



# Bestemmingsplan Woongebieden Kom Uden 2022

OPGESTELD DOOR:  
STANTEC BV

27-10-2022



## Bestemmingsplan Woongebieden Kom Uden 2022

In opdracht van:  
Gemeente Maashorst

Opgesteld door:  
mr. ir. H. Wenting / ing. M. Staps

Projectnummer:  
20150163

Documentnaam:  
Woongebieden Kom Uden 2022\_vastgesteld\_Toelichting def

Datum:  
27 oktober 2022

| Versie                          | Vrijgegeven door | Paraaf                                                                               | Datum           |
|---------------------------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Vast te stellen bestemmingsplan | ing. S. Spapens  |  | 27 oktober 2022 |

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

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

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

## Inhoudsopgave

|      |                                           |    |
|------|-------------------------------------------|----|
| 1    | Inleiding                                 | 3  |
| 1.1  | Aanleiding en doel                        | 3  |
| 1.2  | Plangebied                                | 3  |
| 1.3  | Geldende bestemmingsplannen               | 4  |
| 1.4  | Nota van uitgangspunten                   | 4  |
| 1.5  | Bij het plan behorende stukken            | 5  |
| 1.6  | Leeswijzer                                | 5  |
| 2    | Planbeschrijving                          | 6  |
| 2.1  | Ontstaansgeschiedenis                     | 6  |
| 2.2  | Ruimtelijke en functionele structuur Uden | 7  |
| 2.3  | Vertaling naar het bestemmingsplan        | 15 |
| 2.4  | Verbeteringen                             | 20 |
| 3    | Beleidskader                              | 28 |
| 3.1  | Rijksbeleid                               | 28 |
| 3.2  | Provinciaal beleid                        | 29 |
| 3.3  | Gemeentelijk beleid                       | 32 |
| 4    | Omgevingsaspecten                         | 38 |
| 4.1  | Bodem                                     | 38 |
| 4.2  | Akoestiek                                 | 38 |
| 4.3  | Luchtkwaliteit                            | 38 |
| 4.4  | Bedrijvigheid                             | 39 |
| 4.5  | Externe veiligheid                        | 40 |
| 4.6  | Hinder militair vliegveld Volkel          | 43 |
| 4.7  | Waterhuishouding                          | 47 |
| 4.8  | Natuur                                    | 48 |
| 4.9  | Archeologie en cultuurhistorie            | 49 |
| 4.10 | Kabels en leidingen                       | 52 |
| 4.11 | Volksgezondheid                           | 53 |
| 4.12 | M.e.r.-beoordeling                        | 53 |
| 5    | Het bestemmingsplan                       | 54 |
| 5.1  | Algemene toelichting planregels           | 54 |
| 5.2  | Algemene toelichting verbeelding          | 54 |
| 5.3  | Bestemmingen                              | 54 |
| 5.4  | Dubbelbestemmingen                        | 62 |
| 5.5  | Algemene regels                           | 63 |
| 6    | Uitvoerbaarheid                           | 66 |
| 6.1  | Economische uitvoerbaarheid               | 66 |
| 6.2  | Maatschappelijke uitvoerbaarheid          | 66 |

## **Bijlagen**

Bijlage 1 Stedenbouwkundige beschrijving deelgebieden

Bijlage 2 Verslag Omgevingsdialoog Conceptbestemmingsplan Woongebieden Kom Uden 2021

Bijlage 3 Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Woongebieden Kom Uden 2022

Bijlage 4 Nota ambtshalve wijzigingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan Woongebieden Kom Uden 2022

# 1 INLEIDING

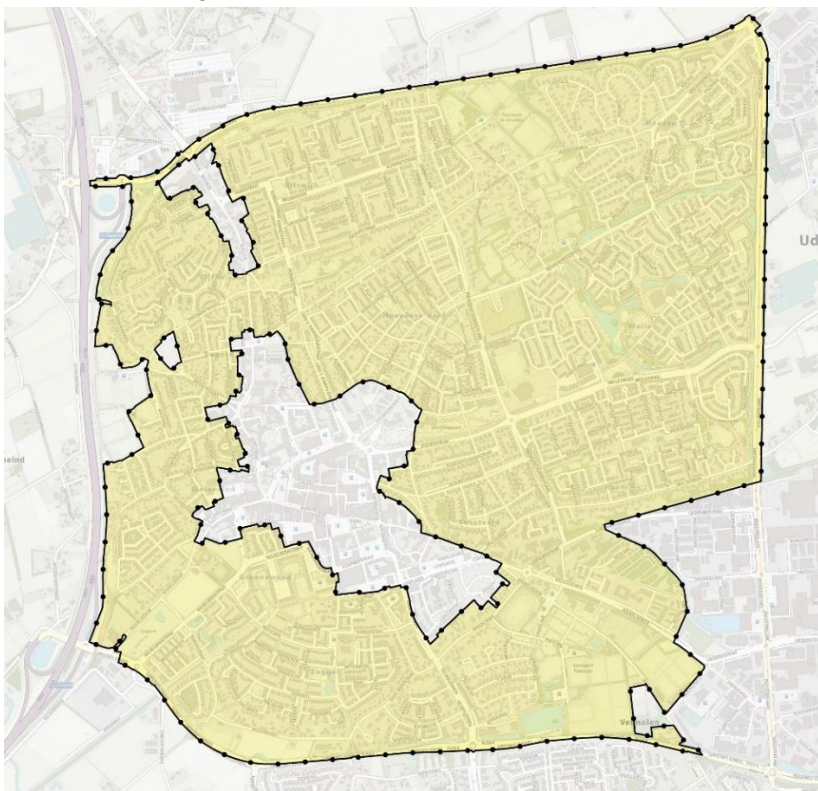
## 1.1 AANLEIDING EN DOEL

In 2010 heeft de gemeenteraad van de gemeente Uden het bestemmingsplan 'Woongebieden Kom Uden' vastgesteld. De laatste jaren zijn veel onvolkomenheden gesignaleerd en veel afwijkingsvergunningen verleend. Uit een uitgebreide veldinventarisatie is gebleken dat de feitelijke situatie regelmatig afwijkt van de bestemde situatie. Er is behoefte aan een actueel, juridisch uitvoerbaar plan.

