OPGESTELD VOOR: KLANTNAAM: GEMEENTE MAASHORST // OPGESTELD DOOR: STANTEC BV



Bestemmingsplan Park Maashorst kamer 4, Uden

REFERENTIE # 327200240

01 SEPTEMBER 2026

Vast te stellen Bestemmingsplan Park Maashorst, kamer 4, Uden

In opdracht van:
Gemeente Maashorst

Opgesteld door:
CPe/ SE/ MPr

Projectnummer:
327200240

Documentnaam:
327200240 Park Maashorst, kamer 4, Uden

Datum:
01 september 2026

Versie	Vrijgegeven door	Paraaf	Datum
D03	MPr		01 september 2026

Bezoekadres
Hoevestein 20b
4903 SC OOSTERHOUT
www.stantec.com/nl

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

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

Inhoudsopgave

1.0 Inleiding 4
- 1.1 Aanleiding 4
- 1.2 Plangebied 4
- 1.3 Geldend bestemmingsplan 5
- 1.4 Leeswijzer 6

2.0 Planbeschrijving 7
- 2.1 Historische ontwikkeling 7
- 2.2 Bestaande situatie 8
- 2.3 Toekomstige situatie 9

3.0 Beleid 14
- 3.1 Rijksbeleid 14
- 3.2 Provinciaal en regionaal beleid 16
- 3.3 Gemeentelijk beleid 19
- 3.4 Conclusie 22

4.0 Omgevingsaspecten 23
- 4.1 Bodemkwaliteit 23
- 4.2 Natuur 24
- 4.3 Stikstof 29
- 4.4 Water 30
- 4.5 Bedrijven en milieuzonering 34
- 4.6 Geur 35
- 4.7 Geluid 36
- 4.8 Luchtkwaliteit 40
- 4.9 Cultuurhistorie 41
- 4.10 Archeologie 43
- 4.11 Externe veiligheid 44
- 4.12 Volksgezondheid i.r.t. veehouderijen 49
- 4.13 Overige milieuaspecten 50
- 4.14 M.e.r.-beoordeling 51

5.0 Juridische planbeschrijving 53
- 5.1 Inleiding 53
- 5.2 Toelichting bestemmingen 53

6.0 Uitvoerbaarheid 56
- 6.1 Economische uitvoerbaarheid 56
- 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 56

Bijlagen

BIJLAGE 1 Bomenposter ‘Werken rond bomen’
BIJLAGE 2 Beeldkwaliteitsplan Park Maashorst kamer 4 De Lanen – Gemeente Maashorst, NieuwBlauw, 30 maart 2026
BIJLAGE 3 Verkeersonderzoek, Goudappel, 2026
BIJLAGE 4 Woningbehoefte-onderzoek Maashorst, Stec Groep, 13-04-2023

BIJLAGE 5	Landschappelijke inpassing – Park Maashorst – kamer 4 Uden, Gemeente Maashorst, 17-03-2025
BIJLAGE 6	Kwaliteitsverbetering Landschap, Orbis, 19-08-2025
BIJLAGE 7	Verkennend bodemonderzoek Erphoevenweg ong. Uden, Archimil, 08-05-2018
BIJLAGE 8	Verkennend bodem- en asbestonderzoek Erphoevenweg ong. te Uden, Stantec B.V., 23-11-2022
BIJLAGE 9	Nader asbest in bodemonderzoek Erphoevenweg te Uden, Stantec B.V., 20-06-2024
BIJLAGE 10	Quickscan Erphoevenweg te Uden. Effecten op beschermde gebieden, soorten en houtopstanden, Stantec B.V., 21-11-2023
BIJLAGE 11	Nader onderzoek ecologie, Stantec B.V., 04-09-2025
BIJLAGE 12	Activiteitenplan steenuil, Stantec B.V., 21-04-2026
BIJLAGE 13	Memo stikstof, Stantec B.V., 28-04-2025
BIJLAGE 14	Waterhuishoudkundig plan, Lamers Water, 15-04-2026
BIJLAGE 15	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Park Maashorst, kamer 4 (Uden), 21-01-2025
BIJLAGE 16	Memo gewijzigde verkaveling, 21-04-2026
BIJLAGE 17	Besluit hogere waarden, gemeente Maashorst
BIJLAGE 18	Resultaten van het proefsleuvenonderzoek en de vervolgopgraving in Fase 3 van plangebied Uden-Noord (deelgebieden Kamer 2, 3 en 4), Archol, 19 januari 2022
BIJLAGE 19	Beoordeling en advies Archeologische onderzoeksrapporten, ArchAeO, 19 augustus 2021
BIJLAGE 20	Handreiking Veehouderij en volksgezondheid 2.0
BIJLAGE 21	Vormvrije m.e.r.-beoordeling Bestemmingsplan Park Maashorst, Kamer 4, Uden, 21 oktober 2025.
BIJLAGE 22	Verslag reacties omwonenden, gemeente Maashorst
BIJLAGE 23	Nota van zienswijzen, Gemeente Maashorst

1.0 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

In 2009 is het bestemmingsplan Uden-Noord I vastgesteld, waarbij verschillende gebieden rondom ziekenhuis Bernhoven zijn aangewezen om toekomstige woningontwikkeling mogelijk te maken. De gebieden ten noorden en noordoosten van het ziekenhuis zijn al ontwikkeld of in ontwikkeling, maar ten oosten van het ziekenhuis is een nog niet ontwikkeld gebied. Inmiddels is er de wens om het gebied wel te ontwikkelen. Het betreft de laatste fase van de ontwikkeling Park Maashorst: Kamer 4.

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

Na het ontwerbestemmingsplan is het plangebied uitgebreid met een zone waarin een beperking opgelegd is voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op agrarische gronden. Binnen die zone vinden verder geen wijzigingen plaats.

1.2 PLANGEBIED

Het plangebied maakt onderdeel uit van het buitengebied van de gemeente Maashorst. Het bestaat uit een deel waar de ontwikkelingen plaatsvinden met een oppervlakte van 50.600 m^2 (gelijk aan plangebied ontwerpbestemmingsplan) en een deel met een oppervlak van circa 8.240 m^2 zonder ontwikkelingen voor de uitsluiting van gewasbeschermingsmiddelen op aangrenzende agrarische gronden (zie paragraaf 4.13.2).



Figuur 1: ligging en begrenzing van het plangebied (met in blauw de uitbreiding t.b.v. de spuitzone)

1.3 GELDEND BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied ligt binnen de grens van het bestemmingsplan ‘Uden-Noord I’ en ‘Veegplan Buitengebied Uden’. Het bestemmingsplan ‘Uden-Noord I’ is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van de gemeente Uden op 25 juni 2009. Voorliggend plangebied is in het geldend bestemmingplan bestemd tot ‘Woongebied – 1 – uit te werken’, ‘Woongebied – 2 – uit te werken’, ‘Verkeer’ en ‘Groen’.

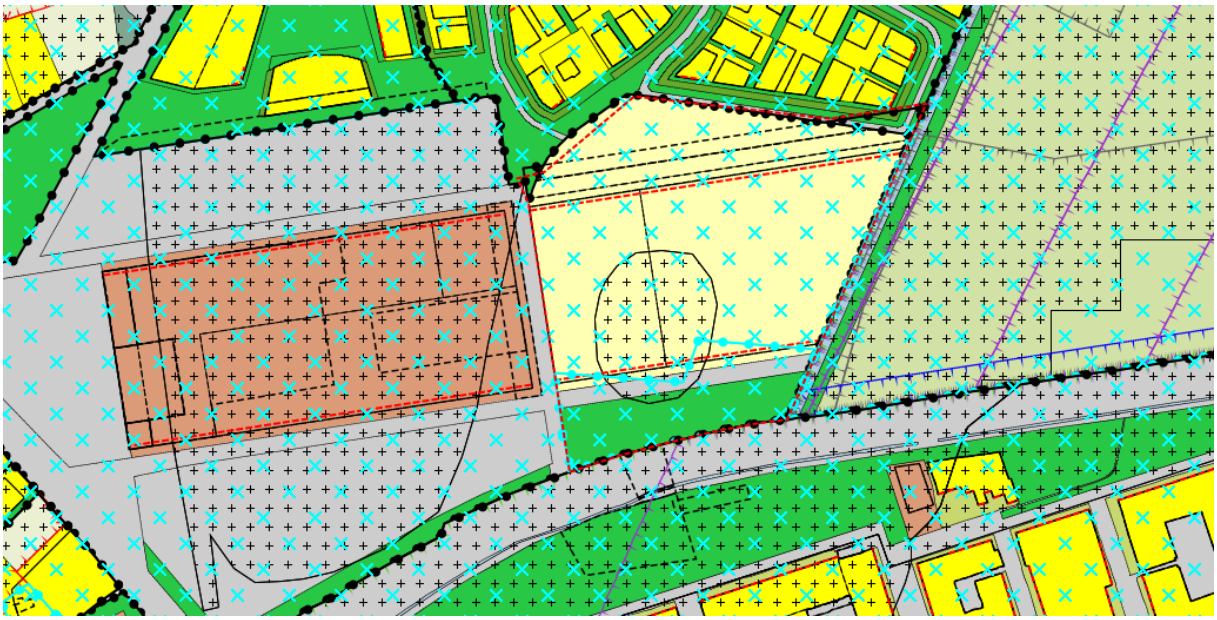
De gronden voor ‘Woongebied – 1 – uit te werken’ zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van beroepsmatige activiteiten, en bijbehorende voorzieningen als groen, parkeren, recreatie, waterhuishouding en waterberging. Er gelden uitwerkingsregels om tot een ontwikkeling te komen, waarin wordt gesteld dat maximaal 50 kavels mogen worden gerealiseerd. De minimale kavelgrootte moet 500 m^2 bedragen, en maximaal 25 kavels mogen kleiner dan 1.000 m^2 zijn.

De gronden voor ‘Woongebied – 2 – uit te werken’ zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van beroepsmatige activiteiten, en bijbehorende voorzieningen als groen, parkeren, recreatie, waterhuishouding en waterberging. Er gelden uitwerkingsregels om tot een ontwikkeling te komen, waarin wordt gesteld dat er minimaal 150 en maximaal 200 woningen mogen worden gerealiseerd.

De gronden voor ‘Verkeer’ zijn bestemd voor verkeer en verblijf, en onderliggende voorzieningen. De gronden voor ‘Groen’ zijn bestemd voor groen, fiets- en wandelpaden en waterberging en waterinfiltratie. Bouwen is op deze gronden niet toegestaan.

In het gebied geldt ook de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’. Deze gronden zijn mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van in de grond aanwezige archeologische waarden. Bouwwerken zijn niet zondermeer toegestaan en ook zijn graafwerkzaamheden dieper dan 0,4 m-mv niet toegestaan.

De voorgestane ontwikkeling betreft de ontwikkeling van maximaal 120 woningen. Het realiseren van 120 woningen is niet toegestaan binnen de uitwerkingsregels van het geldende bestemmingsplan.



Figuur 2: geldende bestemmingsplan

Uitbreiding plangebied t.b.v spuitzone.
Deze gronden liggen binnen bestemmingsplan ‘Veegplan Buitengebied Uden’. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 26 februari 2026. De gronden hebben de bestemmingen Water, Groen – Landschapselement, Agrarisch met waarden – Landschapswaarden en de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2. Voor de agrarische gronden wordt enkel een beperking opgelegd voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. De geldende bestemmingen en aanduidingen blijven verder ongewijzigd.

Naast voorgenoemd bestemmingsplan ligt ook omgevingsvergunning ‘Cellostraat 0’ over het zuidelijk deel van het plangebied. De omgevingsvergunning maakt het mogelijk een brug te realiseren over de Randweg Noord. Daarmee is het plangebied voor voetgangers bereikbaar vanuit de zuidelijk gelegen wijk. Deze brug blijft in onderliggend bestemmingsplan gehandhaafd.

1.4 LEESWIJZER

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

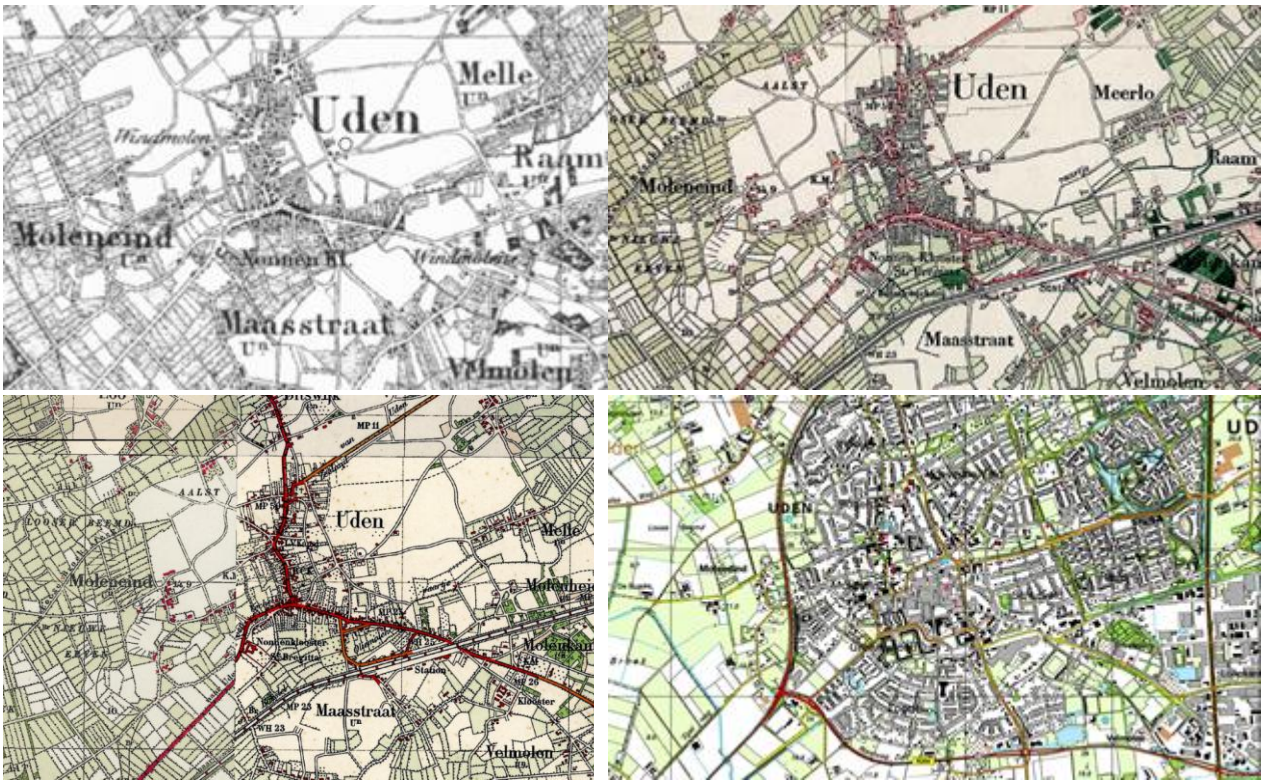
2.0 PLANBESCHRIJVING

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

2.1 HISTORISCHE ONTWIKKELING

Uden ligt op de Peelhorst, ontstaan door geologische verschuivingen van de aardkorst. Ten westen van de kern Uden bevindt zich de van noordwest naar zuidoost lopende Peelrandbreuk, die in het landschap herkenbaar is aan het hoogteverschil van enkele meters. Het gebied werd in de ijzertijd al bewoond, maar de naam Uden verschijnt voor het eerst rond 1190. De kern is vermoedelijk ontstaan uit een tiendakkerdorp. Al vroeg was Uden een belangrijk religieus en economisch centrum in de regio.

Tot het begin van de 20e eeuw was Uden nog sterk agrarisch, maar de aanleg van de spoorlijn Boxtel-Rijnland betekende de eerste voorzichtige ontwikkeling van industrie in Uden. Tot de Tweede Wereldoorlog kende Uden nog een gestage groei, maar na 1945 en met name vanaf de jaren ’60 volgden grote uitbreidingen richting het (noord)oosten, waarbij ook enkele industriegebieden werden gerealiseerd. De groei van Uden is ook zichtbaar in het inwoneraantal, dat tussen 1946 en 1976 wist te verdrievoudigen.



Figuren 3 t/m 7: Uden circa respectievelijk 1850, 1900, 1950 en 2000

2.2 BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied ligt ten noorden van de rondweg van Uden en valt daarmee buiten de kern van Uden. Ten westen van het plangebied bevindt zich het ziekenhuis van Uden, dat is gelegen aan de Nistelrodeseweg. Dit was lange tijd de belangrijkste uitvalsweg richting het noorden, tot in het begin van 21e eeuw de A50 is aangelegd. Ten noorden van het plangebied bevindt zich de ontwikkeling Park Maashorst, kamers 2 en 3, waar al woningontwikkeling plaatsvindt of heeft plaatsgevonden, en ten oosten bevinden zich agrarische gronden.



Figuur 8: luchtfoto plangebied en omgeving

Het plangebied bestaat voornamelijk uit graslanden / groen. Door het plangebied loopt een landbouwweg en is een talud met verbinding naar de brug over de rondweg aanwezig. Daarnaast zijn enkele bomen, die deel uitmaakten van de voorheen aanwezige erfbeplanting, aanwezig en een bomendepot. De bomen in de zuidelijke helft van het plangebied zijn waardevol en behoudenswaardig. De belangrijkste reden om deze bomen te beschermen is de factor tijd: bomen moeten groeien om waardevol te worden.

Om de bomen te beschermen dient te worden gewerkt volgens de ‘Bomenposter Werken rond bomen’, welke als bijlage bij deze toelichting is opgenomen. Hierin staat o.a. beschreven dat werkzaamheden en materieel binnen de kwetsbare boomzone niet is toegestaan. Dit moet ervoor zorgen dat de bomen geen schade oplopen tijdens de werkzaamheden.



Figuur 9: Waardevolle bomen vanaf Erphoevenweg



Figuur 10: Erphoevenweg richting zuiden



Figuur 11: Voetbrug over rondweg



Figuur 12: Woningen Kamille vanaf Erphoevenweg

Uitbreiding spuitzone

Dit betreft de gronden ten oosten van het plangebied. Direct aan het plangebied grens een sloot en een strook met beplanting. Daarachter liggen agrarische gronden.

