verzonden. Ten aanzien van de inhoud van deze nieuwe waterparagraaf heeft het Waterschap op 2 juli 2018 per mail bevestigd in te kunnen stemmen met de nieuwe waterparagraaf.

Defensie

Defensie heeft op 31 januari 2018 per mail aangegeven dat geen defensiebelangen geschaad worden met de ontwikkeling. Voor de volledigheid heeft defensie wel 1 inhoudelijke opmerking gemaakt.

In paragraaf 5.11.1 laatste zin staat dat het Luchthavenbesluit op 4 september in werking is getreden. Dat is niet juist. Het besluit is van 4 september en dat is op 1 november in werking getreden. De toelichting is naar aanleiding van deze opmerking aangepast.

Veiligheidsregio Brabant Noord

De Veiligheidsregio ziet geen reden voor het maken van op- of aanmerkingen en onderschrijft de inhoud van de toelichting. De reactie is als bijlage bij deze toelichting toegevoegd.

7.2.3 Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter visie gelegd, waarbij de mogelijkheid is geboden om zienswijzen in te dienen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

7.2.4 Vaststelling bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een gewijzigd bestemmingsplan. De toelichting van het ontwerp bestemmingsplan is op 2 onderdelen aangepast. Het gaat hierbij om het volgende:

1. Tijdens de procedure van het ontwerp bestemmingsplan heeft de initiatiefnemer de ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming voor de vleermuizen ontvangen. De toelichting is op dit onderdeel aangepast en de ontheffing is als bijlage bij de toelichting opgenomen.
2. In de verkeersanalyse was een aanbeveling opgenomen om het aantal verkeersbewegingen op de Veldmolenweg te monitoren. Inmiddels zijn meer recente verkeerstellingen beschikbaar en blijkt deze aanbeveling niet langer noodzakelijk. De toelichting en het rapport zijn hierop aangepast.

Verder is naar voren gekomen dat op een viertal hoekpercelen de afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens minder bedraagt dan de in de regels vastgelegde standaardafstand van 3 meter. De perceelsgrens loopt bij deze percelen in een glooiende of schuine lijn. De grens van het bouwvlak loopt echter niet evenwijdig aan de perceelsgrens, waardoor de afstand van de woning tot de perceelsgrens op verschillende punten kleiner is dan 3 meter.

Voor deze percelen is op de verbeelding de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afstand' opgenomen. In de regels is verder vastgelegd dat ter plaatse van deze aanduiding de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aan één zijde minder mag zijn dan 3 meter. Doordat de woning binnen het bouwvlak moet worden gebouwd, wordt er stedenbouwkundig gezien voldoende afstand tot het openbaar gebied aangehouden.