Het doel van dit bestemmingsplan is het actualiseren van het geldende bestemmingsplan en het bieden van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. De bestaande regelingen zijn aangepast aan de wensen van deze tijd. De juridische regeling is zodanig flexibel dat beperkte aanpassingen en wijzigingen van functies binnen het plangebied, rechtstreeks dan wel via een binnenplanse afwijking, mogelijk zijn. Bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn zoveel mogelijk overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Dit betekent dat kleinschalige uitbreidingen mogelijk blijven. Nieuwe grootschaligere herontwikkelingen zijn niet opgenomen. Dit geactualiseerde bestemmingsplan kan dienen als startuitgangspunt voor een omgevingsplan in de toekomst.

## 1.2 PLANGEBIED

De contouren van het geldende bestemmingsplan 'Woongebieden Kom Uden' uit 2010 blijven grotendeels gehandhaafd. Dit plan beslaat globaal de woonwijken van de kern Uden, met uitzondering van het centrumgebied en Uden Zuid.



*Begrenzing plangebied*

De buitengrenzen van het plangebied worden hoofdzakelijk bepaald door wegen; de Rondweg in het noorden en zuiden, de Industrielaan ten oosten en de A50 in westen.

Locaties waarvoor sinds 2010 nieuwe planologische procedures zijn doorlopen, worden zoveel mogelijk meegenomen in het bestemmingsplan. Locaties waarvoor nog een procedure loopt, worden buiten het plangebied gelaten.

### 1.3 GELDENE BESTEMMINGSPLANNEN

Voor het plangebied geldt grotendeels het bestemmingsplan 'Woongebieden Kom Uden' dat op 8 juli 2010 door de gemeenteraad is vastgesteld. Naast het bestemmingsplan 'Woongebieden Kom Uden' zijn binnen het plangebied de afgelopen jaren de onderstaande bestemmingsplannen vastgesteld. Deze bestemmingsplannen zijn één op één overgenomen in voorliggend bestemmingsplan, waarbij is aangesloten bij de systematiek van de regels van voorliggend bestemmingsplan.

Tabel 1.1: Geldende bestemmingsplannen

| Bestemmingsplan                       | Vaststelling     |
|---------------------------------------|------------------|
| Abdijlaan te Uden                     | 22 april 2010    |
| Ontmoetingsplein Bitswijk             | 6 februari 2012  |
| Schepersweg, Uden                     | 3 april 2013     |
| Herontwikkeling omgeving Retraitehuis | 19 december 2013 |
| Mr. Van Coothstraat                   | 3 juli 2014      |
| Hoeveneseweg 1, Uden                  | 6 januari 2015   |
| Nieuw Hoeven                          | 12 februari 2015 |
| Loopkantstraat/ President Kennedylaan | 6 oktober 2016   |
| Udens College                         | 6 oktober 2016   |
| Runmolen                              | 7 december 2017  |
| Parapluherziening supermarkten        | 15 maart 2018    |
| Runmolen kavels 5 en 6                | 4 september 2018 |
| Volkelseweg 28 te Uden                | 28 februari 2019 |
| Loopkantstraat 3                      | 28 mei 2020      |

In dit bestemmingsplan zijn de omgevingsvergunningen die sinds 2010 zijn verleend voor wijzigingen ten opzichte van het bestemmingsplan 'Woongebied Kom Uden' zoveel mogelijk verwerkt. De omgevingsvergunningen die zijn verleend voor de herontwikkeling van de omgeving van het Retraitehuis uit 2016 en voor het ontmoetingsplein Germenzeel zijn niet meegenomen in dit bestemmingsplan 'Woongebieden Kom Uden 2022'.

### 1.4 NOTA VAN UITGANGSPUNTEN

De gemeente Maashorst heeft in het kader van voorliggend bestemmingsplan een nota met uitgangspunten opgesteld over hoe om te gaan verschillende onderwerpen. Het gaat om een aantal algemene uitgangspunten om uniformiteit in het bestemmingsplan te krijgen. De regels en verbeelding zijn verscherpt en verduidelijkt waar nodig en mogelijk. Daarbij ligt de focus op quick wins. Kenmerkend voor een quick win is dat met een geringe inspanning een relatief grote verbetering kan worden gemaakt. Deze verbeteringen zijn in hoofdstuk 2 beschreven.

## **1.5 BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN**

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt. Daarnaast zijn in de toelichting onder andere het geldend beleid en diverse milieuaspecten beschreven.

## **1.6 LEESWIJZER**

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de ontstaansgeschiedenis, de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied en de wijze waarop de ruimtelijke en functionele structuur is vertaald in het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 van de toelichting staat het relevante rijks-, provinciale en gemeentelijk beleid verwoord. In hoofdstuk 4 staat de milieuhygiënische en planologische verantwoording. De plansystematiek en de verschillende bestemmingen van het plan zijn toegelicht in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 gaat in op de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid.



## 2 PLANBESCHRIJVING

### 2.1 ONTSTAANGESCHIEDENIS

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

Van Uden is voor het eerst sprake rond 1200. Uden is waarschijnlijk ontstaan uit een tiendakkerdorp met een kerk die voor een reeks gehuchten centraal in het akkergebied lag, met eromheen een kleine kern. Deze kerk is na brand in 1886 gesloopt, waarna de nieuwe kerk meer naar het zuidwesten verrees binnen de bestaande lintbebouwing van de Kerkstraat. Na 1945 is Uden pas echt sterk uitgebreid en geïndustrialiseerd.