2.3 TOEKOMSTIGE SITUATIE

Park Maashorst kamer 4 vormt de afronding van de wijk Park Maashorst als geheel. Gelegen tussen de ruim opgezette kamers 2 en 3 aan de noordzijde en de noordelijke rondweg met daarachter de meer verdichte Bitswijk aan de zuidzijde vormt kamer 4 een overgangszone. Als kapstok voor deze overgang van landelijk naar stedelijk (en vice versa) loopt centraal door kamer 4 de verlegde Erphoevenweg. Deze is voorzien van een breed en lommerrijk groen profiel, zoals ook in kamers 2 en 3 al het geval is. De zijstraten van de Erphoevenweg (de bestaande Kamille en Vlier en een nieuwe, nog naamloze weg in het plangebied) zijn eveneens voorzien van een groen profiel, zij het een fractie smaller.



Figuur 13: Verkavelingsplan

Aan weerszijden van de Erphoevenweg bevinden zich de nieuwe woongebieden, opgedeeld in drie bouwvelden met maximaal 120 woningen. Voor de woningen in elk van de bouwvelden geldt dat aan de Erphoevenweg deze uit 1 tot 1½ bouwlaag met kap bestaan. Hiermee is beoogd het landelijke karakter van de weg kracht bij de zetten. Ter accentuering van de entree tot de wijk en de bocht in de Erphoevenweg is aan de zuidzijde op specifieke plekken hogere bebouwing aanwezig. Nabij de entree is bebouwing tot 3 lagen plat afgedekt mogelijk. In de bocht van de Erphoevenweg mag een woning in 2 bouwlagen met kap komen. Ook de woningen in de tweede lijn zijn tot 2 bouwlagen met kap hoog.

De waardevolle bomen zijn geïntegreerd in de nieuwe woonwijk. Deze bomen zijn van een dusdanig goede kwaliteit en omvang dat ze een prominente plek hebben gekregen in het plan. In Park Maashorst beogen we een groene en lommerrijke wijk waardoor de volwassen bomen een toevoeging zijn aan deze ambitie. Grote bomen zijn een belangrijk onderdeel van gezonde leefomgeving op korte en lange termijn; ze filteren lucht, geven schaduw en verkoeling op hete dagen en werken stressverminderend.

Per bouwveld worden hieronder de specifieke kenmerken van het stedenbouwkundig plan beschreven.

Oostelijk bouwveld

Dit is het grootste van de drie bouwvelden. Het gebied bestaat grofweg uit twee delen: enerzijds een viertal zelfbouwkavels aan de Kamille en anderzijds een parkachtig vormgegeven woongebied aan de Erphoevenweg.

De vier vrije kavels aan de zuidzijde van de Kamille vormen de tegenhanger van de bestaande kavels met vrijstaande woningen aan de noordzijde van deze weg. Waar de bestaande kavels dieper dan breed zijn, zijn de nieuwe kavels in het plangebied breder dan diep. Om die reden zijn deze woningen opgebouwd in 1 bouwlaag, zodat hoge bebouwing dicht op de achtererfgrens wordt voorkomen. Een uitzondering vormen de hoek van de Kamille met de Erphoevenweg en geheel aan de oostzijde op de grens met het buitengebied waar sparke is van woningen met één bouwlaag met kap.

Het parkachtige woonlandschap in de rest van het oostelijke bouwveld wordt gekenmerkt door een groene dooradering, waar rijwoningen, tweekappers en (half-)vrijstaande woningen in een informele setting op de groene ruimte zijn georiënteerd. Het gaat om koopwoningen en sociale huurwoningen. Voor de rijwoningen in het plan geldt dat deze bestaan uit maximaal 6 aaneengesloten woningen in het geval van sociale woningen en maximaal 5 aaneengesloten woningen waar het koopwoningen betreft. Door deze relatief korte rijen wordt beoogd het landelijke en groene karakter van het plan te versterken.

Het groene karakter vormt een belangrijke ambitie voor Park Maashorst kamer 4. Het doel is een aangenaam en gezond woonklimaat te creëren dat uitnodigt tot beweging en ontmoeting, waarbij vanuit de woningen veel zicht is op groen. Dit doel behalen we enerzijds door bestaande bomen te handhaven en anderzijds door inrichting met de groene dooradering. Bestaande (waardevolle) bomen zijn in het groengebied opgenomen en versterken het parkachtige karakter. De bomen zorgen voor een volwassen uitstraling in deze jonge wijk. Het middengebied (de dooradering) bestaat uit een parkachtig verblijfsgebied met bloemrijk gras, opgaand groen zoals solitaire bomen, boomgroepen en struwelen, waterberging en wandelpaden.

Om het groene karakter van het woongebied verder kracht bij te zetten worden de woningen zelf ook voorzien van groene elementen en is sprake van groene erfscheidingen tussen de percelen en de openbare ruimte. Voor de beplanting wordt voor een groot deel uitgegaan van gebiedseigen soorten wat ten goede komt van de biodiversiteit. De aanwezige parkeerkoffers en individuele parkeerplaatsen zijn zorgvuldig ingepast in de groene ruimte en maken daar functioneel deel van uit. Via subtiele doorzichten in oostelijke richting wordt een relatie gelegd tussen het plangebied en het buitengebied. De aanwezige houtsingel ten oosten van Park Maashorst vormt een sterk landschappelijke structuur als begrenzing van de wijk.

Noordwestelijke bouwveld

Dit is het kleinste bouwveld en grenst aan de noordzijde aan de groene brink die de schakel vormt met kamer 2 en 3. Aan de oostzijde ligt de Erphoevenweg, aan de zuidzijde een nieuw aan te leggen zijstraat en ten westen van het bouwveld ligt het terrein van het ziekenhuis. Een groene wand schermt het woongebied af van het ziekenhuisterrein.

In tegenstelling tot het grote oostelijke bouwdeel zijn de woningen op deze plek met de voorgevel allemaal naar buiten gericht. Een overeenkomst met het grote bouwdeel is de variatie aan woningtypen: er staan rijwoningen, tweekapper en (half-)vrijstaande woningen. Aan de binnenzijde van het gebied is een parkeerkoffer aanwezig. Deze is weliswaar groen ingepast, maar heeft vooral een functioneel karakter.

Zuidwestelijke bouwveld

Het zuidwestelijke bouwveld van Park Maashorst, kamer 4 is gereserveerd voor de ontwikkeling van een bijzondere woonvorm. Aangezien de plannen daarvoor nog niet concreet zijn, is in het stedebouwkundig plan geen invulling gegeven voor dit bouwveld. Voor een toekomstige ontwikkeling zijn wel kaders opgesteld waaraan voldaan moet worden.

Zo geldt ook voor dit bouwveld dat aan de Erphoevenweg ligt dat de woningen uit 1 bouwlaag met kap mogen bestaan en daarachter tot 2 lagen met kap gebouwd mag worden. Geheel aan de zuidwestzijde is aan de Erphoevenweg ruimte voor bebouwing tot 3 lagen hoog (bijvoorbeeld in de vorm van appartementen) om de entree tot de wijk te accentueren. Ook is centraal in het bouwveld ruimte voor bebouwing ten behoeve van een ontmoetingsplek voor de bewoners van de bijzondere woonvorm.

Beeldkwaliteitplan

Voor het plangebied is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Het beeldkwaliteitplan vormt samen met het onderhavige bestemmingsplan het kwaliteits- en toetsingskader voor de ontwikkeling van Park Maashorst, kamer 4. Het beeldkwaliteitplan geeft enerzijds een beschrijving van de toekomstige ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten, anderzijds geeft het sturing aan de architectonische uitwerking van de woningbouwontwikkeling.

Woningbouwprogramma

Voor het totale plangebied was bij het ontwerpbestemmingsplan de regionale Woondeal (maart 2023) van toepassing. Binnen het plangebied worden maximaal 120 woningen gerealiseerd. De te realiseren woningen zijn voor tenminste 2/3 betaalbaar. Tenminste 30% van de woningen zijn sociale huur. De betaalbaarheidsgrens voor koopwoningen ligt (door de aanpassing van het rijk in 2026) op €420.000. De maximale huurprijs voor de aanvangshuur in de sociale sector (t/m 143 WWS-punten) is €932,93 en de maximale huurprijsgrens van de middenhuur is €1.228,07 (= liberalisatiegrens 2026).

Verkeer en parkeren

Ontsluiting van het verkeer vindt plaats via de Kamille en Erphoevenweg, en zal voornamelijk richting de Rondweg rijden. Binnen het plangebied zijn er zijwegen vanaf de Erphoevenweg naar de verschillende parkeerkoffers, waardoor er geen congestie zal ontstaan door het bestemmingsverkeer in het plangebied. In het geldend bestemmingsplan ‘Uden-Noord I’ is ook uitgegaan van een maximale realisatie van 200 woningen. Voor de ontwikkeling van Park Maashorst Kamer 4 is een verkeersonderzoek uitgevoerd , zie bijlage. De ontwikkeling van 120 nieuwe woningen zorgt voor een verandering in de verkeerssituatie rondom de ontwikkeling. De huidige vormgeving van dit kruispunt volstaat in zowel de toekomstige situatie zonder de ontwikkeling Kamer 4, als met deze ontwikkeling. In beide onderzochte varianten blijven de verliestijden en wachtrijen ruim binnen de marges en blijft de afwikkeling van dit kruispunt gewaarborgd.

Binnen het plangebied zijn de Kamille en de Erphoevenweg onderzocht op basis van verkeersveiligheid. Op dit moment zijn beide wegen een gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom met een maximumsnelheid van 50 km/h en delen de auto’s de rijbaan met voetgangers en fietsers. Beide wegvakken kunnen het verkeer, na realisatie van de ontwikkeling, verkeerveilig afwikkelen.
Op basis van de Uitvoeringsregels parkeernormen Gemeente Maashorst 2023 valt het plangebied binnen de indeling ‘bebouwde kom’. Primair uitgangspunt is het realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein om aan de parkeerbehoeften te voldoen. Bezoekersparkeren kan aan de openbare weg. Vanuit de worst case-benadering geldt een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per woning. Er worden maximaal 120 woningen gerealiseerd, wat neerkomt op een parkeerbehoefte van 264 parkeerplaatsen. Er dient nader te worden bepaald hoeveel parkeerplaatsen exact nodig zijn zodra het

precieze woningaanbod bekend is. Het gaat hierbij niet alleen om het aantal woningen, maar ook het type woning.

Voor het gebied is ook aan de hand van de Omgevingsvisie het beleidsdocument ‘De 5 G’s van Park Maashorst’ opgesteld (zie ook verderop in deze toelichting). Hierin is een duidelijke ambitie om de openbare ruimte groener en gastvrijer in te richten. Daarom geldt dat de automobilist zoveel mogelijk te gast is en voldoende voorzieningen worden aangelegd voor wandelaars en fietsers. Daarnaast is sprake van een goede OV-verbinding.

Uitbreiding plangebied spuitzone
Hier wordt enkel een beperking opgelegd voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op de agrarische gronden. Er vinden verder geen wijzigingen plaats.

3.0 BELEID

Dit hoofdstuk gaat in op het beleid dat de verschillende overheden voor ruimtelijke ontwikkelingen hebben opgesteld. Ten eerste het rijksbeleid, vervolgens het provinciale- en regionale beleid en tot slot het gemeentelijke beleid. De relevante beleidsstukken zijn beschreven, waarna is toegelicht in hoeverre onderdelen hiervan betrekking op voorliggende ontwikkeling. De uitbreiding met de spuitzone (zie paragraaf 4.13.2) is niet specifiek getoetst in dit hoofdstuk.

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Toetsingskader

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

Beoordeling en conclusie

Het plangebied bevindt zich binnen het radarverstoringsgebied en de luchtvaartverkeerzone van het vliegveld van Volkel. Hoewel dit in het geldende bestemmingsplan niet als aanduiding is opgenomen, worden de aanduiding wel in voorliggend plan opgenomen. Op basis van de laagste afstand binnen het plangebied mag de bebouwing niet hoger zijn dan 49 m + NAP. Het plangebied bevindt zich op een hoogte van circa 17 m + NAP, waardoor de bebouwing effectief niet hoger mag zijn dan 32 meter hoog. Er wordt geen hoogbouw gerealiseerd, dus ook er wordt aan de eis voldaan, waardoor er geen belemmeringen zijn voor de geplande bouwwerkzaamheden.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)

Toetsingskader

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

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

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

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

Beoordeling en conclusie

Het is van belang om bij de vaststelling van bestemmingsplannen e.d. de ladder voor duurzame verstedelijking juist toe te passen. Maar voordat daaraan wordt toegekomen, moet worden bezien of de ladder wel van toepassing is. Dat hangt af van de vraag of wordt voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij kleinschalige ontwikkelingen is niet altijd sprake van verstedelijking. De grens van een stedelijke ontwikkeling ligt voor woningbouw op 12 woningen, zo blijkt uit jurisprudentie (ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921, r.o. 4.3.)
De ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 120 woningen. Het plan voorziet dus in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve aan de orde.

Actuele regionale behoefte
In de provincie Brabant en met name in de regio is behoefte aan meer woningen die passen bij verschillende woonbehoeften. De vraag naar woningen stijgt namelijk, maar door veranderingen in de samenleving, zoals vergrijzing, dienen de woningen ook beter aan te sluiten op de wensen van de bewoners. Met de ontwikkeling worden woningen gerealiseerd voor verschillende doelgroepen en binnen verschillende budgetten.

Daarnaast is in 2023 door STEC een onderzoek uitgevoerd naar de woningbehoefte in de gemeente Maashorst. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd aan dit plan. Uit het onderzoek blijkt dat tot 2033 een uitbreiding van 2.210 tot 3.600 woningen nodig is in de gemeente. Dit komt door een natuurlijk verloop: mensen worden ouder en er zijn daarom meer woningen benodigd, al is er ook sprake van migratie naar de gemeente toe. In het onderzoek komt ook naar voren dat er vooral een behoefte is aan een uitbreiding van grondgebonden koopwoningen en appartementen, maar ook woningen voor senioren om de doorstroming te bevorderen.

Het plan is in lijn met de woondeal en draagt bij aan de ambitie om het aandeel betaalbare woningen en sociale huurwoningen te vergroten in de kern van Uden. Tussen 1 januari 2022 en 1 januari 2026 zijn 1.000 woningen gerealiseerd en op peildatum 1 januari 2026 was sprake van een plancapaciteit van 3.471 woningen (inclusief Park Maashorst). Aangezien er normaalgesproken sprake is van planuitval is het doorgaan van Park Maashorst belangrijk in zowel de kwantitatieve (aantal woningen) als kwalitatieve (betaalbare woningen) ambities van de gemeente.

Ontwikkeling buiten het stedelijk gebied
Er is, zoals in de vorige paragraaf beschreven, een grote vraag naar woningen in de gemeente Maashorst. Deze opgave kan niet volledig binnen bestaand stedelijk gebied worden opgelost. Dit komt deels door ongeschikte locaties en deels doordat geschikte locaties al voor andere ontwikkelingen worden gebruikt. Daarom is uitwijking naar buiten de bestaande kernen noodzakelijk. De planlocatie is daarvoor de meest geschikte locatie. Weliswaar ligt Uden-Noord formeel in het buitengebied van Uden,

maar er heeft al ontwikkeling plaatsgevonden (Kamers 2 en 3) en het gebied is daarom ook aangewezen als stedelijk uitloopgebied. Verstedelijking, natuur, landschap en recreatie raken hier met elkaar verweven. De ontwikkeling past daarmee juist binnen de ambitie van de gemeente en de regio om de (duurzame) kwaliteit van het gebied te verdedigen.

Geconcludeerd wordt dat er, in de markt, vraag en behoefte is naar woningen.

3.2 PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID

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

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

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

3.2.2 TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader
De TAM-omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De TAM-omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, maar is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In principe zijn de huidige regels gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau.

Beoordeling
Het plangebied is de TAM-omgevingsverordening aangewezen als 'Landelijk gebied'. Een duurzame stedelijke ontwikkeling is alleen mogelijk als:
a) binnen Stedelijk gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
b) transformatie van cultuurhistorisch waardevol of ander geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;

c) dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12;
d) de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in Afdeling 7.2;
e) de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting is afgestemd op de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving, waaronder de met deze verordening te beschermen en te ontwikkelen waarden; en
f) de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting houdt rekening met een duurzame afronding van het Stedelijk gebied.

Zoals in paragraaf 2.2 beschreven, wordt met de ontwikkeling voorzien in de realisatie van maximaal 120 woningen. Binnen de kern van Uden is niet voldoende (geschikte) ruimte beschikbaar om deze woningen te realiseren. Daarbij komt dat het gebied in een eerder stadium al is aangewezen als potentieel woongebied (zie ook 'Bestemmingsplan Uden-Noord I uit 2009). De ontwikkeling past dus binnen de eerdere afspraken om de locatie te kunnen ontwikkelen. Met de toepassing van een ruime hoeveelheid groen in het gebied, waarbij de automobilist zoveel mogelijk te gast is, wordt ook rekening gehouden met een goede landschappelijke inrichting. Gezien de ligging tussen de bestaande kern van Uden en de al eerder gerealiseerde uitbreidingslocaties van Park Maashorst is bovendien sprake van een goede, duurzame afronding van het stedelijk gebied.

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (artikel 4.7)
Een bestemmingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies zoals opgenomen in hoofdstuk 3 Instructieregels aan gemeenten invulling aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hierbij moet rekening worden gehouden met zorgvuldig ruimtegebruik, het toepassen van de lagenbenadering en meerwaardecreatie. In de volgende paragrafen wordt op deze aspecten ingegaan.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 4.8)
In beginsel vindt de toedeling van functies plaats binnen bestaand ruimtebeslag, behalve wanneer nieuwvestiging mogelijk is op bepalingen uit de IOV of wanneer vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding is toegestaan op basis van de bepalingen uit de IOV. Met onderliggend plan is sprake van een uitbreiding. Het maakt echter deel uit van een grotere ontwikkeling (de gehele ontwikkeling van Park Maashorst). Voor deze gehele ontwikkeling was geen ruimte voor inbreiding aanwezig. Aangezien Kamer 4 de laatste fase van deze ontwikkeling betreft is de ontwikkeling niet in strijd met de uitgangspunten van zorgvuldig ruimtegebruik.