Halverwege de 19<sup>e</sup> eeuw was de hoofdstructuur van Uden al duidelijk zichtbaar. De volgende figuren geven, op basis van kaarten afkomstig van [topotijdreis.nl](http://topotijdreis.nl), inzicht in de ontwikkeling van Uden. Hieruit blijkt dat Uden is ontstaan door de realisatie van bebouwing rondom enkele wegen; de lintbebouwing. In de loop der tijd zijn rondom Uden diverse woonwijken gerealiseerd. Met name in de richting van het oude buurtschap Hoeven (noordoosten) heeft woningbouw plaatsgevonden. Uiteindelijk zijn ook ten oosten van dit buurtschap woningen gerealiseerd, waardoor de oorspronkelijke bebouwing rond Hoeven tegenwoordig omringd is door woonwijken.



*Uden omstreeks 1900*



*Uden omstreeks 1960*



*Uden omstreeks 1970*

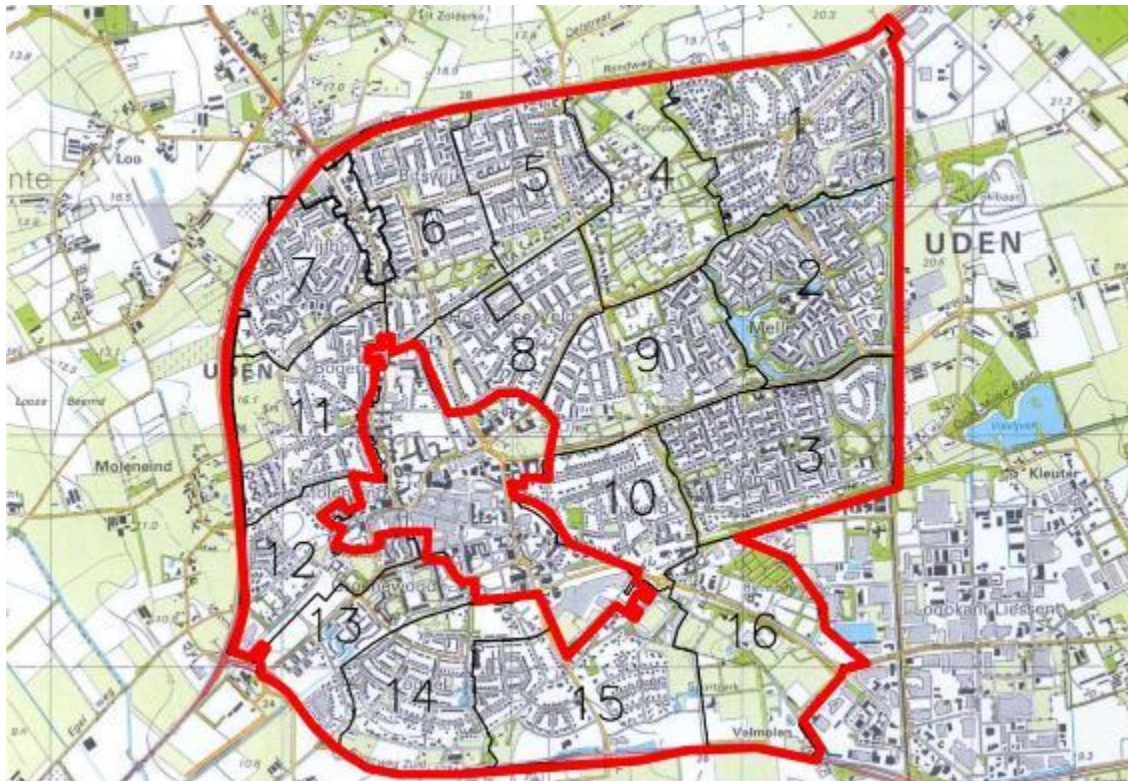


*Uden omstreeks 1980*





deelgebieden' uit het bestemmingsplan 'Woongebieden Uden' vastgesteld op 8 juli 2010. Deze paragraaf is in bijlage 1 van deze toelichting opgenomen.



|                |                          |
|----------------|--------------------------|
| 1              | Hoeven                   |
| 2 + deels 9    | Melle                    |
| 3              | Raam                     |
| 4              | Buurtschap Hoeven        |
| 5 + 6          | Bitswijk                 |
| 7 + deels 11   | Vijfhuizen/ Bogerd       |
| 8 + deels 9    | Hoevense Veld            |
| 10             | Schutveld                |
| deels 11+12+13 | Moleneind / Groenewoud   |
| 13             | Flatwijk                 |
| 14 + 15        | Zoggel                   |
| 16             | Sportpark Parkzicht e.o. |

Kaartindeling met wijken woongebieden Uden (deze kaartindeling wordt alleen gebruikt voor de beschrijving van de verschillende wijken)



## Hoeven

De wijk Hoeven ligt in de noordoostelijke hoek van de kern Uden. De wijk Hoeven is een van de eerste grote uitleggebieden waarmee de gemeente Uden de sprong over de Kennedylaan heeft gemaakt.

### Ruimtelijke structuur:

De wijk Hoeven bestaat voor de ene helft uit grote, vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen en voor de andere helft uit een forumwijk, gekenmerkt door erfinrichting, houten accenten en aandacht voor de menselijke maat. Ook werd er voor het eerst na de oorlog weer geëxperimenteerd met afwijkende woningtypes, zoals HAT woningen of kwadrantwoningen.

In beide wijkdelen komen veelal organische (ronde) vormen voor, waarbij de openbare ruimte de verkaveling volgt. Bij de vrijstaande woningen is de oriëntatie op de weg minder van belang. Verder is de openbare ruimte, waaronder de weg, in het zuidelijke gedeelte verweven met de verkaveling.

### Functionele structuur:

Naast woningen is centraal in de wijk een basisschool gelegen. Typerend daarnaast is de groenstructuur die de wijk volledig omringt en op diverse plaatsen ook de wijk inloopt. In het noordoosten, ter hoogte van de ontsluiting van de wijk, bevindt zich bedrijvigheid. Hier zijn een garagebedrijf, een tankstation en een wasstraat gevestigd.

## Melle

De wijk Melle ligt ten zuiden van de wijk Hoeven, in het oosten van de kern Uden.

### Ruimtelijke structuur:

De wijk Melle bestaat uit diverse stedenbouwkundige deelgebieden. Een belangrijk onderdeel in de wijk is het Mellepark, die de wijk indeelt in twee afzonderlijke delen. Het oostelijke deel van Melle is geheel volgens de Forum gedachte opgezet. Alles werd zodanig ontworpen dat de kleinste eenheid op een menselijke schaal was, zoals erfprofielen voorzien van elementenverharding en een “bloemkoolstructuur” met steeds wisselende richtingen. De woningen hebben veelal een kleine voortuin, waardoor de bebouwing dichtbij de openbare ruimte is gelegen. Het parkeren is opgelost in de openbare ruimte middels grote parkeerkuilen.

In het westelijk deel van de wijk Melle zijn niet alleen grondgebonden eengezinswoningen aanwezig, maar ook meergezinswoningen in de vorm van appartementen. Aan de andere zijde is het gebied groen vanwege het Mellepark. Verder wordt dit deel van de wijk Melle omsloten door enkele grotere infrastructurele aders (Bronkhorstsingel, Mellesingel en Pres. Kennedylaan) wat tot gevolg heeft dat de aanwezige bebouwing als een soort eiland in de omgeving ligt. Daar komt bij dat delen van deze wijk heel sterk naar binnen toe gericht zijn en moeilijk toegankelijk zijn.

### Functionele structuur:

Naast woningen komt een aantal niet-woonfuncties in het gebied voor, waaronder een buurtwinkelcentrum, een wijkcentrum, een begraafplaats en een basisschool. In de zuidwest hoek van de wijk staat een grote middelbare school met daar achterliggend een sportveld. Door de begraafplaats en de sportschool is deze zijde van de wijk groen en vrij open.

## Raam

De wijk Raam ligt ten zuiden van de wijk Melle en dateert uit de periode 1970-1992.



#### Ruimtelijke structuur:

Deze wijk heeft grotendeels dezelfde opzet van rechthoekige verkavelingen. Drie stukken van de wijk springen er qua structuur uit. In het oosten van de wijk is een thematische inbreiding gelegen. Deze is volgens een bepaald thema ontworpen en de verkaveling is dan ook thematisch van opzet. De strook met woningen ten zuiden van de Millsebaan is een uitzondering op de uniforme structuur van de rest van de wijk. Deze structuur van deze straat is opvallend: de woningen hebben allen een diep tot zeer diep kavel maar staan ondanks dat toch allemaal globaal in dezelfde rooilijn.

Het noordelijke deel van de wijk, bestaande uit de Vaarzenhof en het gebied tussen Hofstukken en de Mellesingel, is als twee op zichzelf staande projecten gebouwd. Het Vaarzenhof bestaat uit een aantal in hofjes gebouwde patiowoningen. Het naastgelegen gebied bestaat uit een aantal woon-werk eenheden. Deze eenheden richten zich op de Mellesingel, daarachter liggen enkele patio's die naar analogie van de patio's in de Vaarzenhof opgebouwd zijn.

#### Functionele structuur:

De wijk bestaat hoofdzakelijk uit woningen. Kenmerkend voor de wijk is dat centraal hierin een grote basisschool is gelegen. Daarnaast is deze ten oosten, zuiden en westen omringd door groen. Met name ten zuidoosten van de wijk is een groen (parkachtig) gebied gesitueerd. Daarnaast bevindt zich een aantal dienstverlenende functies in het plangebied.

### **Buurtschap Hoeven**

Dit betreft het oude buurtschap Hoeven, dat oorspronkelijk gelegen was ten noordoosten, en op afstand van, de oude dorpskern van Uden.

#### Ruimtelijke structuur:

Het buurtschap ligt los van de omringende woongebieden en wordt daarvan ruimtelijk gescheiden door grotere of kleinere groenelementen. De hoofdstructuur van het buurtschap wordt gevormd door de Artillerieweg / Klantstraat, de Hoevenseweg en de Heufkensweg. Langs de hoofdwegen is van oudsher lintbebouwing gesitueerd. Deze bebouwing heeft een sterke oriëntatie op de wegen. De bebouwing aan de oostzijde van de Klantstraat onderscheidt zich van de bebouwing aan de westzijde van deze weg door een grotere openheid. Deze bebouwing ligt met de achterzijde tegen de breuklijn aan die door dit gebied loopt. Deze breuklijn heeft gefungeerd als bebouwingsgrens. In het landschap is op de plaats van de breuklijn een overgang waarneembaar tussen het kleinschalige, half open landschap ter plekke van de buurtschap Hoeven en de grootschalige groene omgeving van het sportpark en de daaraan grenzende wijk Hoeven.

De boerderijen in het buurtschap zijn veelal sterk verbouwd in de loop van de tijd. Bij verbouwing is niet altijd rekening gehouden met de historische opbouw van panden. Over het algemeen is de totaalkarakteristiek echter wel goed bewaard gebleven. Ook de historische perceelsverdeling is nog voor een groot deel aanwezig. In het gebied zijn nog vele gave erfbeplantingen aanwezig. Deze beplanting bestaat onder andere uit snoeilinden rond de boerderijen.

#### Functionele structuur:

Buurtschap Hoeven is een van de minst bebouwde woonwijken in Uden. Naast de kenmerkende lijnbebouwing en de groene structuren, hebben gronden een agrarisch gebruik. In het noordoosten

van de wijk is een voetbalclub, inclusief diverse velden, gelegen. Deze sportvoorziening betreft een aanzienlijk gedeelte van de wijk.