Toepassing van lagenbenadering (artikel 4.9)
De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. De lagenbenadering omvat de effecten op:
a) de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
b) de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
c) de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

De factor tijd houdt in dat er rekening wordt gehouden met zowel de herkomst- als toekomstwaarde van de omgeving.

Wat betreft de ondergrond zorgt de ontwikkeling voor een kwaliteitsverbetering, aangezien er sprake is van het saneren van de grond. In de netwerklaag zijn wel wat aanpassingen aan de

verkeersinfrastructuur, die ervoor zorgen dat de omgeving minder belast wordt en meer rust kent. Er is geen sprake van andere netwerken, waaronder het natuurnetwerk, waar het plan invloed op heeft. Voor (eventuele) invloeden op ecologische aspecten worden mitigerende maatregelen genomen.

Meerwaardecreatie (artikel 4.10)
Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:
a) de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
b) de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

De ontwikkeling draagt bij aan het tegengaan van het tekort aan woningen in Nederland en heeft daarmee een economische meerwaarde: de kans dat mensen wonen waar ze willen wonen, in de buurt van voor hen relevante voorzieningen, groeit dankzij de ontwikkeling. Door het invullen van het plangebied door middel van verschillende woonvormen, wordt ook bijgedragen, waarbij ruime aandacht is voor sociale cohesie, heeft de ontwikkeling eveneens een sociale meerwaarde, en door een goede groene invulling van het gebied ook een ecologische meerwaarde.

Kwaliteitsverbetering landschap (artikel 4.11)
Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:
a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
d. het wegnemen van verharding;
e. het slopen van bebouwing;
f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingszones;
g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Met onderliggend plan wordt voldaan aan a (landschappelijke inpassing) en wordt verder ingezet op kwaliteitsverbetering. De bestaande agrarische gronden worden, behalve voor de invulling van wonen en verkeer, zo groen mogelijk aangelegd, met veel ruimte voor natuur en rust.

De landschappelijke inpassing is als bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd. Hierin is opgenomen hoe de inpassing wordt vormgegeven. De aanleg en instandhouding is via een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van de woonbestemmingen. De inpassing zorgt enerzijds voor een visuele buffer op de nieuwe wijk en schermt anderzijds het zicht en geluid af van de zuidelijke rondweg op de nieuwe ontwikkeling. De inpassing vormt de afronding van Park Maashorst waarbij de identiteit van de omgeving opgenomen wordt: omgeving ziekenhuis, kleinschalig Hengstheuvel en natuurgebied de Maashorst.

De overige benodigde landschappelijke kwaliteitsverbetering wordt aangelegd nabij de Munterweg (ten zuiden van Uden). Het betreft circa 7.8 hectare die tevens geschikt zijn voor de compensatie voor het leefgebied van de das, zie bijlage. De landschapsanalyse beschrijft de fysieke en cultuurhistorische kenmerken van het gebied rondom de Leijgraaf, waarin het ingerichte leefgebied voor de das is gelegen. Vanuit deze kenmerken wordt de inrichting onderbouwd. De inrichting draagt hiermee bij aan

de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit. En de landschapsanalyse vormt hierbij de vereiste onderbouwing van de landschappelijke kwaliteitsverbetering.

Behalve bovenstaande zijn binnen het plangebied ook de aanduidingen 'Verbod uitbreiding veehouderij', 'Stalderingsgebied', 'Beperkingen veehouderij' en 'Beperking grootschalige logistiek' opgenomen. Deze zijn niet van toepassing op onderliggende ontwikkeling, aangezien met de ontwikkeling wordt beoogd woningen mogelijk te maken en niet het realiseren of de uitbreiding van agrarische of logistieke activiteiten.

3.2.3 Regionale Woondeal Noordoost-Brabant

Toetsingskader

Op 9 maart 2023 is de regionale Woondeal ondertekend en in 2025 zijn deze afspraken geactualiseerd. De inzet van de woondeal is er vooral op gericht om bestaande plannen daadwerkelijk en sneller te realiseren. Naast het versneld realiseren van woningen verhogen we het aandeel betaalbare woningen in de nieuwbouwopgave tot 67% (voor zover mogelijk en wenselijk). De nadruk ligt daarbij op de realisatie van sociale huurwoningen (30%). Daarmee is de Regionale Woondeal een inspanningsverplichting. In deze paragraaf toetsen we voorliggende woningbouwontwikkeling aan de Woondeal.

Beoordeling en conclusie

Voorliggende woningbouwontwikkeling voorziet in de realisatie van een aandeel van 2/3 betaalbare woningen, waarvan 30% sociale huur. Daarmee komt het plan overeen met de ambities en afspraken uit de Woondeal.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

3.3.1 Omgevingsvisie Gemeente Maashorst. Ambities voor een toekomstbestendige gemeente

Toetsingskader

De gemeente Maashorst heeft haar omgevingsvisie vastgesteld in maart 2024. Binnen de omgevingsvisie zijn drie pijlers omschreven:

- Bevordering van de gezondheid;
- Verbeteren van de omgevingskwaliteit;
- Werken aan een duurzame samenleving.

Gezondheid wordt beïnvloed door de omgeving. Daarom is het belangrijk dat negatieve invloeden, zoals geurhinder of hittestress, zo laag mogelijk worden gehouden, maar er ook sprake is van voldoende aanwezige voorzieningen. Ook moet de inrichting van een gebied mensen uitnodigen tot bewegen en gezonder leven.

Veranderingen in de omgeving hebben daarom ook als taak om de bestaande omgevingskwaliteit niet alleen te behouden, maar ook te verbeteren. De woningbouwopgave wordt daarom ook als kans gezien om gebieden te ontwikkelen en daarbij niet alleen maar stenen toe te voegen, maar het gebied ook op andere gebieden een impuls te geven.

Om gezond en prettig te kunnen wonen zet de gemeente zich in voor groene woonomgevingen, die onder andere uitnodigen tot bewegen en het maken van ommetjes. Toegang tot voorzieningen is ook belangrijk.

Beoordeling

Met het initiatief worden maximaal 120 woningen toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad in de gemeente Maashorst. Bij de inrichting van het plangebied wordt voldaan aan de in de omgevingsvisie genoemde zaken. Zo is de auto grotendeels te gast in de buurt en wordt het gebruik van de fiets en wandelen gestimuleerd. Er is ook een goede brugverbinding met de bestaande kern van Uden waardoor het plangebied goed bereikbaar is en vice versa.

In het plangebied is voldoende ruimte voor groen, waardoor het gebied uitnodigt om te wandelen en te fietsen. Natuurgebied De Maashorst is bovendien goed bereikbaar vanuit de wijk, waardoor de verbinding met de natuur ook goed aanwezig is.

Conclusie

Kamer 4 voldoet aan de gestelde ambities die zijn opgesteld in de omgevingsvisie. Het betreft een ontwikkeling waarbij ruimte is voor groen en waarbij mensen, binnen een woonomgeving, worden uitgenodigd tot bewegen en deze woonomgeving ook zo aantrekkelijk mogelijk wordt gehouden.

3.3.2 De 5 G's van Park Maashorst

Toetsingskader

Voor Park Maashorst is ook een document opgesteld waarin de 5 G's, die oorspronkelijk voorkwamen in de Omgevingsvisie van de voormalige gemeente Uden, worden toegelicht. Het betreft Groen, Gezond, Gastvrij, Gezellig en Gezamenlijk. Deze worden hieronder uiteengezet.

Beoordeling

<u>Groen</u>

Park Maashorst ligt aan de rand van een natuurgebied. In de woonwijk worden robuuste groenstructuren aangelegd die de aders van het plangebied vormen en ook voor de verbinding zorgen met het omliggende gebied. Waar mogelijk worden in het kader van duurzaamheid bestaande groenelementen behouden.

<u>Gezond</u>

In Park Maashorst is het gezond leven, eten en bewegen, waarbij gebruik wordt gemaakt van de nabije natuur. Het gebied biedt voldoende wandel- en fietspaden en de aanwezigheid van groen werkt ontspannend, wat beter is voor de gezondheid. In het kader van gezondheid en duurzaamheid worden de woningen ook gasloos gebouwd en deze zijn zoveel mogelijk zelfvoorzienend.

<u>Gastvrij</u>

De maatschappij individualiseert en daarom is het belangrijk een woonbuurt te creëren met ontmoetingsplekken. Het woongebied wordt mede daarom gastvrij ingericht voor de wandelaars, fietsers en mindervaliden. De automobilist is te gast. Parkeren vindt zoveel mogelijk plaats op eigen terrein. Beplanting is gevarieerd om jaarrond voedsel en schuil- en nestmogelijkheden te geven aan verschillende dieren.

Gezellig

Het kenmerk ‘Gezellig’ gaat eigenlijk hand in hand met ‘Gastvrij’. De buurt biedt verschillende mogelijkheden om activiteiten te organiseren, zodat mensen elkaar kunnen ontmoeten. Door de ligging van natuurgebied de Maashorst is de combinatie met ontspanning en recreatie daarbij ook mogelijk.

Gezamenlijk

Het is een gezamenlijke verantwoordelijkheid om de vorige vier ambities waar te maken. Het groene karakter van de openbare ruimte wordt doorgevoerd op privéterrein van de bewoners. Duurzame woningen dragen bij aan een gezonde leefomgeving. De gezamenlijke verantwoordelijkheid zorgt voor verbinding tussen bewoners.

Conclusie

Kamer 4 voldoet aan de gestelde ambities voor Park Maashorst. De ontwikkeling zorgt voor een differentiatie tussen bewoners, wat de sociale cohesie kan verbeteren. Er wordt een parkachtig woonlandschap gerealiseerd met verschillende woonvormen. Veel bestaande bomen worden behouden. Daarmee sluit het aan op alle 5 de G’s. De nabijheid van het natuurgebied Maashorst en het gasloos en duurzaam bouwen van de woningen zorgen bovendien voor een versterking van groen en gezond in de buurt.

3.3.3 Beleidsprogramma Wonen en Zorg 2024-2030

Toetsingskader

In november 2023 heeft de gemeente Maashorst het Beleidsprogramma Wonen en Zorg 2024-2030 vastgesteld. De gemeente geeft daarin dat verstedelijking acceptabel is om te voorzien in de eigen woonbehoefte, zodat per kern sprake is van voldoende, passend en betaalbaar aanbod. Het thema verstedelijking wordt gekoppeld aan klimaatbestendigheid, waarbij de ‘gezonde wijk’ de basis is voor vitale, krachtige kernen en wijken. Woningbouwontwikkelingen dragen bij aan het verbeteren van klimaatadaptatie, het versterken en behouden van leefbaarheid en het bevorderen van de gezondheid van de inwoners.

Inbreiding gaat voor uitbreiding, maar bij plannen die voldoen aan de vraag naar een kwalitatieve behoefte is uitbreiding zeker mogelijk.

Beoordeling

Op basis van de prognose van de gemeente is in Uden een uitbreidingsbehoefte nodig van 1.535, waarbij nog geen rekening is gehouden met een extra behoefte als gevolg van migratie (365 woningen) en het inlopen van het woningtekort (545). Met de uitbreiding van Park Maashorst wordt bijgedragen aan deze woonbehoefte.

Conclusie

De ontwikkeling sluit goed aan bij de woonvisie van Uden. Er is sprake van een grote behoefte naar woningen. Binnenstedelijke ontwikkelingen komen moeilijk tot stand, waardoor de ontwikkeling in Park Maashorst een uitstekend alternatief is om wel te kunnen voldoen aan de grote vraag naar woningen. De locatie is daarvoor ook aangewezen door de gemeente. Door de woningen geschikt te maken voor verschillende doelgroepen wordt de doorstroming verbetert en is er meer aanbod voor starters en vestigers.

3.3.4 Doelgroepenverordening Maashorst

Toetsingskader

De doelgroepenverordening van de gemeente Maashorst regelt dat er voldoende betaalbare woningen voor haar doelgroepen worden gerealiseerd. Hierbij geldt dat de huurprijs voor sociale huurwoningen op of onder de liberalisatiegrens ligt (143 punten WWS). In de verordening wordt ook geregeld hoe hoog de huurprijs mag zijn van middeldure huurwoningen en de koopprijs van sociale koopwoningen. Relevant voor onderliggende ontwikkeling is dat de instandhouding van sociale huurwoningen ten minste 25 jaar moet duren, die van middeldure huurwoningen voor tenminste 15 jaar en die van sociale koopwoningen tenminste 10 jaar.

Beoordeling en conclusie

Met het plan worden verschillende woningtypen gerealiseerd met een maximum aantal van 120. Deze zijn voor tenminste 2/3 betaalbaar en tenminste 30% bestaat uit sociale huurwoningen. Met de betaalbaarheid wordt aangesloten bij de uitgangspunten uit de doelgroepenverordening. In de regels van de bestemmingen Woongebied en Wonen zijn percentages voor doelgroepen opgenomen. De verordening is daarmee van toepassing.

3.3.5 Welstandsnota gemeente Maashorst 2023

Toetsingskader

De welstandsnota van de gemeente Maashorst is vastgesteld op 28 december 2023. De welstandsnota voorziet in criteria om de kwaliteit, op die plekken die waardevol zijn, te waarborgen. De criteria gaan niet alleen over de gebruikswaarde, maar ook de belevingswaarde en toekomstwaarde.

Beoordeling

In het buitengebied zijn de welstandscriteria gericht op het handhaven, herstellen en versterken van gewaardeerde of gewenste ruimtelijke karakteristieken en de samenhang binnen het gebied. In ontwikkelingssituaties ligt het accent daarbij op het faciliteren en stimuleren van kwaliteit. Voor Kamer 4 is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit is als bijlage opgenomen. Toetsing aan Welstand zal aan de hand van dit beeldkwaliteitplan plaatsvinden. Op dit moment wordt er nog niet aan getoetst.

Conclusie

Het plangebied voorziet in een variatie aan woningen, die passen binnen het groene karakter van de omgeving. Door middel van het initiatief vindt een flexibele toepassing van de woningrealisatie plaats en hiermee wordt ook bijgedragen aan de kwaliteit van het gebied.

3.4 CONCLUSIE

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

4.0 OMGEVINGSASPECTEN

Voor het ontwikkelen en in stand houden van leefbare en duurzame gemeentes dient bij ruimtelijke planvorming rekening te worden gehouden met de milieu- en omgevingsaspecten. Door rekening te houden met deze aspecten kan een goed leefklimaat behouden blijven of worden ontwikkeld. In dit hoofdstuk zijn de verschillende milieu- en omgevingsaspecten die van belang zijn voor het plan(gebied) nader toegelicht. In sommige van de in dit hoofdstuk beschreven onderzoeken is uitgegaan van een maximaal aantal woningen van 124 in plaats van 120, gebaseerd op een vorige versie van de ontwikkeling. Aangezien dit voor een meer worst case-scenario zorgt dan 120 woningen, kunnen de conclusies uit deze onderzoeken als leidend worden beschouwd. De uitbreiding t.b.v. de spuitzone is opgenomen in paragraaf 4.13.2. De uitbreiding van het plangebied ten behoeve van de spuitzone heeft geen gevolgen voor de overige milieuaspecten. Daarnaast is de verkaveling iets gewijzigd aan de noordoostzijde. Daar zijn enkele bouwblokken verschoven (zie nota zienswijzen). Dit heeft met name betrekking op het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai. Daarom is in een memo inzichtelijk gemaakt wat het effect van deze wijzigingen voor de conclusies in het akoestisch onderzoek zijn, zie paragraaf 4.7.

4.1 BODEMKWALITEIT

4.1.1 Toetsingskader

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

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

4.1.2 Beoordeling

Door Archimil is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om inzicht te krijgen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en daarmee vast te stellen of op de locatie verontreinigende stoffen in de grond of het freatisch grondwater aanwezig zijn. Het betreft een onderzoek ter plaatse van de bestaande parkeerplaats in het plangebied. Het rapport is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Op basis van de resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

Plaatselijk bevat de grond licht verhoogde gehalten PAK's, PCB's, molybdeen en minerale olie. Het grondwater bevat geen verhoogde concentraties. De grondwal rondom de locatie is eveneens onderzocht. Hierin zijn licht verhoogde gehalten kwik, PAK's en minerale olie aangetoond. Plaatselijk is asbestverdacht materiaal waargenomen in de grove fractie. In de fijne fractie is geen asbest aangetoond, waardoor het maximale gehalte asbest uitkomt op 12,8 mg/kg d.s., ruim onder de waarde voor nader onderzoek. Er zijn daarom geen belemmeringen voor de geplande ontwikkeling.

Aangezien het plangebied groter is dan het door Archimil onderzochte gebied, is door Stantec B.V. een nieuw verkennend onderzoek uitgevoerd, zie bijlage. Hieruit blijkt dat op het zuidelijk terreindeel maximaal licht verhoogde gehalten molybdeen, minerale olie, PAK, PCB's en zink zijn aangetoond. Het noordelijk terreindeel bevat geen verhoogde gehalten. Het grondwater bevat licht verhoogde

concentraties zware metalen en plaatselijk matig verhoogde concentraties nikkel. Dit betreft waarschijnlijk verhoogde achtergrondwater.

Plaatselijk is asbest aangetoond, tot 221 mg/kg d.s. Dit is boven de interventiewaarde. Er is daarom een nader onderzoek uitgevoerd door Stantec B.V, zie bijlage. Uit dit asbestonderzoek blijkt dat de gewogen asbestgehalten onder de interventiewaarde liggen. Er is daarmee geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging en er is ook geen sprake van onaanvaardbare risico's.

4.2 NATUUR

4.2.1 Toetsingskader

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

4.2.2 Beoordeling

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

Beoordeling gebiedsbescherming

Binnen een straal van 25 kilometer liggen zeven Natura-2000 gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het Natura 2000-gebied Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek op een afstand van 20,4 km ten westen van het plangebied aan de Erphoevenweg te Uden. Vanwege deze afstand is er geen invloed qua ruimtebeslag of verstoring op het Natura 2000-gebied. Op het aspect stikstof wordt in paragraaf 4.3 nader ingegaan.

Op een afstand van 440 meter ten noordwesten van het plangebied aan de Erphoevenweg te Uden bevinden zich terreinen die onderdeel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het betreft bestaande natuur met o.a. Droog bos met productie (N16.03) als beheertype.