### **Bitswijk**

Bitswijk is een voormalige buurtschap in de Noord-Brabantse gemeente Uden die geleidelijk tot een woonwijk is verworpen in de plaats Uden. Het zwaartepunt van de ruimtelijke ontwikkelingen in de jaren 1970. Voor de bebouwing aan de Bitswijk zelf is een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld.

#### Ruimtelijke structuur:

Deze wijk bestaat uit diverse stedenbouwkundige deelgebieden. Het grootste, planmatige, deel kenmerkt zich door een uniforme, rechthoekige verkaveling. De woningen zijn geclusterd tot halfopen of gesloten bouwblokken. Het meest voorkomende woningtype is aaneengesloten bebouwing. Daarbij is de architectuur van de woningen sober en puur gericht op de wederopbouw. Op enkele plekken komt afwijkende architectuur voor, voornamelijk van de later gerealiseerde inbreidingsplannen. Hetzelfde geldt voor de inrichting van de openbare ruimte. De openbare ruimte is functioneel ingericht en bestaat voornamelijk uit een rijbaan met aan één of twee zijden een trottoir. Parkeren gebeurt afwisselend op de rijbaan en in daarvoor aangelegde parkeervakken.

#### Functionele structuur:

Bitswijk functioneert als een soort klein dorp binnen Uden. Rondom het Muziekplein is een buurtwinkelcentrum gevestigd waar de bewoners voor de eerste levensbehoefte terecht kunnen. Centraal in de wijk is een school gerealiseerd en in het zuiden bevindt zich een school. Verspreid over de wijk komt nog een aantal maatschappelijke voorzieningen voor. Op de hoek van de Kornetstraat met de Hobostraat is een garagebedrijf gevestigd.

In de wijk is ruimte gemaakt voor een groene invulling van de openbare ruimte. Zo is ten zuiden van de wijk het Bitshofpark gelegen, die bestaat uit een langgerekte strook met aan de randen opgaande beplanting. Het midden van het park is open en heeft een sobere inrichting.

Ten noorden van de wijk ligt het Bitswijkpark. Dit park is een buffer tussen de woonwijk en de Rondweg en heeft een open inrichting.

### **Vijfhuis / Bogerd**

De wijken Vijfhuis en Bogerd bevinden zich in het westen van de kern Uden, tegen de A50 aan.

#### Ruimtelijke structuur:

Deze wijken zijn opgebouwd uit diverse stedenbouwkundige deelgebieden, waarbij diverse wegen kenmerkend zijn. Zo is de Bosschebaan één van de oudste routes, welke tegenwoordig géén doorgaande route meer is. De Vijfhuizerweg is van oudsher een route vanaf de Bitswijk richting het buitengebied van Uden. Met de komst van het planmatig aangelegde deel van Vijfhuis ten noorden en zuiden van deze weg, is de weg van een landelijke ligging midden in een woonwijk komen te liggen.

Bogerd is één van de oudste planmatig aangelegde wijken van Uden. De meest duidelijke organische structuren in de wijk zijn de Bosschebaan, Ringbaan Noord, Vijfhuizerweg en Bitswijk. Verdichting en (ver)nieuwbouw hebben tot gevolg gehad dat een deel van het karakter van de Vijfhuizerweg verloren is gegaan.

De bebouwing aan de oude wegen is op sommige plaatsen nog kenmerkend: organisch gegroeid, veel diversiteit in kapvorm, kaprichting, architectuur en architectuurstromingen.



In de loop van de jaren is het gebied uitgebreid, vernieuwd en zijn sommige stukken gesloopt. Een voorbeeld van een recente inbreiding is het project van patiowoningen aan het Noorderhof.

Vijfhuis is een woonbuurt ontstaan uit de gelijknamige voormalige buurtschap 'Vijfhuis'. De wijk heeft een duidelijke planmatige opzet met herkenbare stedenbouwkundige structuren zoals doorlopende stratenpatronen, hoekverdraaiingen in de verkaveling, woonhovenstructuur en rug-aan-rug verkaveling.

#### Functionele structuur:

Het grootste gedeelte van de wijken bestaan uit woningen. Ten oosten, tegen de A50, zijn diverse sportvelden gelegen. Verspreid over de wijk Bogerd komt een aantal kleinschalige maatschappelijke functies voor. Daar waar de A50 niet over het tracé van de oorspronkelijke Rondweg ligt, is een brede groenstrook aangelegd. Dit heeft tot gevolg gehad dat de wijk, met name ten westen, wat meer 'lucht' kreeg en in een wat groenere omgeving is komen te liggen.

### **Hoevense Veld**

De wijk Hoevense Veld behoort ook tot één van de grote planmatige uitleggebieden van Uden en dateert uit de periode 1945-1970. Het gebied wordt begrensd door enkele historisch gegroeide lijnen, namelijk de Heinsbergenstraat, Aldetiendenstraat en Violierstraat. Aan de oostzijde wordt de wijk begrensd door de President Kennedylaan.

#### Ruimtelijke structuur:

In de wijk is een duidelijk aanwijsbaar onderscheid in verschillende deelgebieden aanwezig. Daarbij is met de dichtheid van de bebouwing rekening gehouden met de omgeving. Nabij het centrum van Uden, wordt de wijk gedifferentieerder van opzet en is er meer oudere bebouwing aanwezig. Dit is in de verkaveling terug te zien.

Het grootste gedeelte van de wijk bestaat uit aaneengesloten woningen, incidenteel afgewisseld met tweekappers en vrijstaande woningen. De woningen hebben een eenvoudige en traditionele architectuur. Op sommige plekken zijn nog oude structuren waarneembaar. Hier staan bijvoorbeeld grotere huizen op forse kavels of een deel van de verkaveling in een blok is niet rationeel maar organisch gegroeid.

Een uitzondering binnen de wijk is een gebiedje bestaande uit bungalows aan de Walravenstraat en de Valkenburgstraat. Dit gebied, met chaletachtige bebouwing, wijkt qua architectuur, kavelgrootte en verkavelingsrichting af van de rest van de wijk.

#### Functionele structuur:

Zoals in de ontstaansperiode van de bebouwing in deze wijk gebruikelijk was, zijn bepaalde maatschappelijke functies tegelijkertijd met de woningen gerealiseerd. Zo ligt er in Hoevense Veld een basisschool en een kerk en aan de Elisabethstraat onder andere een slager en een snackbar gevestigd. Ook kleinere, aan huis gebonden ambachten zoals een tandarts of huisarts, komen in dit gebied voor. In het zuiden van de wijk bevindt zich het Bevrijdingspark.

### **Schutveld**

Schutveld is een voormalige buurtschap/woonbuurt gelegen direct ten oosten van het centrum van Uden, ten zuiden van de wijk Hoevense Veld.

#### Ruimtelijke structuur:

De wijk Schutveld bestaat uit twee stedenbouwkundige deelgebieden. In het eerste deelgebied is bebouwing uit 1838 aanwezig. In de tijd erna is hier bebouwing gerealiseerd als overloop van het centrum. Sporen hiervan zijn terug te zien in de Prior van Milstraat en de Prof. Pulsersstraat. De rest van de wijk is als groot uitleggebied gebouwd in de periode 1945-1970. In Schutveld is zodanig gebouwd dat aan verschillende woningvragen voldaan kan worden. Zo is het deel grenzend aan het Bevrijdingspark ruim van opzet. Deze zone, bestaande uit onder andere de Duizendschoonstraat en de Oliemolenstraat, bestaat voornamelijk uit de wat grotere woningen in de vrijstaande en twee onder één kap sector.

De overige bebouwing in de wijk bestaat voornamelijk uit tweekappers, incidenteel afgewisseld met rijen- en vrijstaande woningen. Een uitzondering vormen (delen van) de Vlosstraat en de Schutveldstraat. De verkaveling is op sommige plaatsen minder rationeel dan in de rest van de wijk. In deze twee straten staan daarnaast voornamelijk de wat kleinere, aaneengebouwde woningen.

#### Functionele structuur:

De wijk bestaat voornamelijk uit woningen. Langs het oude lint Prior van Milstraat is een bedrijfspand gevestigd en aan de Millsebaan is een maatschappelijke functie gehuisvest.

### **Moleneind – Groenewoud**

De wijk Moleneind-Groenewoud ligt in het zuidwesten van de kern Uden, tegen de A50 en de Rondweg Zuid aan. De wijk is ontstaan uit de voormalige gelijknamige buurtschappen Moleneind en Groenewoud. In dit gebied is een aantal oude structuren aanwezig. Het buurtschap Vorstenburg, bijvoorbeeld, is reeds herkenbaar op de historische kaart van 1600. Dit buurtschap ligt in het huidige centrum maar vormt wel de eerste aanleiding voor het verder westelijk uitbreiden van Uden in de richting van Moleneind en Groenewoud.

#### Ruimtelijke structuur:

Het oudste gedeelte van deze wijk betreft een gebied dat, buiten de organische structuren, voornamelijk bestaat uit planmatige aangelegde woongebiedjes uit de jaren '50. Dit gedeelte van de wijk heeft een schijnbaar willekeurige verkaveling waarbinnen incidentele inbreidingen zijn gerealiseerd. Richting de Rondweg (westelijke richting) wordt de bebouwingsstructuur meer open.

Het Groenewoud is een recente inbreidingswijk (jaren '80-'90) in het zuidwesten van Uden. Hier zijn voornamelijk tweekappers en vrijstaande woningen gebouwd. Deze planmatig opgezette wijk wordt omgeven door organische gegroeide delen. Een groot deel van het sportpark Moleneind behoort ook tot deze wijk. Voor het sportpark wordt een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld.

#### Functionele structuur:

In het grootste gedeelte van de wijk Moleneind – Groenewoud zijn woningen gerealiseerd. In het midden van de wijk ligt de achttiende-eeuwse Abdij Maria Refuge in een open agrarisch gebied. In de abdij is een museum gehuisvest.

Richting het centrum komt een aantal maatschappelijke voorzieningen en een horecavestiging voor. Nabij de kruising van de Veghelsedijk en de Lippstadsingel is een bedrijf aanwezig. Ten zuiden van het sportpark staat de Standerdmolen. De molen is gebouwd in 1811 en sindsdien in gebruik geweest als korenmolen. De molen heeft geen bedrijfsfunctie meer.

## Flatwijk

De wijk Flatwijk is een hoogbouwbuurt en bevindt zich tussen het centrum en de wijk Groenewoud. De wijk is in de jaren 60 van de vorige eeuw gerealiseerd.

### Ruimtelijke structuur:

Flatwijk bestaat uit een aantal grote flatgebouwen aan het Beatrixhof, het Willem Alexanderhof en aan de Abdijlaan. De flats aan de Beatrixhof en de Willem Alexanderhof zijn zeer planmatig opgezet (circa 10 losstaande gebouwen in een Z-verkaveling). De flats zijn gemiddeld 9 lagen hoog. Het gebied aan de Abdijlaan is kleinschaliger van opzet: de flats zijn aanzienlijk lager (tot 4 lagen), de beplanting is hoger en de flats staan dicht op elkaar.

### Functionele structuur:

De wijk Flatwijk bestaat voornamelijk uit flatgebouwen met woningen. De ruimte tussen de flats bestaat uit groen, speelvoorzieningen en parkeren. Aan de Wilhelminastraat bevindt zich een maatschappelijke functie.

## Zoggel

De wijk Zoggel ligt ten zuiden van het centrum en is binnen de ringwegen van de gemeente Uden de nieuwste wijk.