De geplande activiteiten leiden niet tot ruimtebeslag op het NNN. Gezien de aard van de werkzaamheden en de afstand tot het NNN kunnen negatieve effecten als gevolg van verstoring worden uitgesloten. Er is geen sprake van een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN. Er is geen nadere NNN-toetsing benodigd.

Beoordeling soortenbescherming

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

Vaatplanten
De biotoop is niet geschikt voor beschermde soorten, deze zijn dus ook niet aangetroffen. Op basis van verspreiding worden ook geen beschermde soorten verwacht. Negatieve effecten op deze soortgroep kunnen worden uitgesloten. Voor deze soortgroep zijn geen vervolgstappen benodigd.
Vogels
Er is binnen het plangebied broedbiotoop aanwezig voor algemene soorten broedvogels. Het vernietigen van bewoonde nesten is verboden conform Wnb artikel 3.1. Dit geldt ook voor het zodanig verstoren van bewoonde nesten dat vogels hun nest verlaten. Om vernietiging van nesten en verstoring van broedende vogels te voorkomen dienen werkzaamheden waarbij beplanting wordt verwijderd, buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Voor het broedseizoen geldt geen vaste periode. Het verschilt per soort. De meeste vogelsoorten broeden tussen 15 maart en 15 juli. Indien werken buiten het broedseizoen niet mogelijk is, moet voorafgaand aan de werkzaamheden door een ter zake kundige worden gecontroleerd of er in de te verwijderen bomen, struiken broedende vogels aanwezig zijn. Indien effecten op broedende vogels niet kunnen worden uitgesloten mag er niet gewerkt worden.

De gierzwaluw en huismus kunnen van het plangebied gebruik maken als foerageergebied. Het plangebied is voor de soorten niet essentieel gezien er in de omgeving voldoende alternatieven aanwezig zijn in de vorm van houtwallen, struwelen en bosschages. Binnen het plangebied is een steenuilenkast aanwezig. De kast was tijdens het veldbezoek niet bezet. Geadviseerd wordt om ontmoedigende maatregelen (verwijderen kast) te nemen om te voorkomen dat de kast in gebruik wordt genomen. Nesten van overige rooofvogels worden binnen het plangebied niet verwacht. Het gebied is wel geschikt als foerageergbied. Er is echter geen sprake van essentieel foerageergbied aangezien in de omgeving voldoend alternatieven overblijven.

Grondgebonden zoogdieren
Het plangebied is geschikt voor de kleine marterachtigen. Deze soorten kunnen door de werkzaamheden worden verstoord. Het plangebied is ook geschikt als vaste rust- en verblijfplaats voor deze soorten. Er zijn elementen aanwezig die voldoen aan de eisen die deze soort stelt aan zijn vaste rust en verblijfplaats zoals hopen puin en takken, oude holen en bosschages. Het plangebied is ook geschikt als foerageergebied voor de marters. Het betreft hier geen essentieel foerageergebied aangezien er in de directe omgeving voldoende alternatieven overblijven/aanwezig zijn in de vorm van struweel, oevers en bomenrijen.

Er is naast een vluchthol van een das ook een dassenburcht waargenomen in de houtsingel aan de oostzijde van het plangebied. Tevens zijn meerdere wissels en snuitputjes aanwezig van de das. Dit doet vermoeden dat de burcht bewoond is en het plangebied gebruikt wordt als foerageergebied. Er dient nader onderzocht te worden of de burcht en het vluchthol gebruikt worden door de das. Daarnaast dient onderzocht te worden in welke mate en op welke wijze het plangebied gebruikt wordt door de das.

Vleermuizen
Door de werkzaamheden zal er ruimtebeslag optreden op potentieel foerageergebied van vleermuizen. Het betreft hier geen essentieel foerageergebied aangezien er voldoende foerageergebied in de directe omgeving van het plangebied intact blijft. Bij de uitvoer van de werkzaamheden kunnen eveneens negatieve effecten door verstoring door licht optreden. Deze effecten kunnen worden voorkomen door te werken tussen zonsopgang en zonsondergang. Indien dit niet mogelijk is dient gebruik te worden gemaakt van gerichte verlichting waarbij de groenstructuren en wateroppervlakten, die gebruikt worden door vleermuizen, onverlicht blijven.

Aangrenzend aan de oostzijde van het plangebied is een bomenrij aanwezig die geschikt is als vliegroute voor vleermuizen. In de omgeving van het plangebied zijn geen alternatieve vliegroutes

aanwezig wat voornoemde vliegroute essentieel maakt. De voorgenomen activiteiten hebben geen direct effect op deze lijnvormige structuren op het gebied van ruimtebeslag. Indirecte effecten als gevolg van de werkzaamheden, in dit geval lichtverstoring, kunnen echter niet worden uitgesloten. Deze effecten kunnen worden voorkomen door te werken tussen zonsopgang en zonsondergang. Indien dit niet mogelijk is dient gebruik te worden gemaakt van gerichte verlichting waarbij de lijnvormige elementen onverlicht blijven.

Er zijn geen boomholten, loshangende bast dan wel gebouwen aanwezig binnen het plangebied waardoor het voorkomen van verblijfplaatsen van vleermuizen, en dus negatieve effecten, uitgesloten zijn.

Reptielen
Tijdens het veldbezoek zijn geen reptielen waargenomen. Binnen het plangebied zijn elementen aanwezig die geschikt zijn voor reptielen. Echter beschikt het plangebied niet over een functioneel habitat aangezien er geen sprake is van een aaneenschakeling van overwinterings-, foerageer- en voortplantingsgebieden.

Amfibieën
Het plangebied is vanwege het ontbreken van oppervlaktewater niet geschikt voor amfibieën. De aanwezigheid van deze soortgroep is uitgesloten binnen het plangebied. Effecten worden ook niet verwacht. Aangezien er, binnen een straal van 500 meter geen (geschikt) oppervlaktewater aanwezig wordt het eveneens niet aannemelijk geacht dat het gebied gebruikt wordt als overwinteringsgebied voor amfibieën.

Vissen
Er is geen permanent watervoerende waterlichaam aanwezig binnen dan wel aangrenzend aan het plangebied. Vissen worden derhalve niet verwacht.

Ongewervelden
In het plangebied is de middelste teunisbloem waargenomen. Dit is een waardplant van de beschermde teunisbloempijlstaart. Gezien de hoeveelheid aanwezige teunisbloemen binnen het plangebied (>50 planten) in combinatie met verspreidingsgegevens, is niet uit te sluiten dat de teunisbloempijlstaart voorkomt binnen het plangebied. Nader onderzoek is benodigd.

Invasieve exoten
In het plangebied zijn geen waarnemingen gedaan van invasieve exoten, zowel niet van planten als (on)gewervelden.

Houtopstanden
Aangrenzend aan het plangebied zijn houtopstanden aanwezig. Op deze houtopstanden zal geen ruimtebeslag plaatsvinden bij de werkzaamheden. Effecten zijn hierdoor uitgesloten. Binnen het plangebied zijn houtopstanden aanwezig die gerooid gaan worden. Deze houtopstanden liggen binnen de bebouwde kom houtopstanden en vallen daarmee buíten de meldingsplicht van de Wet natuurbescherming. De bomen die weg moeten zijn dusdanig klein dat ze kapvergunningsvrijzijn. De andere bomen (zuidzijde) zijn tijdelijk gestald vanuit andere projecten gemeente. Deze worden ter zijner tijd verplant.

Nader onderzoek

Vanwege bovenstaande is een nader onderzoek uitgevoerd naar de das en teunisbloempijlstaart. Het onderzoek is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. De dassenburcht wordt tijdens het nader onderzoek door tenminste drie dassen bewoond. In het plangebied zijn ook sporen waargenomen die erop wijzen dat het plangebied wordt gebruikt als foerageergebied en als vaste rust- en verblijfsplaats. Met beelden van geplaatste camera's is dat bevestigd.

Door de uitvoering van de herontwikkeling zal 4,5 hectare van het essentiële leefgebied met een goede kwaliteit komen te vervallen. Dit komt neer op een afname van 29% van het totaal. Het betreft hier dus een significante afname. Daarnaast zal, door de herontwikkeling nog eens 0,6ha aan leefgebied van goede kwaliteit (zeer) slecht bereikbaar worden. Dit resulteert in een verdere afname van het totale leefgebied van goede kwaliteit van nog eens 4%.

In totaal zal bij de uitvoering van de herontwikkeling 5,2 hectare aan leefgebied met een goede kwaliteit verloren gaan. Dat komt neer op een afname van 33%. Deze afname dient gecompenseerd te worden.

Voor het plangebied is al eerder een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming voor de das aangevraagd en verleend. De ontheffing is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Bij de aanvraag voor de ontheffing is al rekening gehouden met het verlies van leefgebied met een goede kwaliteit als gevolg van de herontwikkeling van kamer 4 zoals die in dit bestemmingsplan is opgenomen. De ontheffing is verleend op 25 oktober 2019 en zag op de actieve verplaatsing van de hoofdburcht voor de das in combinatie met het uitvoeren van mitigerende maatregelen, waaronder de aanleg van compensatiegebied. Daarbij is het advies van Stichting Das en Boom gevolgd. In het plan van aanpak dat onderdeel is van de aanvraag en ontheffing is het volgende opgenomen over de toekomst van dassenburgten in Park Maashorst.

Toekomst dassenburchten Park Maashorst

Bij de meeste verhuisacties bevinden zich de burchten binnen het plangebied. In dat geval dienen deze burchten direct nadat is geconstateerd dat er zich geen dassen meer in bevinden vernietigd te worden. In het geval van Park Maashorst bevinden de burchten zich buiten het plangebied. Alleen een drietal vluchtpijpen bevinden zich binnen het plangebied. Ook de door dassen gebruikte duiker bevindt zich binnen het plangebied. Deze locaties worden al vooraf aan de daadwerkelijke vangactie onbruikbaar gemaakt nadat is geconstateerd dat er zich geen dassen in bevinden. Als dassen afkomstig van andere burchten in de naaste omgeving van Park Maashorst besluiten om het nieuw open gevallen territorium te betreden en gebruik willen maken van de lege burchten, is dat geen probleem. Zij kunnen namelijk als de bouw begint zelf weer wegtrekken naar hun oorspronkelijke burcht als de grond te heet wordt onder hun voeten.

Met de hernieuwde aanwezigheid van de das in dit gebied zoals in het nader onderzoek is geconstateerd, is in de eerder verleende ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming daarom al rekening gehouden. Het is daarmee aannemelijk dat er geen nieuwe ontheffing Wet natuurbescherming (thans omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit) nodig is en mocht blijken dat die wel vereist is, deze opnieuw verleend kan worden. Aangezien de uitgangspunten van deze ontheffing niet wezenlijk anders zijn, is er geen verdere compensatie nodig. Daarmee worden ook de gevolgen voor de bunzing voldoende gecompenseerd aangezien de in 2019 verleende ontheffing eveneens zag op de gevolgen voor de bunzing als gevolg van onderhavige herontwikkeling. Mocht daarom voor de uitvoering van het herontwikkeling van Kamer 4 alsnog een omgevingsvergunning voor de flora- en fauna-activiteit vereist zijn, dan kan deze opnieuw worden verleend aangezien de uitgangspunten van de eerder verleende ontheffing ook voor de bunzing niet wezenlijk anders zijn.

Middels het nader onderzoek is het voorkomen van de teunisbloempijlstaart uitgesloten. Vanwege de aanwezigheid van de das en de bunzing is werken volgens een ecologisch werkprotocol noodzakelijk.

Tijdens nader onderzoek is tevens de steenuil waargenomen in een bezette nestkast. Dit betreft een beschermde functie en behoort tot het essentieel leefgebied van de steenuil. Bij vernietiging van essentieel leefgebied en/of vaste rust- en verblijfplaats is een omgevingsvergunning voor de flora- en fauna-activiteit nodig en is werken volgens ecologisch werkprotocol noodzakelijk. Vanwege de aanwezigheid van de steenuil is een activiteitenplan opgesteld. Op grond daarvan is het aannemelijk dat die omgevingsvergunning zal worden verleend omdat aan de wettelijke vereisten wordt voldaan.

4.2.3 Conclusie

Er is een activiteitenplan opgesteld waarop wordt ingegaan op de eerdere ontheffing voor de das en op een ontheffing (thans omgevingsvergunning voor de flora- en fauna- activiteit) voor de steenuil. Voor de bunzing is een eerdere ontheffing aangevraagd en verleend en de aanwezigheid van de Teunisbloempijlstaart is in nader onderzoek niet aangetoond.

Voor het realiseren van nieuwbouw zal ruimtebeslag plaatsvinden op het essentiële leefgebied van de steenuil. Er is sprake van een significante afname van het leefgebied en is er een significant negatief effect op deze soort. Ter compensatie worden er percelen ingericht ter plaatse van Voederheil te Zeeland. Vereist wordt dat de gronden kwalitatief gelijk of beter zijn als het huidige leefgebied. Door de inrichting aan te passen kan bestaand habitat verbeterd worden van marginaal naar optimaal habitat. De maatregelen mogen niet ten koste gaan van het leefgebied van andere beschermde soorten.

Voor de overige te nemen maatregelen aangaande de Steenuil wordt verwezen naar het activiteitenplan Steenuil Park Maashorst Kamer 4 te Uden, welke is toegevoegd als separate bijlage. Naast het compenseren van het essentiële leefgebied, zijn er ook maatregelen nodig tijdens de werkzaamheden. Deze zijn tevens te vinden in het separaat toegevoegde activiteitenplan.

Daarnaast moeten negatieve effecten op algemeen beschermde soorten zoveel mogelijk voorkomen worden. Daarvoor gelden in ieder geval de maatregelen zoals hieronder voorgesteld. Deze maatregelen dienen opgenomen te worden in een ecologisch werkprotocol.

- Om effecten op broedende vogels te voorkomen dienen werkzaamheden, waarbij beplanting wordt verwijderd buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Voor het broedseizoen geldt geen vaste periode, deze periode verschilt namelijk per soort. Veel vogelsoorten broeden ongeveer tussen 15 maart en 15 juli.
- Als werken buiten het broedseizoen niet mogelijk is, moet voorafgaand aan de werkzaamheden door een ter zake kundige op het gebied van broedvogels worden gecontroleerd of broedende vogels aanwezig zijn. Dit geldt ook voor de periode vlak voor of na het broedseizoen, het gaat om een broedgeval ongeacht de datum.
- Om effecten op broedende vogels te voorkomen dienen preventieve maatregelen te worden genomen voorafgaande aan het broedseizoen waarbij de vegetatie gelegen binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden kort wordt gehouden, door periodiek maaien en afvoeren.
- Als effecten op broedende vogels niet kunnen worden uitgesloten mag er niet worden gewerkt.
- Om effecten op beschermde kleine grondgebonden zoogdieren zoveel mogelijk te beperken, dienen werkzaamheden waarbij vegetatie wordt verwijderd vanuit één kant te worden uitgevoerd, zodat aanwezige dieren de kans krijgen om zich te verplaatsen. Deze maatregel valt onder de specifieke zorgplicht (artikel 11.27 Besluit activiteiten leefomgeving).

- Om mogelijke indirecte effecten als verstoring door licht op naast gelegen foerageergebied, vliegroutes en verblijfplaatsen te voorkomen dient te worden gewerkt tussen zonsopgang en zonsondergang.
- Als toch gebruik moet worden gemaakt van kunstlicht, dient gebruik te worden gemaakt van gerichte verlichting. Hierbij dient lichtval op bomen, water en gebouwen in de omgeving te worden vermeden om verstoring te voorkomen.

De natuurwetgeving staat niet in de weg aan de uitvoering van de herontwikkeling in onderhavig bestemmingsplan.

4.3 STIKSTOF

4.3.1 Toetsingskader

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

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

4.3.2 Beoordeling

Door Stantec B.V. is een onderzoek naar stikstofdepositie uitgevoerd. Het rapport is als bijlage opgenomen bij de toelichting. In de toekomstige situatie worden de woningen niet voorzien van gas, waardoor er geen stikstofuitstoot plaatsvindt.

Aanlegfase

Voor het in beeld brengen van mogelijke stikstofdepositie tijdens de bouwfase is gebruik gemaakt van kengetallen, aannames en handreikingen. In het in de bijlagen bijgevoegde rapport is het in te zetten materiaal weergegeven. Bij de berekeningen is uitgegaan van een toepassing van 7% AdBlue in een torenkraan en 6% AdBlue in de overige werktuigen. In het kader van de zorgplicht wordt geadviseerd AdBlue zo veel als mogelijk toe te passen of gebruik te maken van elektrische werktuigen ten behoeve van het reduceren van de stikstofemissie. Als zichtjaar is 2025 gehanteerd.

Gebruiksfase

De stikstofemissie als gevolg van de te realiseren woningen vindt plaats met een geprognosticeerd aantal van 1.066 lichte motorvoertuigen per etmaal (bron: CROW 381 “Toekomstbestendig parkeren Van parkeerkencijfers naar parkeernormen”).

De extra voertuigbewegingen op de openbare wegen worden beschouwd totdat deze zijn geacht opgenomen te zijn in het heersende verkeersbeeld. Volgens de Raad van State is dit het geval op het moment dat het aan- en afrijdende verkeer zich door zijn snelheid en rij- en stopgedrag nog niet dan wel niet meer onderscheidt van het overige verkeer dat zich op de betrokken weg bevindt.

In de berekening is aangehouden dat het extra verkeer voor 70% richting de A50 rijdt, voor 20% richting het centrum van Uden en voor 10% richting het oosten via de Rondweg. De snelheid van de voertuigen is gemodelleerd als “binnen de bebouwde kom” vanwege de relatief lage snelheid. De emissies van de voertuigen zijn standaard opgenomen in de AERIUS-calculator. Het aangenomen zichtjaar voor deze situatie is 2027.

Simulatieberekening

De berekening van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattype binnen de nabijgelegen Natura 2000-gebieden is uitgevoerd met behulp van de AERIUS Calculator 2024.2 (releasedatum 22 april 2025). De calculator rekent op basis van het Operationele Prioritaire Stoffen model (OPS) versie 5.0.1.3 van het RIVM. Uit de berekeningen blijkt voor de toekomstige gebruiksfase tot een rekenresultaat die niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar.