### Ruimtelijke structuur:

In de wijk Zoggel zijn enkele oude gebieden geïntegreerd met de nieuwere bebouwing in de wijk. Zo bevindt zich in het zuidwesten van de wijk het buurtschap Hulstheuvel. Dit buurtschap is reeds in 1838 herkenbaar op de historische kaarten. Sinds die tijd is het straatverloop niet meer veranderd. Aan deze weg staan voornamelijk de wat oudere Brabantse langgevelboerderijen. Een aantal van deze boerderijen heeft door verbouwingen en aanpassingen hun cultuurhistorische karakter verloren. Door middel van bebouwing aan de Oude Maasstraat wordt een koppeling gemaakt met de rest van de wijk.

De wijk Zoggel is niet monotoon. De bebouwing verschilt qua architectuur vaak per straat. Door middel van een helder en structuurmatig goed stratenpatroon wordt de eenheid in de wijk behouden. Richting het centrum van Uden wordt de dichtheid van de wijk hoger en ook de versterking neemt hier toe. Het deel van de wijk Zoggel dat aan het Sportpark ligt, is een stuk ruimer van opzet. Het gebied bestaat voornamelijk uit grote, vrijstaande woningen op flinke kavels. Deze woningen hebben een zeer uiteenlopende architectuur. Hetzelfde geldt in meer of mindere mate voor de Maasstraat.

### Functionele structuur:

Het gebied betreft met name woningbouw. Daarnaast is in het zuiden hiervan, tegen de Rondweg-Zuid, een open (agrarisch) gebied gelegen. Ook is in het zuidoosten een waterplas aanwezig. In het gebied van de Velmolenweg (direct ten zuiden van het centrum) en omgeving komt verder wat bedrijvigheid en detailhandel voor.

### 2.2.1 Sportpark Parkzicht e.o.

Dit gebied bestaat uit het sportpark/ stadspark van Uden en beperkte bedrijvigheid aan de Volkseweweg en de Loopkantstraat. Het gebied bevindt zich in het zuidoosten van de kern Uden.

#### Ruimtelijke structuur:

De bebouwing rondom de Volkelseweg en de Loopkantstraat bestaat van oudsher uit bedrijvigheid en is dicht bebouwd. De bebouwing in het sportpark daarentegen bestaat uit verspreid liggende sportkantines en clubhuizen.

#### Functionele structuur:

In het gebied Sportpark Parkzicht e.o. heeft wonen een ondergeschikte functie. Het gebied heeft veel sport- en maatschappelijke functies. De meest opvallende van deze functies is het Retraitehuis Missiezuster van de Heilige Geest. Dit huis bestaat uit een oud klooster met twee nieuwbouwvleugels. Hier omheen zijn recent diverse woningen gerealiseerd. Rondom de Volkelseweg en de Loopkantstraat zijn diverse bedrijven en zakelijke dienstverlening gevestigd. Aan de Boekselsedijk bevindt zich een restaurant en een kwekerij.

## **2.3 VERTALING NAAR HET BESTEMMINGSPLAN**

De woongebieden van Uden bestaan grotendeels uit woningen, afgewisseld met niet-woonfuncties zoals als bedrijven, maatschappelijke voorzieningen, detailhandel en horeca. Hierna wordt aandacht besteed aan de verschillende functies binnen het plangebied. Per functie is kort aangegeven welke uitgangspunten zijn gehanteerd voor de wijze van bestemmen in dit bestemmingsplan. Deze uitgangspunten vloeien deels voort uit de uitgangspunten zoals deze zijn vastgesteld voor het bestemmingplan, het gemeentelijk beleid en deels uit de analyse van de bestaande situatie. Daarnaast zijn zoveel mogelijk de bestaande rechten gerespecteerd. Voor een uitgebreide beschrijving van de bestemmingen en de bijbehorende regelingen wordt verwezen naar paragraaf 5.2.

### **2.3.1 Wonen**

De bebouwing in het plangebied heeft overwegend een woonfunctie. In het plangebied komen zowel grondgebonden als gestapelde woningen voor. Voor de woningen is de bestemming 'Wonen' opgenomen. De grondgebonden woningen bestaan afwisselend uit één of twee bouwlagen met een kap en de typologie varieert tussen vrijstaand, halfvrijstaand en/of geschakeld, aaneengebouwd, gestapeld, patiwoningen en rug-aan-rug woningen.

#### Wonen en ondergeschikte activiteiten

Beroepsmatige activiteiten zijn algemeen toegestaan binnen de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat ze ondergeschikt zijn aan de functie wonen. Specifieke functies zoals een bedrijf en detailhandel, niet passend binnen het begrip beroepsmatige activiteiten, zijn aangeduid en hebben een passende regeling gekregen binnen de bestemming 'Wonen'. Deze functies mogen worden voortgezet, maar zijn wel beperkt in het bedrijfsvloeroppervlak.

#### Wonen naast andere functies

Wonen komt ook naast andere hoofdfuncties voor. Naast de functies agrarisch, bedrijf, horeca en maatschappelijk komt wonen in de vorm van bedrijfswoningen voor. Deze zijn aangeduid als 'bedrijfswoning'. Daarnaast komen reguliere woningen, vaak op de verdieping, naast de functies bedrijf, dienstverlening, kantoor en maatschappelijk voor. Ook binnen de bestemmingen 'Gemengd – 1', 'Gemengd – 2' en 'Gemengd – 3' komen woningen in combinatie met andere functies voor.

### Bestaande bouwmogelijkheden nieuwe woningen

Er zijn nog 4 ongebruikte bouwmogelijkheden voor woningen in het plangebied aanwezig. Het gaat om de percelen Artillerieweg tussen 8 en 10, Vunderke naast 1, Speelweide naast 20 (1 titel) en Speelweide tussen 24 en 26. De aanwezige 'verborgen' plancapaciteit is slechts van geringe aard en heeft geen invloed op het woningbouwprogramma. Daarnaast heeft het alsnog benutten van de bouwmogelijkheden geen nadelige (stedenbouwkundige) effecten. Het laten vervallen van de bestaande bouwtitels is derhalve niet noodzakelijk. Voor het overnemen van de bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan, dient volgens jurisprudentie opnieuw te worden bekeken of deze mogelijkheden voldoen aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Dit is onderzocht en er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen.