4.3.3 Conclusie

Met betrekking tot stikstofdepositie zijn negatieve effecten op stikstofgevoelige habitat- en leefgebieden uit te sluiten in zowel de aanleg- als gebruiksfase. Er is geen sprake van significant negatieve effecten vanwege stikstof van het plan op Natura 2000-gebieden. Nader onderzoek of een Wnb vergunning zijn niet aan de orde.

4.4 WATER

4.4.1 Toetsingskader

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

Beleid Waterschap Aa en Maas

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

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

Aanvullend op de Keur heeft het waterschap haar eigen algemene regels vastgelegd in de “Algemene regels waterschap Aa en Maas”. De beleidsregels aanvullend op de Keur zijn verder vastgelegd binnen

de “Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater” van waterschap Aa en Maas. De waterschappen maken bij het beoordelen van het toegenomen verhard oppervlak onderscheid in de mate van toename van het verhard oppervlak.

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

- < 500 m²;
- tussen de 500 m² en 10.000 m²;
- 10.000 m².

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

Beleid gemeente Maashorst

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

De berging in het gebied wordt volgens de voorkeursvolgorde uitgewerkt, namelijk:

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

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

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

4.4.2 Beoordeling

Voor de realisatie van het voorliggend plan speelt de waterhuishouding een centrale rol. Dit heeft te maken met de nabijheid van bestaande natuur- en landbouwgronden. Daarnaast zal de voorgenomen bebouwing en verharding invloed hebben op de afvoer en infiltratie van hemelwater in het plangebied. Met een waterhuishoudkundige plan wordt aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de eisen van de gemeente en het waterschap op het gebied van waterberging, infiltratie en klimaatadaptatie. Voor het plangebied is een waterhuishoudkundig plan opgesteld door Lamers Water (A1122025, 15-04-2026), welke is toegevoegd als bijlage. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies uit de rapportage.

Ligging en huidig gebruik van het plangebied

Het plangebied is voornamelijk in gebruik als grasland. Ten tijde van droge of natte perioden zal het regenwater infiltreren dan wel verdampen binnen het plangebied. Het plangebied ligt niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied/grondwaterbeschermingszone, Keur beschermde gebieden en/of waterbergingsgebied.

Ten oosten van het plangebied bevindt zich een A-watergang. Deze watergang watert af richting het zuiden (Legger Aa en Maas, 2023). Het plangebied ligt gedeeltelijk in het profiel van vrije ruimte van de watergang, binnen dit deel van het plangebied wordt niet gebouwd.

Toekomstige waterhuishouding

Afvalwater
De toekomstige bebouwing binnen het plangebied wordt aangesloten op het aanwezige gemeentelijk riool. Ter plaatse van het plan is een riolering aanwezig. Voor de lozing van het afvalwater dient een nieuwe aansluiting op de riolering te worden gemaakt.

Voor het plan wordt uitgegaan van maximaal 120 woningen, met een gemiddelde woningbezetting van 2,2 bewoners, een gemiddelde vuilwaterproductie van 120 liter per persoon per dag en een piekbelasting van 12 liter per persoon per uur. De gemiddelde vuilwaterproductie van de woningen komt daarmee uit op 32,74 m^3 per dag, met een piekbelasting van 3,27 m^3 per uur.

Waterbezwaar regenwater
De verhardingstoename in het plangebied bedraagt circa 22.714 m^2. Bij ruimtelijke (her)ontwikkelingen is vaak sprake van een toename van het verhard oppervlak en daarmee een afname van het infiltratieoppervlak. Hierdoor zal hemelwater versneld worden afgevoerd naar de riolering of het oppervlaktewater. Dit is ongewenst en dient zoveel mogelijk te worden voorkomen. Uitgangspunt is dat het hemelwater zoveel mogelijk in het plangebied blijft. De wijze waarop kan per situatie verschillen en is gebiedsafhankelijk.

Bij een toename van meer dan 500 m^2 hanteert gemeente Maashorst het beleid voor watercompensatie van het waterschap Aa en Maas. Met een toename van het verhard oppervlak van circa 22.714 m^2 valt de planontwikkeling boven de grenswaarde van meer dan 10.000 m^2. Vanuit de Algemene Regel van het waterschap Aa en Maas is er een verplichting tot aanleg van een bergingsvoorziening volgens de norm 60 mm/m^2 (0.06 m). Voor het plangebied is de rekensom te maken: 22.714 m^2 * 0.06 m = 1.363 m^3.

Bergingsopgave
Hierin is de benodigde watercompensatie en bergingsopgave voor het plangebied berekend.

Het verhard oppervlak binnen het plangebied bedraagt in totaal circa 22.714 m^2, waarvan 7.615 m^2 bestaat uit dakoppervlak van de woningen, 7.939 m^2 uit openbare verharding (wegen, parkeerplaatsen en trottoirs) en 7.615 m^2 uit verharding op particuliere kavels (opritten, terrassen en erfverharding).

Het hemelwater van het openbaar verhard oppervlak binnen het plangebied (7.939 m^2) wordt niet aangesloten op het rioolstelsel, maar bovengronds verwerkt in wadi's. Conform de gehanteerde norm voor waterberging (60 mm, T=100) dient in totaal circa 476 m^3 water tijdelijk te worden geborgen en geïnfiltreerd.

In de ontwerptekeningen (tekening C01-C-03) wordt uitgegaan van wadi's met een gezamenlijke bergingscapaciteit van 476 m^3. Hiermee sluit de ontwerpuitwerking exact aan op de berekende bergingsopgave.

De waterbergingsopgave in het openbaar gebied is uitsluitend gebaseerd op het openbare verharde oppervlak. De berging van hemelwater op particulier terrein wordt niet de openbare voorzieningen opgenomen, maar dient op eigen perceel te worden gerealiseerd. Hiermee wordt voorkomen dat de gemeentelijke bergingscapaciteit wordt overbelast. Het plan voldoet aan de eis van hydrologisch neutrale ontwikkeling.

Uit dit waterhuishoudkundig plan blijkt verder dat het grondwater in het plangebied sterk varieert, met een bandbreedte van ca. 13,80 tot 16,45 m NAP. Voor de bouwpeilen levert dit geen risico's op, maar voor de infiltratievoorzieningen moet wel rekening worden gehouden met de beperkte werking bij hoge grondwaterstanden. Dankzij het flauwe talud en de grotere oppervlakte van in totaal circa 2.850 m² wordt de bergingsopgave ruim gehaald en ontstaat er extra capaciteit, waardoor de inrichting toekomstbestendig en klimaatadaptief is.

Het plan borgt voldoende waterveiligheid en bergingscapaciteit, maar trage infiltratie vraagt om ruim bemeten wadi's. Goed onderhoud en samenwerking met het waterschap zijn essentieel om de werking van het systeem te waarborgen. De grondwaterkwaliteit in het plangebied is vergelijkbaar met de regionale achtergrondkwaliteit, met lichte diffuse verontreinigingen door metalen. Voor de planontwikkeling vormt dit geen belemmering, mits infiltratievoorzieningen zorgvuldig worden ingericht en onderhouden.

Met de voorgestelde inrichting en een wadi-oppervlakte van 2.850 m² voldoet Kamer 4 van Park Maashorst ruim aan de waterhuishoudkundige eisen voor het openbaar gebied. Door aandacht te besteden aan de infiltratiecapaciteit, de grondwaterkwaliteit, het onderhoud en de afstemming met het waterschap wordt een robuust, veilig en klimaatadaptief watersysteem gerealiseerd dat bestand is tegen piekbuien en bijdraagt aan een gezonde en toekomstbestendige leefomgeving.

Advies behandeling regenwater (HWA)
In de toekomstige situatie zal de afvoer van neerslag, afkomstig van de daken en verharding moeten worden opgevangen op eigen terrein. Het streven van de gemeente om hemelwater zoveel mogelijk vast te houden in het gebied, bij voorkeur door het in de bodem te infiltreren. Dit kan bereikt worden door de aanleg van bijvoorbeeld infiltratiekratten, wadi's of greppels. Hiervoor wordt de volgende volgorde aangehouden: vasthouden – infiltreren in bodem – afvoer naar oppervlaktewater (aanliggend) – afvoer naar gemeentelijk hemelwaterriool.

4.4.3 Conclusie

Door de (her)ontwikkeling zal er circa 22.714 m^2 aan extra verhard oppervlak ontstaan. Uitgaande van deze toename aan extra verhard oppervlak en gelet op het beleid van Waterschap Aa en Maas, is er een watercompensatie nodig van 1.363 m^3. In het waterhuishoudkundig plan, opgesteld door Lamers Water (A1122025, 15-04-2026), is de watercompensatie voor het openbaar verhard oppervlak binnen het plangebied (7.939 m) berekend op 476 m^3 aan water.

Uit het waterhuishoudkundig plan blijkt dat de voorgestelde inrichting met een wadi-oppervlakte van 2.850 m² voldoet Kamer 4 van Park Maashorst ruim aan de waterhuishoudkundige eisen. Door aandacht te besteden aan de infiltratiecapaciteit, de grondwaterkwaliteit, het onderhoud en de afstemming met het waterschap wordt een robuust, veilig en klimaatadaptief watersysteem gerealiseerd dat bestand is tegen piekbuien en bijdraagt aan een gezonde en toekomstbestendige leefomgeving.

Voor de wateropvang op niet-openbaar gebied geldt dat deze op eigen terrein moeten worden gerealiseerd. Dit wordt meegenomen bij de uitgifte van de percelen en is vastgelegd in de regels middels een voorwaardelijke verplichting. De waterparagraaf dient formeel ter beoordeling te worden voorgelegd aan het waterschap Aa en Maas voor een wateradvies.

4.5 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

4.5.1 Toetsingskader

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

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

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

4.5.2 Beoordeling

De nieuwe ruimtelijke ontwikkeling bestaat uit maximaal 120 woningen en ligt naast de Rondweg, een belangrijke verkeersader van Uden. Daarom kan het plangebied worden omschreven als gemengd gebied en kunnen de richtafstanden uit de VNG-publicatie met één stap worden verlaagd.

Woningen als milieugevoelige activiteit

Het plangebied ligt ten oosten van het ziekenhuis van Uden. De richtafstand van ziekenhuizen op basis van de VNG-publicatie bedraagt 10 meter op basis van geluid. Aangezien de afstand van het perceel van het ziekenhuis tot de meest westelijk gelegen gevels minimaal 20 meter is, valt het plangebied buiten deze richtafstand. Binnen het perceel van het ziekenhuis bevinden zich enkele andere (ondergeschikte) activiteiten.

De onderstaande tabel geeft voor deze (ondergeschikte) activiteiten een overzicht van de milieucategorie, de daaruit volgende richtafstand (uitgaande van een gemengd gebied) en werkelijke afstand.

Activiteit	Milieucat.	Richtafstand	Werkelijke afstand
Ziekenhuis	2	10 meter	20 meter
Technische ruimte zh	2	10 meter	90 meter
Parkeerterrein zh	2	10 meter	25 meter
Kinderdagverblijf	2	10 meter	30 meter
Uitvaartcentrum	1	0 meter	26 meter

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat de afstand van de activiteiten tot de woningen voldoet aan de richtafstand. Een nader onderzoek is om die reden niet aan de orde.

Daarnaast wordt tussen bovenstaande activiteiten en de woningen aan de westzijde van de Erphoevenweg een grondwal gerealiseerd. Deze grondwal is niet noodzakelijk voor het borgen van een aanvaardbaar verblijfsklimaat of ter voorkoming van een belemmering van de (bedrijfsmatige) activiteiten. De grondwal heeft wel een positief effect op het verblijfsklimaat van de woningen ten op zichte van de activiteiten bij het ziekenhuis.

Ten oosten van het plangebied worden agrarische activiteiten uitgevoerd. Aangezien tussen het plangebied en de landbouwgronden een brede groene strook aanwezig is, heeft ook dit geen (negatieve) invloed op de geplande woningen.

4.5.3 Conclusie

Op basis van deze beoordeling is een aanvaardbaar verblijfsklimaat ter plaatse van de ruimtelijke ontwikkeling gegarandeerd. Vanuit bedrijven en milieuzonering gelden geen belemmeringen voor de planvorming.

4.6 GEUR

4.6.1 Toetsingskader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en/of het Activiteitenbesluit vormt het toetsingskader voor de geurhinder vanuit de omliggende veehouderijen. Dat kader stelt normen aan de geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten (alleen intensieve veehouderijen) en stelt minimale afstanden vast van veehouderijen tot geurgevoelige objecten (alle veehouderijen). De gemeente heeft de mogelijkheid om middels een geurbeleid af te wijken van de standaardnormen uit de Wgv. De gemeente Maashorst heeft hiervan gebruik gemaakt middels de ‘verordening geur en veehouderij gemeente Maashorst’.

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

In de Wgv zijn normen opgenomen voor de (vaste) afstanden tussen veehouderijen en geurgevoelige objecten. Dit betreft vaste afstanden die voor alle veehouderijen gelden en vaste afstanden voor veehouderijen met dieren waarvoor in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) geen emissiefactoren zijn opgenomen (bijvoorbeeld melkrundvee en paarden).

De normen voor de geurbelasting gelden voor veehouderijen met dieren, waarvoor in de (Rgv) een emissiefactor is vastgesteld (bijvoorbeeld varkens, vleesvee, pluimvee, schapen en geiten). De geurbelasting wordt uitgedrukt in odour units per kubieke meter lucht (OU_E/m^3).

Bij gemeentelijke verordening kunnen gemeenten afwijken van de wettelijke normen. De gemeente Maashorst heeft de ‘verordening geur en veehouderij gemeente Maashorst’ vastgesteld. Hierin wordt voor het plangebied een geurbelasting van 3 OU_E/m^3 vastgesteld (woonkern C).

Op basis van de berekening van de achtergrondbelasting in combinatie met de geurbelasting ten gevolge van de bepalende veehouderij wordt de kwaliteit van de leefomgeving getoetst aan de normen uit de ‘Beleidsregel geur en ruimtelijke plannen gemeente Maashorst’.

4.6.2 Beoordeling

In de voorliggende situatie is sprake van de ontwikkeling van maximaal 120 woningen binnen de bebouwde kom. Een woning is aan te merken als een geurgevoelig object. Een toetsing is daarom aan de orde.

In de voorliggende situatie geldt een algemeen geldende vaste afstand van 50 meter (binnen de bebouwde kom). Voor veehouderijen met dieren zonder emissiefactor geldt een vaste afstand van 100 meter. De norm voor de geurbelasting door veehouderijen met dieren met een emissiefactor is overgenomen uit de ‘verordening geur en veehouderij gemeente Maashorst’ en bedraagt 3 OU_E/m^3 (woonkern C). Aangetoond is dat ter plaatse van de grens van het plangebied voldaan wordt aan de genoemde vaste afstanden en geurnorm.

Voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat is aangesloten op de ‘Beleidsregel geur en ruimtelijke plannen gemeente Maashorst’. Aangetoond is dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat zodat een nadere afweging niet nodig is.

Verder is aangetoond dat de veehouderijen rondom het plangebied niet (aanvullend) worden beperkt in hun mogelijkheden omdat tussen de veehouderijen en het plangebied al woningen aanwezig zijn.

4.6.3 Conclusie

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

4.7 GELUID

4.7.1 Toetsingskader

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

4.7.2 Beoordeling

Een akoestisch onderzoek is op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk wanneer een woning of een geluidgevoelig object ligt in een door deze wet aangewezen geluidzone van een weg, spoorweg of gezoneerd industrieterrein. Door Stantec B.V. is een akoestisch onderzoek wegverkeer verricht voor de planlocatie. De onderzoeksrapportage is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Hierna zijn de belangrijkste conclusies aangehaald.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB wordt overschreden tot maximaal 53 dB als gevolg van het wegverkeer op de Rondweg en tot maximaal 49 dB als gevolg van de Erphoevenweg. De maximale ontheffingswaarde van de 63 dB wordt in geen enkel geval overschreden.

Omdat de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting wordt overschreden, dient op basis van de Wgh beoordeeld te worden of geluidbeperkende maatregelen mogelijk c.q. doelmatig zijn. De geluidbeperkende maatregelen kunnen bestaan uit bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen en gevelmaatregelen. Binnen het milieubeleid gaat in het algemeen de voorkeur uit naar bronmaatregelen. Voor de toepasbaarheid van de geluidbeperkende maatregel zijn o.a. van belang de hoogte van de kosten in relatie tot het geluideffect hiervan en de inpasbaarheid van de maatregelen in de omgeving.

Als maatregelen niet mogelijk c.q. doelmatig zijn, dient door burgemeester en wethouders hogere waarden te worden vastgesteld. Voor het vaststellen van hogere waarden kan het bevoegd gezag in haar geluidbeleid nog nadere criteria stellen voor bijvoorbeeld de aanwezigheid van een geluidluwe gevel, geluidluwe buitenruimte, cumulatie e.d. Dit onderzoek zal zich beperken tot een onderzoek naar geluidbeperkende maatregelen zoals omschreven in de Wgh.

Stedenbouwkundige maatregelen

Met betrekking tot het vergroten van de afstand tot de bron zijn er beperkt mogelijkheden binnen het plangebied, dit betreft uitsluitend het woongebied in de zuidwesthoek van het plangebied. Voor dit gebied is de exacte indeling nog niet definitief. Om het effect te inzichtelijk te maken zijn contourenberekening uitgevoerd, hierbij is voor het plangebied uit gegaan van de vrijeveld situatie (dus zonder afscherming van de toekomstige bebouwing).
Voor de Rondweg is hierbij uitgegaan van een groepsreductie van 2 dB voor het 80 km/uur gedeelte. De contouren zijn berekend voor hoogte van 5,0 meter.

Uit de contourenberekening blijkt dat om binnen het woongebied te kunnen voldoen aan de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting, een groot deel van het woongebied niet kan worden gebruikt. Binnen de bouwvlakken 16 en 17 zijn geen mogelijkheden hiervoor. Zonder afscherming van de bouwvlakken 16 en 17 zal ter plaatse van de noordelijker gelegen bouwvlakken sprake zijn van een overschrijding van de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting van 48 dB.
Indien de afstand van de bouwvlakken 1, 2 en 12 tot de wegas van de Erphoevenweg enkele meters wordt vergroot kan dit voldoende effect hebben. De vraag is of dit uit stedenbouwkundig oog wenselijk is, rekening houdend met de geringe overschrijding van 1 dB zoals nu het geval is.

Bronmaatregelen

Bronmaatregelen in de vorm van het toepassen van een stiller type wegdek wordt voor de Rondweg niet als een reële oplossing beschouwd. In de huidige situatie is de Rondweg al voorzien van het stiller wegdektype SMA-NL8 G+. Voor Binnenstedelijke locaties zijn geen asfalt types voor handen die een significant effect hebben ten opzichte van het huidige type.

Voor de Erphoevenweg (gedeelte binnen het plangebied) wordt op dit moment uitgegaan van DAB. Aangezien deze weg nog moet worden aangelegd, kan worden overwogen om hier stiller asfalt toe te passen vergelijkbaar met SMA-NL8 G+. In die situatie is het vaststellen van een hogere waarde voor het geluid afkomstig van de Erphoevenweg niet aan de orde.

Bronmaatregelen, in de vorm van het verlagen van de maximale snelheid zijn onwenselijk omdat de Rondweg een belangrijke ontsluitingsroute is van Uden. Voor de Erphoevenweg zou dit eventueel tot

de mogelijkheden behoren. Het is aan het oordeel van de gemeente of deze maatregel uitgevoerd gaat worden.

Overdrachtsmaatregelen

Ten aanzien van de geluidbeperkende maatregelen in de het overdrachtsgebied heeft geen onderzoek plaatsgevonden naar de effecten van het plaatsen van een geluidscherm of -wal. De plaatsing van een geluidscherm is op deze locatie stedenbouwkundig niet wenselijk en heeft ook negatieve effecten op de verkeersveiligheid.

Geconcludeerd kan worden dat het bezwaar op financiële, verkeerskundige en stedenbouwkundige gronden te groot is om nog aanvullende geluidbeperkende maatregelen te treffen om de geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer verder te reduceren.

Vaststellen hogere waarden

Omdat het treffen van geluidreducerende maatregelen niet aan de orde is of onvoldoende resultaat oplevert, is het noodzakelijk hogere waarden vast te stellen vanwege het verkeer op de Rondweg om het bouwplan te kunnen realiseren. In tabel 1 is een voorstel gegeven voor de benodigde hogere waarden voor het bouwplan, inclusief een indicatie van het aantal woningen.

Tabel 1: Voorstel benodigde hogere waarden

	Aantal	Hogere waarde	
		Rondweg	Erphoevenweg
Bouwvlak 1	16 woningen	--	49 dB
Bouwvlak 2	2 woningen	--	49 dB
Bouwvlak 12	4 woningen	--	49 dB
Bouwvlak 16	2 woningen	53 dB	--
Bouwvlak 17	5 woningen	53 dB	49 dB
Woongebied	max. 47 woningen	51 dB	49 dB

Indien ervoor wordt gekozen om op de Erphoevenweg stiller asfalt toe te passen of het verlagen van de snelheid naar 30 km/uur, is het vaststellen van een hogere waarde voor het geluid afkomstig van verkeer op de Erphoevenweg niet noodzakelijk.

Cumulatie Wet geluidhinder

Het bepalen van de gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van de gezoneerde wegen is uitsluitend nodig voor de toetspunten waarvoor zowel voor de Rondweg als voor de Erphoevenweg, een hogere waarde nodig is. De berekende cumulatieve geluidbelasting bedraagt maximaal 53 dB. De cumulatie vormt geen beperking van de plannen.

Beoordeling Wet ruimtelijke ordening

Uit de beoordeling dat ter plaatse van de meeste bouwvlakken sprake is van een “Goed” woon- en leefklimaat. Voor enkele bouwvlakken is sprake van een “Goed” tot “Matig” of “Redelijk” woon- en leefklimaat. De gemeente Maashorst dient een oordeel te geven over de optredende cumulatieve geluidbelastingen (maximaal 57 dB) ter plaatse van de te realiseren woningen.
Door de eis van de karakteristieke geluidwering te baseren op de cumulatieve geluidbelasting kan in de woningen een goed woon- en leefklimaat worden geborgd.

4.7.3 Conclusie

Uit de rekenresultaten blijkt dat de hoogst toelaatbare geluidbelasting van 48 dB wordt overschreden tot maximaal 53 dB als gevolg van het wegverkeer op de Rondweg en tot maximaal 49 dB als gevolg van de Erphoevenweg. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt in geen enkel geval overschreden.

Conform de Wgh zijn de mogelijkheden om de geluidbelasting te reduceren m.b.t. stedenbouwkundige, bron- en overdrachtsmaatregelen onderzocht. Uit het onderzoek blijkt dat maatregelen om de geluidbelasting te verlagen niet doelmatig zijn. Omdat geluidbeperkende maatregelen voor de Rondweg stuiten op bezwaar op financiële, verkeerskundige en stedenbouwkundige gronden is het noodzakelijk hogere waarden vast te stellen vanwege het verkeer op de Rondweg. Voor de Erphoevenweg zijn er maatregelen waardoor het vaststellen van een hogere waarde niet aan de orde is. Dit betreft het toepassen van stiller asfalt of het verlagen van de snelheid naar 30 km/uur, waardoor toetsing Wgh niet meer aan de orde is. Het is aan het oordeel van de gemeente of één van de maatregelen wordt uitgevoerd. Er dient een separate hogere waarden procedure te worden opgestart. Het ontwerpbesluit tot vaststelling hogere waarden moet gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Het ontwerpbesluit is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. In tabel 1 is een overzicht gegeven van het aantal vast te stellen hogere waarden. Deze hogere waarden worden door het college van gemeente Maashorst vastgesteld.

Uit de beoordeling van de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting ter hoogte van de grenzen van de meeste bouwvlakken als “goed” aan te merken valt. In de voorliggende situatie is sprake van een geluidbelasting van maximaal 57 dB, waarbij de aftrek conform artikel 110g Wgh niet is toegepast. Dit is de geluidbelasting waar bij de berekening van de karakteristieke geluidbelasting van uitgegaan moet worden. Om aan het vereiste binnenniveau van 33 dB ten gevolge van wegverkeer te voldoen dient dus een gevelwering van maximaal 24 dB gegarandeerd te worden. Dit is technisch haalbaar. Een onderzoek geluidwering gevel kan daarom worden uitgevoerd ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Aangepaste verkaveling maart 2026

De verkaveling waar in het akoestisch onderzoek vanuit gegaan is, is op enkele punten gewijzigd en er zijn enkele extra rekenpunten toegevoegd. Daarom is in een memo inzichtelijk gemaakt wat het effect van deze wijzigingen voor de conclusies in het akoestisch onderzoek zijn, zie bijlage. Hierin wordt geconcludeert dat:

- ter plaatse van de extra rekenpunten voor zowel de Rondweg als de Erphoevenweg, wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.
- ter plaatse van deze rekenpunten sprake is van een goed woon- en leefklimaat enkele nieuwe bouwblokken niet vallen binnen de bouwvlakken waar in het akoestisch onderzoek vanuit gegaan is. Dit betreft uitsluitend bouwvlakken waar voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde. De nieuwe bouwblokken liggen op grotere afstand van de bron (Rondweg en Erphoevenweg) dan de bouwvlakken uit het onderzoek.

Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de nieuwe bouwblokken zal worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarden. De conclusie van het akoestisch onderzoek wijzigt niet.

4.8 LUCHTKWALITEIT

4.8.1 Wet milieubeheer

Toetsingskader

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

Een project wordt als NIBM beschouwd als aannemelijk is dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van NO2 of PM10 van meer dan 3% van de grenswaarde.

Beoordeling en conclusie

Om het beoordelen van plannen voor overheden eenvoudiger te maken is in de Regeling NIBM het percentage van 3% uitgewerkt in concrete getallen. De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 3% op 1.500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 3.000 woningen worden gehanteerd. In het voorliggend plan is sprake van het toevoegen van 120 nieuwe woningen, zodat de ontwikkeling als NIBM wordt beschouwd. Een toetsing aan de grenswaarden kan daardoor achterwege blijven.

4.8.2 Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK)

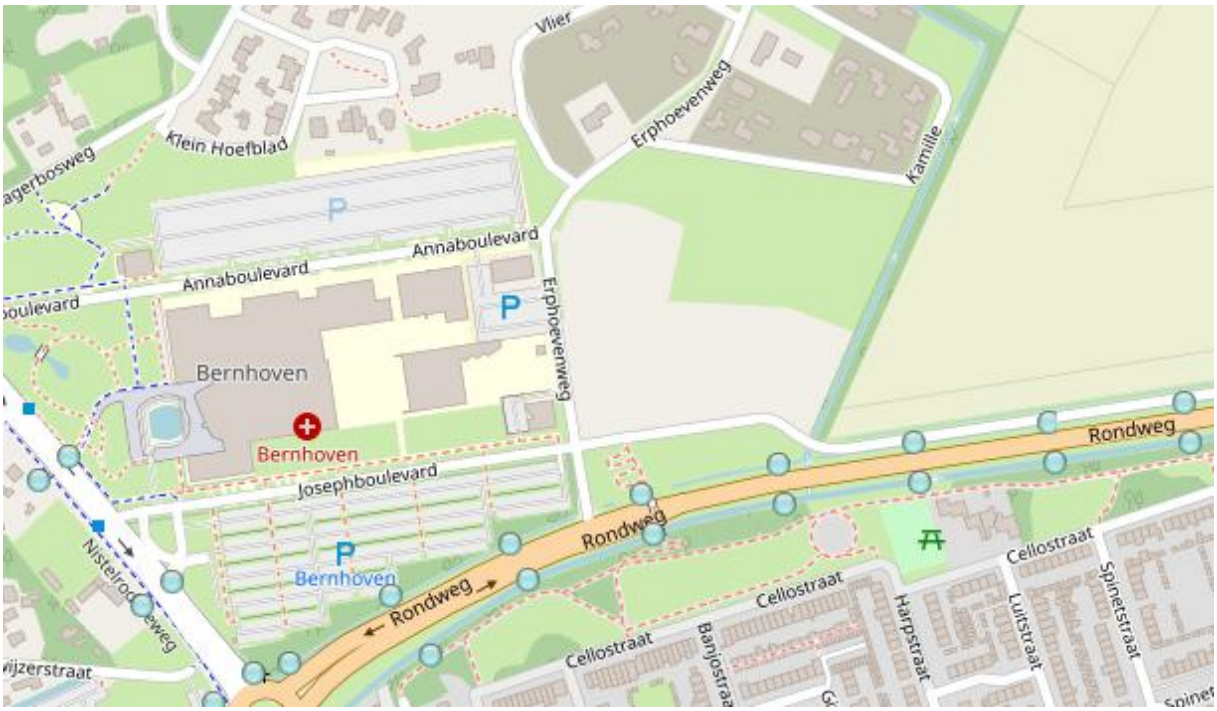
Toetsingskader

Uit oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2 Omgevingswet) dient 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.

Het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) is het instrument voor het monitoren en berekenen van de luchtkwaliteit. Het CIMLK geeft inzicht in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging verspreid over heel Nederland. De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO_2) of fijnstof (PM_{10}), die nemen deel aan de jaarlijkse monitoring. Het CIMLK heeft als doel luchtkwaliteitgegevens over Nederland voor iedereen op één plaats, uniform en laagdrempelig beschikbaar te stellen, en daarmee de wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit (digitaal) te ondersteunen.

Beoordeling

Voor de kwaliteit van de buitenlucht bestaan verschillende soorten normen. Wettelijke grenswaarden en actiedrempels zijn meestal een compromis tussen haalbaarheid en gezondheid. Veel van de wettelijke normen komen direct uit Europese richtlijnen. Het CIMLK is het instrument waarmee de concentraties luchtverontreinigende stoffen worden berekend. In het kader van een goede afweging van functies aan locaties zijn de achtergrondconcentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ van het wegverkeer in de omgeving van het plangebied inzichtelijk gemaakt op basis van de gegevens in de kaart van het CIMLK.



Figuur 14: uitsnede NSL-monitoringstool.nl

	2023	2030	Jaargemiddelde maximale grenswaarde
NO_2	18 µg/m³	16 µg/m³	40 µg/m³
PM_{10}	16 µg/m³	15 µg/m³	40 µg/m³
$PM_{2,5}$	9 µg/m³	8 µg/m³	25 µg/m³

Tabel 1: luchtkwaliteitswaarden, afgerond op hele waarden

Uit de monitoringstool blijkt dat in de omgeving van het plangebied de maximale concentraties voor NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ voor de jaren 2020 en 2030 de jaargemiddelde grenswaarden niet overschrijden.

Conclusie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ter plaatse van het plangebied de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ bepaald. Deze waarden zijn veel lager dan de gestelde grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit. Vanwege de algemene trend dat de emissies en achtergrondconcentraties gaan dalen, worden ook in de toekomst geen overschrijdingen verwacht.

4.9 CULTUURHISTORIE

4.9.1 Cultuurhistorische waardenkaart

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



Figuur 15: uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie Noord-Brabant

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

Regio

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

Overige cultuurhistorische informatie: Rijksinformatie

Op basis van de Erfgoedinformatie van het Rijk ligt het plangebied in een gebied met een middelhoge tot hoge trefkans op het vinden van archeologische waarden. Er heeft echter archeologisch onderzoek plaatsgevonden waaruit blijkt dat ter plaatse van het plangebied geen archeologische vondsten (meer) worden verwacht. Daarop wordt in paragraaf 4.10 nader ingegaan.

Overige cultuurhistorische informatie

De Erphoevenweg wordt gezien als een weg van redelijk hoge waarde. Het plangebied grenst hier echter aan. Er worden daarom ook geen ingrepen aan de weg uitgevoerd. De weg blijft intact en zal zijn cultuurhistorische waarde daarom behouden.

Beoordeling en conclusie

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

4.10 ARCHEOLOGIE

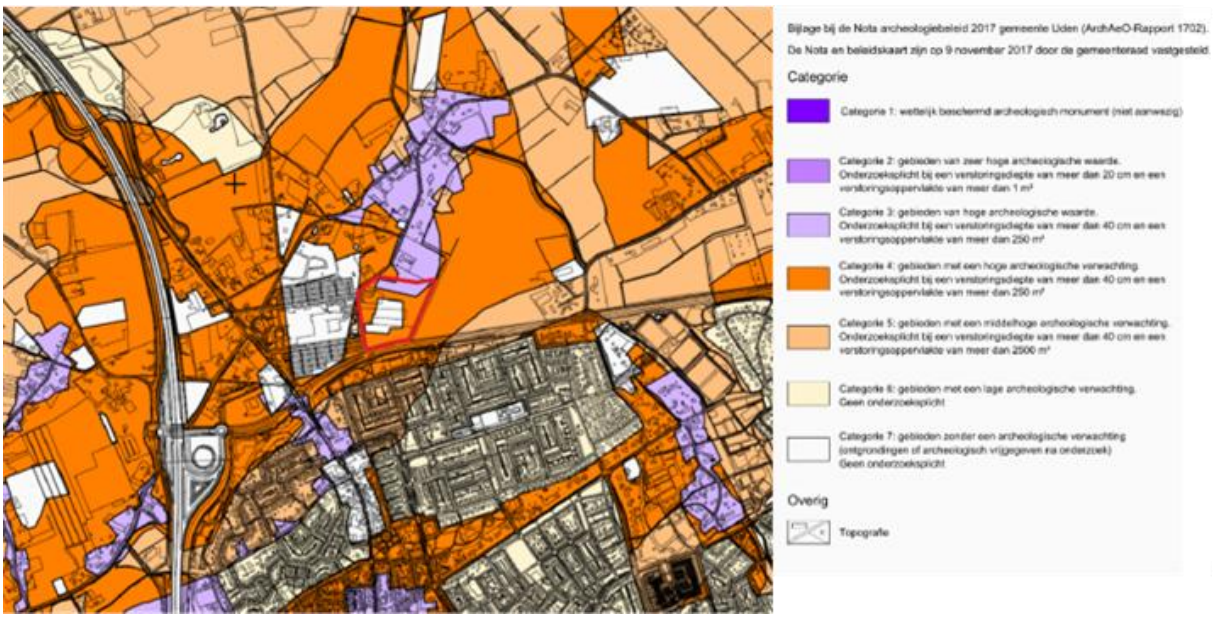
4.10.1 Toetsingskader

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

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een ruimtelijke onderbouwing dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden."

4.10.2 Beoordeling

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

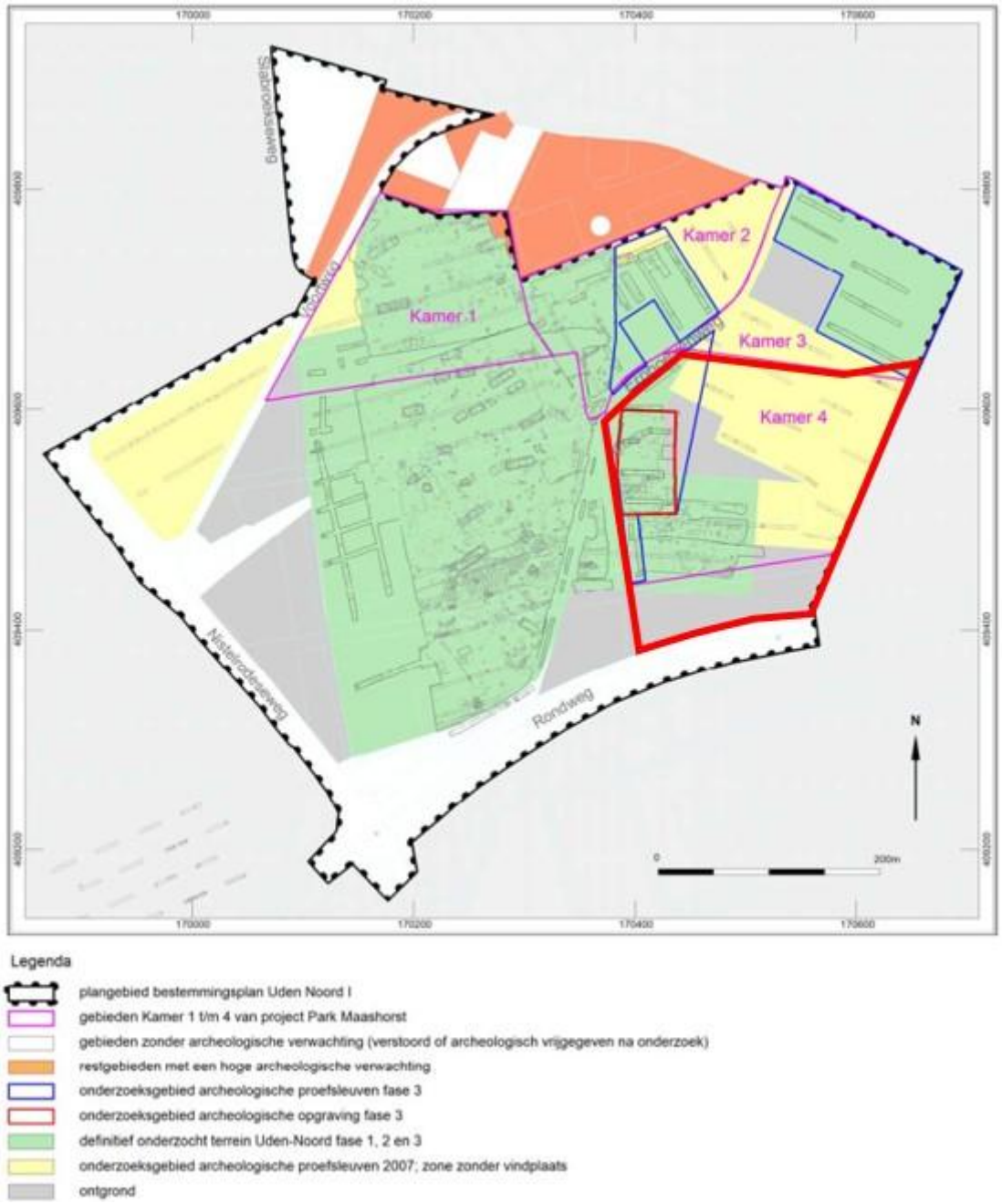


Figuur 16: uitsnede beleidskaart Uden

Door Archol is archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het rapport en een beoordeling van het rapport zijn als bijlagen bij de toelichting toegevoegd. Hieruit blijkt dat het gebied in de Romeinse tijd al werd bewoond.

De vindplaatsen zijn dankzij de definitieve onderzoeken voor meer dan 99% opgegraven en ex situ behouden. Alleen in het noorden van het centrale gebied van Uden-Noord heeft de gemeente besloten in overleg met de eigenaar besloten om een klein stukje nederzetting in situ te bewaren: het gaat om het verwachte oostelijke vervolg van twee deels opgegraven huisplattegronden uit fase 4 en 5 van de inheems-Romeinse nederzetting (oranje in de figuur hieronder). Afgezien van dit laatste puzzelstukje

zijn de vindplaatsen geheel onderzocht binnen plangebied Uden-Noord en is dit plangebied dan ook vrij te geven voor toekomstige ontwikkelingen op ruimtelijke gebied. Zie ook de volgende afbeelding:



Figuur 17: uitsnede archeologisch onderzoek

4.11 EXTERNE VEILIGHEID

4.11.1 Toetsingskader

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

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

- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

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

Risiconormering

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

Groepsrisico (GR)
Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en kent geen vaste norm, maar een oriëntatiewaarde (= '1'). Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

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

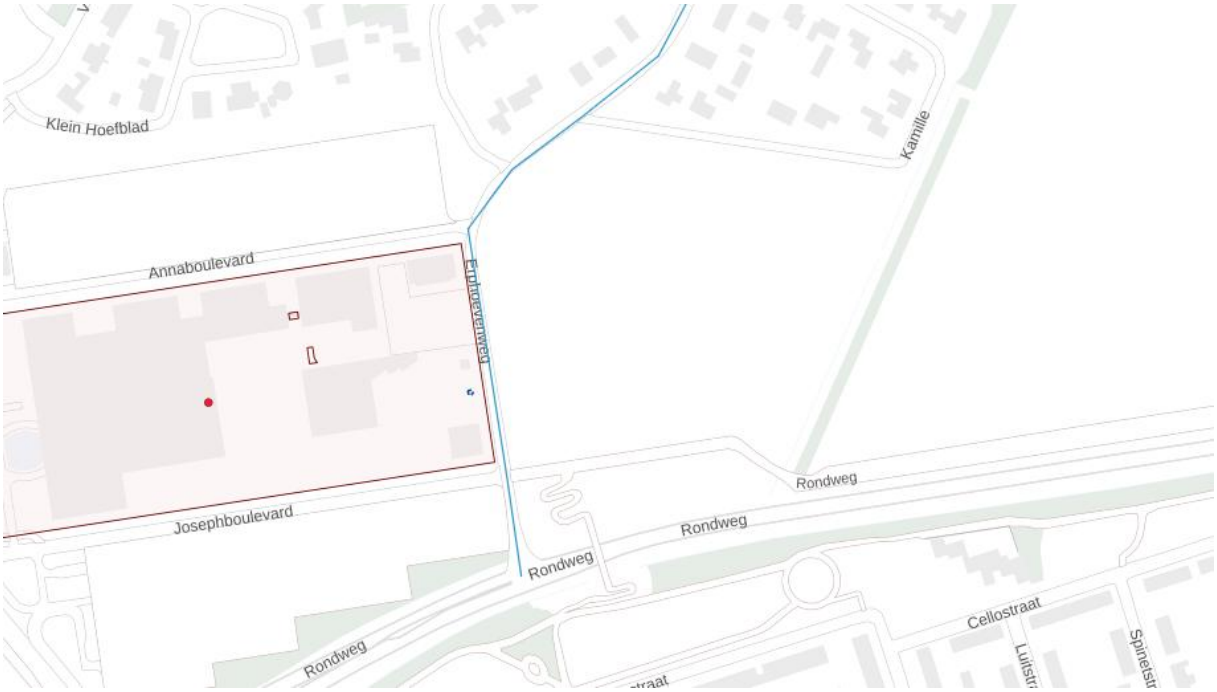
Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat de benodigde veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

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

4.11.2 Beoordeling

Het initiatief voorziet in de realisatie van 120 woningen waardoor het plan zelf geen risico's voor de omgeving oplevert. Met het plan worden woningen en dus nieuwe kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. Daarom is met behulp van de risicokaart nagegaan of risicobronnen, in de omgeving van het plangebied, een risico vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied zich niet bevindt binnen risicocontouren en/of invloedsgebied van risicovolle BEVI-inrichtingen of buisleidingen. Het plan ligt niet binnen 200 meter van een landelijke transportroute (Rijksweg A50). Wel grenst het plangebied direct aan de Rondweg, waarop vervoer van brandbare en toxische stoffen plaatsvindt. Daarom dient het groepsrisico te worden beoordeeld.

Bij het vaststellen van het bestemmingsplan ‘Uden-Noord I’ is het groepsrisico al bepaald op basis van 200 woningen in Kamer 4. Aangezien in voorliggend bestemmingsplan uit wordt gegaan van de realisatie van 120 woningen, neemt het eerder berekende groepsrisico niet toe en is een nieuwe berekening niet nodig. Op basis van artikel 7 van het Bevt dient nog wel inzicht te worden gegeven in de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.



Figuur 18: Uitsnede Register Externe Veiligheid

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

Scenario(‘s)

Het relevante scenario voor het plangebied i.r.t. het transport van gevaarlijke stoffen is het overdrijven van een toxische wolk. Door bijvoorbeeld een incident tijdens de verlading of door een mechanische impact op de tank ontstaat een gat waardoor in korte tijd een groot deel van de toxische stof vrijkomt en met de wind mee wordt verspreid. De kans op een dergelijk ongeval is bijzonder klein.
De gevolgen voor personen zijn afhankelijk van de concentratie en blootstellingstijd aan de stof.

Mogelijkheden tot bestrijdbaarheid van een calamiteit

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

De mogelijkheden tot zelfredzaamheid

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

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

Is het gebied voldoende ingericht om de zelfredzaamheid te kunnen faciliteren?
Behalve de vraag of zelfredding mogelijk is, zijn de fysieke eigenschappen van gebouwen en omgeving van invloed op de vraag of die zelfredding optimaal kan plaatsvinden.
Vanuit de hierboven geschetste mogelijkheden is het dus van belang, dat het plangebied:
- goed te alarmeren is.
- goed te schuilen is.
- goed te ontvluchten is.

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

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

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

Beperkte verantwoording groepsrisico
In de rapportage ‘Onderzoek vervoer gevaarlijke stoffen, gemeente Uden’ wordt er van uitgegaan, dat over de Rondweg de volgende hoeveelheden aan transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt:
- Stofcategorie GF3: 150 transportbewegingen.

GF3 vormt een potentieel extern veiligheidsrisico voor de aanwezigen in de omgeving van de weg. Andere stofcategorieën gevaarlijke stoffen worden niet of zeer incidenteel over deze weg vervoerd.

In de Nota van toelichting op het Bevt is aangegeven, dat in sommige gevallen de berekening van het PR en het GR achterwege kan blijven. Hiervoor zijn vuistregels in de vorm van drempelwaarden voor vervoersaantallen opgesteld, die de gebruiker een indicatie geven van de hoogte van het PR of GR. Deze vuistregels zijn opgenomen in de bijlagenrapporten van de Handreiking risicoanalyse transport (HART). Met de vuistregels kan ingeschat worden of de vervoersaantallen, bebouwingsafstanden en/of personendichtheden te klein zijn om tot een overschrijding van grenswaarde of richtwaarde voor het PR dan wel tot een overschrijding van de oriëntatiewaarde of 0,1 maal de oriëntatiewaarde voor het GR te kunnen leiden.

Benodigd voor de toepassing van de vuistregels zijn gegevens omtrent de bebouwing (dichtheid bevolking en afstand tot aan de weg), het type weg en de stofcategorieën en aantallen transport-bewegingen van gevaarlijke stoffen.

De Rondweg heeft in het plangebied tweezijdige bebouwing, bestaande uit voornamelijk vrijstaande woningen. Conform het HART kan deze vorm van bebouwing getypeerd worden als 'drukke woonwijk' Een 'drukke woonwijk' heeft een personendichtheid van 70 personen per hectare. De minimale afstand van de bebouwing tot aan de weg bedraagt ongeveer 70 meter. De Rondweg betreft ter hoogte van het plangebied een weg buiten de bebouwde kom. Het aantal GF3 transporten is 150 op jaarbasis.
PR

Volgens de vuistregelmethodiek van de HART heeft een weg buiten de bebouwde kom:
1. Een weg buiten de bebouwde kom heeft geen 10^{-5}-contour.
2. Wanneer het aantal GF3 transporten per jaar lager is dan 500 heeft een weg buiten de bebouwde kom geen 10^{-6}-contour.
3. Wanneer het aantal GF3 transporten per jaar groter is dan 500 heeft een weg buiten de bebouwde kom geen 10^{-6}-contour als $0.0003*(GF3+0.2*LF2+LT1+LT2+3*LT3+GT4+GT5)<1$.

De Rondweg heeft maximaal 150 GF3 transporten per jaar. Het plaatsgebonden risico vormt dan ook geen belemmering voor het plangebied.

Volgens de vuistregelmethodiek van de HART moet een RBM-II berekening van het groepsrisico uitgevoerd worden wanneer de vervoersstroom gevaarlijke stoffen in tankwagens stoffen bevat uit de categorieën LT3, GT4 of GT5 (vuistregel 1). Hiervan is echter, zoals eerder vermeld, geen sprake.
Wanneer het aantal GF3 transporten minder is dan de drempelwaarde uit tabel 1-7 uit de HART, wordt 10% van de oriëntatiewaarde van het GR niet overschreden (vuistregel 2). In dat geval is een nadere risicoberekening niet benodigd. Uit tabel 1-7 blijkt dat, voor een transportweg op 70 meter afstand, een dichtheid van 70 personen per hectare en 1.910 GF3 vervoerseenheden per jaar nodig zijn om boven 10% van de oriëntatiewaarde van het GR uit te komen. In het gebied rondom de weg is hoofdzakelijk sprake van een vrijstaande woonbebouwing met maximaal 70 personen per hectare en 150 GF3 vervoerseenheden per jaar.

Geconcludeerd kan worden dat het groepsrisico minder dan 0,1 × de oriëntatiewaarde zal bedragen. Conform het Bevt, artikel 8, lid 2 is een nadere berekening niet nodig en kan volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Bij een beperkte verantwoording van het groepsrisico hoeft alleen aandacht besteed te worden aan de zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied en de bestrijdbaarheid van een ramp op de Rondweg (artikel 7, Bevt). De Veiligheidsregio dient conform artikel 9 van het Bevt voor voornoemde aspecten om advies gevraagd te worden. In dit geval is voldoende vastgesteld dat de planlocatie op een dusdanige afstand van de A50 ligt dat een verantwoording van het scenario 'beperkt toxisch' afdoende is. Deze kaders (het toevoegen van bepaalde verantwoordingen indien locaties liggen binnen bepaalde afstanden van bijvoorbeeld transportroutes) zijn eerder in overleg met de Veiligheidsregio vastgesteld.

4.11.3 Conclusie

Gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van de Rijksweg A50 vindt geen onaanvaardbaar risico plaats. Op basis van de ligging naast de Rondweg dient wel een groepsrisico te worden berekend, maar dit is al gebeurd bij het vaststellen van bestemmingsplan 'Uden-Noord I'. Het groepsrisico neemt door de ontwikkeling niet toe. Voor de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid geldt eveneens dat het aspect transport van toxische stoffen niet voor onaanvaardbare risico's zorgt. Het Bestuur Veiligheidsregio Brabant-Noord heeft positief geadviseerd op het plan.

4.12 VOLKSGEZONDHEID I.R.T. VEEHOUDERIJEN

4.12.1 Toetsingskader

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

Factoren die de grootste mate van invloed hebben op endotoxine-concentraties in de lucht zijn de afstand van een object tot een veehouderij en het aantal dieren. Afstanden, waarbinnen deze advieswaarde wordt overschreden, zijn te berekenen door middel van de methode uit het Endotoxine toetsingskader. Voor vleeskuikens, legkippen en vleesvarkens zijn afstandsgrafieken opgesteld. Hierbij wordt de advies emissiewaarde (PM10) van 30 EU/m3 voor endotoxinen uitgezet tegen de afstand tot een veehouderij. Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen in de omgeving.

De afstandsgrafieken zijn gebaseerd op de volgende formules:

- Vleeskuikens (variabele emissie): $y=p1 * x_{p2}$ (p1=6,46065585 en p2=0,9242746);
- Leghennen (constante emissie): $y=p1 * x_{p2}$ (p1=14,1291356 en p2=0,31511434);
- Vleesvarkens (constante emissie): y=p1 * ln(x) - p2 (p1=60,0608184 en p2=231,712643).

In deze formules is y de straal van de afstandscontour en x is de PM_{10} emissie in kg/jaar. De afstand dient gemeten te worden vanuit het dichstbijzijnde emissiepunt van het dierenverblijf van de veehouderij tot de gevel van een gevoelig object. Als de woningen niet zijn gesitueerd binnen de straal van de afstandscontour, vormt dit aspect geen beperking voor de realisatie van de woningen.

Uit het RIVM rapport 2017-0062 (veehouderijen en Gezondheid (VGO) (aanvullende studies)) komt naar voren dat omwonenden van o.a. geitenhouderijen een grotere kans hebben op het krijgen van een longontsteking. Dit geldt met name voor mensen die op een afstand tot 2 km van een geitenhouderij wonen. Hierbij geldt uiteraard dat hoe groter de afstand tot de geitenhouderij hoe kleiner de kans.

Naar aanleiding daarvan hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant besloten tot een moratorium op de geitenhouderij, om het uitbreiden van dierverblijven en omschakelen naar geitenhouderij tegen te gaan. Daarnaast is woningbouw binnen de straal van 2 km slechts onder voorwaarden toegestaan. De gezondheidsrisico's moeten goed worden afgewogen en verantwoord worden bevonden.

4.12.2 Beoordeling

Vleeskuikens, leghennen en vleesvarkens

Binnen een straal van 2 kilometer van het plangebied bevinden zich twee varkenshouderijen en 2 veehouderijen met pluimvee (vleeskuikens of leghennen). De aan te houden afstand is afhankelijk van de emissie fijnstof. Aangetoond is dat het plangebied niet gesitueerd is binnen de afstandscontour voor de varkenshouderijen en de veehouderijen voor vleeskuikens of leghennen. Dit aspect vormt derhalve geen bepeking.

Geitenhouderijen

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

Stappenplan GGD

Voor de volledigheid is het stappenplan van de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) doorlopen, zie bijlage.
In stap 1 is bepaald of de ontwikkeling niet voldoet aan de richtafstand voor endotoxine. Zoals in voorgaande gesteld is dit niet zo.
In stap 2 is bepaald of de ontwikkeling leidt tot een toename in de emissie voor geur en/of fijnstof en/of ammoniak. Er is sprake van nieuwe woningbouw. Dit leidt niet tot een toename in de emissie van de genoemde stoffen.
In stap 3 is bepaald of de ontwikkeling in een gebied ligt waarbij de standaardwaarden geurbelasting worden overschreden of dat sprake is van een afstand van 50 of 100 meter naar veehouderijen. Hier is geen sprake van.
In stap 4 is bepaald of binnen 100 meter een veehouderij aanwezig is waar meerdere diersoorten worden gehouden. Dit is niet het geval.
In stap 5 is in a bepaald of binnen 2 kilometer een geitenhouderij ligt, in b bepaald of binnen een afstand van 1 kilometer een pluimveebedrijf ligt en in c bepaald of binnen een afstand van 250 meter een overige veehouderij ligt. Hier is geen sprake van.
In stap 6 is bepaald of sprake is van mestbe- of verwerking als nevenactiviteit bij nabijgelegen agrarische activiteiten. Hier is geen sprake van.
In stap 7 is bepaald of bij omwonenden sprake is van ongerustheid over de volksgezondheid. Hier is geen sprake van.

Aangezien alle stappen met ‘nee’ zijn te beantwoorden, is geen nader advies bij de GGD noodzakelijk.

4.12.3 Conclusie

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

4.13 OVERIGE MILIEUASPECTEN

4.13.1 Hoogspanningslijnen

Wettelijke kader

Op 21 april 2023 is het herijkte voorzorgbeleid voor magneetvelden in de elektriciteitsinfrastructuur in werking getreden. Het landelijk hoogspanningsnet van 380 en 220 kV(kilovolt) transporteert elektriciteit van de plek waar het wordt opgewekt. Hoogspanningsstations zetten deze spanningen om naar lagere spanningen (150, 110 en 50 kV) in het regionale hoogspanningsnet. Het regionale net verdeelt de elektriciteit verder naar steden en dorpen. Daar verlagen hoogspanningsstations de spanning verder naar tussen de 3 en 50 kV. Ondergrondse kabels transporteren de elektriciteit naar transformatorhuisjes in woonwijken. Bij transport van elektriciteit ontstaan magneetvelden.

Het voorzorgbeleid magneetvelden is erop gericht om, zo veel als redelijkerwijs mogelijk is, te voorkomen dat burgers (volwassen en kinderen) langdurig worden blootgesteld aan magneetvelden, die afkomstig zijn van de elektriciteits-infrastructuur. In het nieuwe beleid staat nog steeds het advies om (alleen) bij bovengrondse hoogspanningslijnen afstand te houden. De magneetveldzone, met een grenswaarde van 0,4 microtesla, bepaalt die afstand.

Onderzoek en conclusie

Het plangebied ligt niet in een magneetveld van een hoogspanningsnet. Vanuit het aspect Hoogspanningsleidingen is er geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.13.2 Spuitzones gewasbeschermmingsmiddelen

Als vuistregel voor de afstand tussen een agrarische bestemming waar gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast en gevoelige functies wordt een afstand van 50 meter gehanteerd. Ten oosten van het plangebied vinden agrarische activiteiten plaats waarbij gebruik gemaakt wordt van gewasbeschermingsmiddelen.

Onderzoek en conclusie

De afstand tussen de woonfunctie van het plangebied en de perceelsgrens van de agrarische bestemming aan de oostzijde van het plangebied is kleiner dan 50 meter. In de regels van dit bestemmingsplan is daarom binnen de agrarische bestemming een aanduiding opgenomen waarbinnen het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen die van invloed zijn op het woon- en leefklimaat niet zijn toegestaan. Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de woningen binnen de bestemming wonen pas in gebruik genomen mogen worden als binnen een afstand van 50 meter van de woningen en bijbehorende tuinen geen gebruik wordt gemaakt van gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitbare middelen die leiden tot schadelijke effecten, ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - spuitvrije zone', vanwege het garanderen van een goed woon- en leefklimaat, of maatregelen zijn getroffen waarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is geborgd, conform een door het bevoegd gezag goedgekeurd plan. Tot slot is er een zone opgenomen in het bestemmingsplan waarbinnen het realiseren van eventuele driftreducerende voorzieningen worden mogelijk gemaakt.

Het aspect spuitzones gewasbeschermingsmiddelen staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.14 M.E.R.-BEOORDELING

4.14.1 Toetsingskader

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De vormvrije mer-beoordeling voor activiteiten beneden de grenswaarde is vervangen door de mer-beoordelingsplicht. De mer-beoordelingsplicht is van toepassing indien:de activiteit onder één van de categorieën van activiteiten in kolom 1 van bijlage D valt (ongeacht de omvang van die activiteit) én sprake is van een aangewezen besluit in kolom 4 van bijlage D, waaronder het bestemmingsplan.

Voor de activiteiten in onderdeel D gelden indicatieve drempelwaarden. Boven de drempelwaarden is een m.e.r.-beoordeling nodig. Beneden de drempelwaarden is voor deze activiteiten sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r-beoordeling noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een milieueffectrapportage

4.14.2 Beoordeling

In het geval van woningbouw kan sprake zijn van een activiteit als bedoeld in categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r., namelijk een stedelijk ontwikkelingsproject. Voor een stedelijk ontwikkelingsproject zijn in het Besluit m.e.r. drie indicatieve drempelwaarden opgenomen:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,

- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

De beoogde herontwikkeling kan worden aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject, zoals vermeld in bijlage D van Besluit m.e.r. onder D 11.2. Doordat het project echter ruim onder de drempelwaarden zoals in onderdeel D11.2 blijft, geldt geen verplichting voor het opstellen van een milieueffectrapportage.

Wel is de m.e.r.-beoordelingsplicht van toepassing. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, dient namelijk een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.
De conclusie van de vormvrije m.e.r.-beoordeling, zie bijlage, is dat het plan, rekening houdend met de kenmerken van het project, de locatie van het project en de potentiële effecten, geen belangrijke nadelige gevolgen zullen hebben voor het milieu, voor de kenmerken van het gebied zelf en voor het woon-en leefmilieu in de omgeving. Er worden geen belangrijke negatieve effecten verwacht vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van gevoelige gebieden en de kenmerken en de potentiële effecten van de ontwikkeling.

4.14.3 Conclusie

Uit de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling blijkt dat de ontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu, voor de kenmerken van het gebied zelf en voor het woon-en leefmilieu in de omgeving. Er worden geen belangrijke negatieve effecten verwacht vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van gevoelige gebieden en de kenmerken en de potentiële effecten van de ontwikkeling.

5.0 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 INLEIDING

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

De indeling en inhoud van dit bestemmingsplan zijn gebaseerd op de systematiek van de gemeente Maashorst. De systematiek van de regels sluit aan bij de systematiek zoals deze wordt gehanteerd in de regels van het uitwerkingsplan Park Maashorst 2 en 3. Daarnaast is voor de bestemming Woongebieden Woongebied de systematiek gevolgd van het bestemmingsplan De Ruiter en voor de algemene regels en begrippen is aangesloten bij de systematiek Woongebieden Kom Uden. Voor het overige is de plansystematiek gebaseerd op SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) en IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening).

5.1.1 Algemene toelichting verbeelding

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

5.1.2 Algemene toelichting planregels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

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

5.2 TOELICHTING BESTEMMINGEN

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Artikel 3: Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

Ter bescherming van de landschapswaarden in het plangebied is het wenselijk dat een aantal werken en werkzaamheden in het agrarisch gebied (buiten het bouwvlak) eerst wordt getoetst, alvorens toestemming wordt verleend. Dit vereiste van een zogenaamde aanlegvergunning betreft de werkzaamheden. Ten einde alleen een aanlegvergunning te vragen, wanneer dit echt noodzakelijk is, is het aanlegvergunningenstelsel gekoppeld aan de nadere aanduiding bij de agrarische gebiedsbestemming. Het agrarisch bouwvlak is

uitgezonderd van de aanlegvergunningplicht. Zo wordt bereikt dat alleen voor die activiteiten een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden wordt gevraagd, die de waarden in het betreffende gebied zouden kunnen aantasten.

Artikel 4: Bos

In de bestemming ‘Bos’ zijn de aangewezen gronden bestemd de ontwikkeling en instandhouding van bos, met de aldaar voorkomende dan wel daaraan verbonden eigen natuur- en landschappelijke waarden. Binnen de bestemming zijn ook in- en uitritten mogelijk, evenals water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Er zijn geen gebouwen en bouwwerken toegestaan, behalve open erfafscheidingen en voorzieningen ten behoeve van waterberging, -infiltratie en -zuivering.

Artikel 5: Groen - 1

In de bestemming ‘Groen' zijn de aangewezen gronden bestemd voor tuinen, groen, in- en uitritten en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Er zijn geen gebouwen en bouwwerken toegestaan, behalve open erfafscheidingen en voorzieningen ten behoeve van waterberging, -infiltratie en -zuivering.

Artikel 6: Groen - 2

In de bestemming ‘Groen' zijn de aangewezen gronden bestemd voor groen, verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen en geluidwerende voorzieningen, met daaraan ondergeschikt fiets- en wandelpaden, in- en uitritten, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen van openbaar nut. Er zijn geen gebouwen en bouwwerken toegestaan, behalve voorzieningen ten behoeve van energievoorziening en waterberging, of speelvoorzieningen en ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van Groen – pergola’ een pergola.

Artikel 7: Groen - Landschapselement

In de bestemming ‘Groen – Landschapselement’ zijn de aangewezen gronden bestemd voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van het groen, de landschapselementen, natuurwaarden en de bijbehorende groeiplaats in het algemeen en in het bijzonder voor oude akkers ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oude akker'. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en bouwwerken worden gebouwd, behoudens eenvoudige, kleinschalige voorzieningen in de vorm van bouwwerken ten behoeve van het beheer en/of extensief recreatief medegebruik met bouwhoogte van maximaal 4 m en een maximaal oppervlak van 20 m².

Artikel 8: Verkeer

In de bestemming ‘Verkeer' zijn de aangewezen gronden bestemd voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen van openbaar nut en voorzieningen van beeldende kunst. Gebouwen en bouwwerken zijn toegestaan onder bepaalde voorwaarden.

Artikel 9: Water

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningengenen, behoud, herstel en/of ontwikkeling van landschapwaarden, de natuurwaarden en hydrologische waarden van het water.
Op de voor 'Water' aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd, die ten dienste staan van de bestemming, waarbij de bouwhoogte maximaal 6 m mag bedragen en de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 25 m².

Artikel 10: Wonen

De voor Wonen aangegeven gronden zijn bestemd voor wonen, de uitoefening van beroepsmatige activiteiten en tuinen, erven en paden. Ter plaatse van de aanduiding ‘beeldbepalende boom’ zijn de gronden bestemd voor het behoud en de bescherming van beeldbepalende bomen. Hoofdgebouwen moeten binnen een bouwvlak worden gebouwd. Met een aanduiding is aangegeven waar welke woningtypen mogelijk zijn. Het betreffen halfvrijstaande en/of geschakelde woningen, aaneengebouwde woningen en ter plaatse van een specifieke aanduiding vrijstaande woningen. Het maximaal aantal woningen bedraagt 69.

Artikel 11: Wonen – Vrijstaand

De voor Wonen - Vrijstaand aangegeven gronden zijn bestemd voor wonen, de uitoefening van beroepsmatige activiteiten en tuinen, erven en paden. Hoofdgebouwen moeten binnen een bouwvlak worden gebouwd. Binnen deze bestemming zijn enkel vrijstaande woningen toegestaan. Door de ondiepe kavels zijn de regels voor bouwen afwijkend t.o.v. de overige woonbestemmingen. Het maximaal aantal woningen bedraagt 4.

Artikel 12: Woongebied

In de bestemming ‘Woongebied’ zijn de aangewezen gronden bestemd voor wonen in een woning en de uitoefening van beroepsmatige activiteiten, met daarbij behorende verkeersvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut, tuinen en erven, in- en uitritten, (ondergrondse) parkeervoorzieningen en daarmee verband houdende voorzieningen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding ‘beeldbepalende boom’ zijn de gronden bestemd voor het behoud en de bescherming van beeldbepalende bomen. Hoofdgebouwen moeten binnen een bouwvlak worden gebouwd. Er mogen vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen, aaneengebouwde woningen en gestapelde woningen gerealiseerd worden. Het maximaal aantal woningen bedraagt 47.

Artikel 13: Waarde – Archeologie 2

De als ‘Waarde–Archeologie 2’ bestemde gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden. Bij een oppervlaktemaat van 250m^2 is onderzoek noodzakelijkbij een diepte van 40 cm. Voor het bouwen overeenkomstig de andere geldende bestemming dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een archeologisch rapport te overleggen. Aan deomgevingsvergunning kunnen voorwaarden verbonden worden. De archeologische waarden zijn ook beschermd doordat de genoemde werkenenwerkzaamheden uitsluitend met een omge vingsvergunning uitgevoerd mogen worden.

6.0 UITVOERBAARHEID

6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De gronden zijn in eigendom van de opdrachtgever, in deze de gemeente. Derhalve is een anterieure overeenkomst ook niet noodzakelijk. Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het opstellen van een exploitatieplan achterwege kan blijven. De economische uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.2.1 Omgevingsdialoog

Naast de wettelijke procedures, besteedt de initiatiefnemer nadrukkelijk aandacht aan de communicatie met de belanghebbenden. Om belanghebbenden te informeren en om hen de gelegenheid te geven bezwaren en suggesties naar voren te brengen is een omgevingsdialoog gehouden.
Op 7 december 2023 vond een informatieavond plaats over Park Maashorst Kamer 4. Tijdens deze bijeenkomst zijn onder meer het proces, het beeldkwaliteitsplan, bouwhoogtes, wegprofielen en de juridische procedure toegelicht. Omwonenden en belanghebbenden konden vragen stellen en er zijn zorgen geuit over onder andere verkeersveiligheid, bouwhoogtes, ontsluiting en behoud van groenstroken. In totaal zijn er ca. 35 personen aanwezig geweest bij deze informatieavond. Diverse aandachtspunten en suggesties van bewoners zijn meegenomen in de verdere uitwerking van het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is hierna ter inzage gelegd, waarbij inspraak mogelijk was. Zie hiervoor verder het kopje “ontwerp bestemmingsplan”.

In aanloop naar de vaststelling van het bestemmingsplan Park Maashorst Kamer 4 is op 9 oktober 2025 nog een informatieavond georganiseerd. Tijdens dit moment konden omwonenden en belanghebbenden binnen lopen en diverse panelen met informatie bekijken. Daarnaast konden ze vragen stellen aan de aanwezigen van de gemeente Maashorst, ontwikkelaar Puyck en woningcorporatie Area. Op de panelen stond informatie over het proces en de planning, het verder uitgewerkte bestemmingsplan (concept regels en toelichting waren in te zien) en het concept inrichtingsplan (concept beeldkwaliteitsplan was in te zien). De panelen zijn na afloop van de informatieavond ook op de website van de gemeente Maashorst geplaatst, zodat omwonenden of belanghebbenden die niet aanwezig konden zijn ook online de informatie konden bekijken. In totaal zijn ca. 40 personen aanwezig geweest bij deze bijeenkomst. Aanwezigen konden ook een reactiekaart invullen met vragen en opmerkingen. In totaal zijn tijdens deze avond 9 reactiekaarten ingevuld. Daarnaast hebben na afloop van de avond nog ca. 10 mails ontvangen. De opmerkingen betreffen hoofdzakelijk opmerkingen op het in het inrichtingsplan ingetekende parkeerhofje aan de noordoostzijde van het plan en het feit dat dit parkeerhofje ontsluit op de Kamille (zie bijlage).

Op basis van alle reacties is besloten om met een vertegenwoordiging van de bewoners een verder gesprek te voeren over de mogelijkheid om het parkeerhofje bereikbaar via de Kamille te verkleinen en parkeerplaatsen te verplaatsen naar een ander parkeerhofje. Op 1 december 2025 heeft dit gesprek plaatsgevonden.

Voorafgaand aan én na afloop van dit gesprek hebben diverse omwonenden aanvullende mails en brieven gestuurd. In deze berichten geven zij aan niet akkoord te gaan met de door de gemeente voorgestelde oplossing en doen zij het voorstel om het parkeerhofje aan de zuidzijde te ontsluiten. Vanwege de negatieve impact op het plan — doordat hiervoor extra verharding nodig zou zijn, wat

strijdig is met de ambities op het gebied van klimaatadaptatie en het beperken van hittestress — hebben wij dit alternatieve voorstel niet overgenomen.
Daarom is onderzocht of er een ander passend alternatief mogelijk was. Dit heeft geleid tot een nieuw voorstel: alle parkeerplaatsen uit het huidige parkeerhofje verplaatsen naar de westzijde van het plan, met een directe ontsluiting op de Erphoevenweg. Hierdoor zouden slechts zes woningen met een eigen parkeerplaats op de Kamille ontsluiten. Dit voorstel is op 9 februari 2026 besproken met de bewonersvertegenwoordiging, die hier positief op reageerde.
Op basis van dit gesprek is besloten het plan te wijzigen. Het aangepaste inrichtingsplan is op 2 april 2026 op de website geplaatst. Alle omwonenden hebben op 2 april 2026 een brief ontvangen om hen hierover te informeren. Deze wijzigingen hebben nog geleid tot enkele aanpassingen in de verbeelding en in de toelichting.

6.2.2 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In voortraject is er contact geweest met de provincie over dit plan. Op basis daarvan is een reactie ontvangen van de provincie. Gezien de invoeringsdatum van de Omgevingswet is er voor gekozen om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen en de reactie richting vaststelling te verwerken. Dit is ook zo gecommuniceerd met de provincie. In het bestemmingsplan zat ook nog geen waterparagraaf en is daarom ook nog niet voorgelegd aan het waterschap. Tussen ontwerp en vaststelling heeft wel veel afstemming plaatsgevonden met het waterschap en het waterschap is inmiddels akkoord met de gekozen aanpak qua waterberging.

6.2.3 Inspraak

Met het direct in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan, wordt afgezien van de inspraakprocedure, zoals deze staat omschreven in de gemeentelijke inspraakverordening. Door de inspraakprocedure over te slaan wordt de proceduretijd aanzienlijk verkort. Dit kan uiteraard alleen worden gedaan als omwonenden en belanghebbenden voldoende geïnformeerd zijn over de voorgenomen ontwikkeling.
In dit geval waren omwonenden betrokken/op de hoogte. Alle kopers van kamer 2 en 3 zijn geïnformeerd over de ontwikkeling in kamer 4.
In het bestemmingsplan ‘Uden Noord I’ hebben de gronden voor dit bestemmingsplan bovendien al een woonbestemming (Woongebied – 2 - uit te werken). De prijsvraag voor bijzondere woonvormen binnen het gebied is eraan vooraf gegaan.

6.2.4 Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 30 december 2023 tot en met 9 februari 2024. In deze periode zijn in totaal 9 zienswijzen ingediend. Op 3 december 2024 is aan alle indieners van een zienswijze een brief verzonden met de vraag om in januari 2025 een mondelinge toelichting op hun zienswijze te geven. Hier is door slechts één indiener gebruik van gemaakt. In de zomer van 2025 hebben twee indieners van een zienswijze aangegeven de brief niet te hebben ontvangen en alsnog graag een gesprek te willen hebben om hun zienswijze te bespreken. Deze gesprekken hebben vervolgens in september plaatsgevonden.

De ontvangen zienswijze zijn betrokken bij de verdere uitwerking van het bestemmingsplan en op sommige punten hebben deze geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De ontvangen reacties en een reactie daarop zijn verder toegelicht in de nota zienswijze welke als bijlage is toegevoegd.