Daarnaast is het mogelijk om een bouwperceel te splitsen en een woning toe te voegen als de breedte van het bouwperceel dit toelaat. In de beleidsregel 'Afwegingskader beoordeling splitsen woningen en percelen binnen de bebouwde kom' is vastgelegd dat bij perceel- en woningsplitsing ieder nieuw gevormd perceel na splitsing een breedte aan de straatzijde van minimaal 20 meter moet hebben. Dit is in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd.

### Tuin

Om te verduidelijken waar wel en waar niet gebouwd mag worden op een woonperceel, is op de verbeelding voor gronden voor de voorgevel en naast de zijgevel, indien het naast openbaar gebied ligt, de bestemming 'Tuin' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn voor de voorgevel in principe alleen erkers en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, (onder voorwaarden) toegestaan. Uitzondering zijn bestaande bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' en bijgebouwen bij rug-aan-rug woningen.

## **2.3.2 Bedrijven**

Verspreid over het plangebied komt een aantal bedrijven voor. Rondom de Loopkantstraat en Volkelseweg bevindt zich een concentratie bedrijfsgebouwen. Dit gebied wordt echter langzaam getransformeerd naar een woongebied. Aan de noordoostelijke en zuidwestelijke zijden van het plangebied komen grotere bedrijven voor. Verder is er sprake van een aantal kleinere solitair gevestigde bedrijven. Voor de bedrijven is de bestemming 'Bedrijf' opgenomen. Daarnaast vinden er beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten naast de woonfunctie plaats.

In het algemeen geldt dat bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2, gezien de beperkte hinder die zij veroorzaken, goed inpasbaar zijn in de woonomgeving. Binnen de bestemming 'Bedrijf' en is daarom de nieuwvestiging van bedrijven in deze milieucategorieën direct toegestaan. Daarnaast is op een aantal locaties een bedrijf gevestigd dat in een hogere milieucategorie valt. Deze bedrijven zijn positief bestemd door middel van een aanduiding. Ook voor tankstations zonder lpg, zie onder milieucategorie 2 vallen, is een specifieke aanduiding opgenomen.

Hierdoor mogen op de betreffende percelen, naast de algemeen toegestane bedrijven in milieucategorie 1 en 2, ook de bestaande bedrijven gevestigd blijven. Het gaat om de volgende bedrijven.

| Adres                    | Bedrijfsactiviteit                     |
|--------------------------|----------------------------------------|
| Veilingstraat 14         | Timmerwerkplaats                       |
| President Kennedylaan 24 | Tankstation met lpg                    |
| Kornetstraat 60a-62      | Garagebedrijf + tankstation zonder lpg |



|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Runmolen 100        | Garagebedrijf                  |
| Hoeveneseweg 22     | Garagebedrijf met showroom     |
| Industrielaan 27-31 | Tankstation met lpg en carwash |
| Loopkantstraat 10A  | Garagebedrijf                  |
| Volkelseweg 28C     | Tankstation zonder lpg         |
| Veghelsedijk 2-2F   | Schoonmaakbedrijf              |

### Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Zoals onder de functie wonen aangegeven, zijn beroepsmatige activiteiten algemeen toegestaan binnen de woonbestemming en alle overige bestemmingen waarbinnen wonen wordt toegestaan, met dien verstande dat ze ondergeschikt zijn aan de functie wonen. Onder een beroepsmatige activiteit wordt een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebieden verstaan. Detailhandel valt hier niet onder. Voor bedrijfsmatige activiteiten aan huis is een afwijkingsregeling opgenomen.

### Agrarische bedrijven

Aan de Boekelsedijk en de Randweg Zuid zijn twee agrarische bedrijven gevestigd. De gronden zijn bestemd als 'Agrarisch' met een specifieke aanduiding en een bouwvlak. Daarnaast komt aan de Randweg Zuid en rondom de voormalige abdij aan de Veghelsedijk een aantal onbebouwde agrarische percelen voor. Deze zijn ook bestemd als 'Agrarisch'.

## **2.3.3 Detailhandel**

Op een aantal locaties in het plangebied komen detailhandelsvoorzieningen voor. De detailhandelsvoorzieningen zijn bestemd als 'Detailhandel', toegestaan binnen de bestemming 'Gemengd – 1' of aangeduid als 'detailhandel' als het ondergeschikt is aan de hoofdfunctie.

### Supermarkten

In het plangebied komen drie supermarkten voor: op de percelen Muziekplein 11, Drossaard 14-18 en Vijverlaan 1 (omgevingsvergunning voor verleend). Een supermarkt heeft ruimtelijk een grotere invloed op de omgeving dan andere vormen van detailhandel. Supermarkten worden bezocht voor het doen van dagelijkse boodschappen en hebben daarom een grote publieksaantrekkende werking. Hiervoor is het van belang dat de verkeersaantrekkende werking, het parkeren en de ontsluiting van die parkeerterreinen goed in beeld worden gebracht. Daarnaast kan een toename van het aantal supermarkten leiden tot een verschraling van winkelaanbod van versspeciaalzaken en daarmee ten koste gaan van de differentiatie van het aanbod.

Om deze redenen heeft de gemeente Maashorst ervoor gekozen om de nieuwvestiging van supermarkten te beperken. Hiervoor is de 'Parapluperziening supermarkten' opgesteld. De regels uit het parapluplan zijn overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

De bestaande supermarkten in het plangebied zijn positief bestemd door middel van een aanduiding op de verbeelding. Supermarkten zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van deze locaties.

## **2.3.4 Horeca**

Horeca komt nauwelijks voor in het plangebied. De horecavoorzieningen in de kern Uden zijn geconcentreerd in het centrum. Aan de Veghelsedijk, tegen het centrum aan, is een restaurant

gevestigd en aan de Boekelsedijk bevindt zich nog een restaurant. Daarnaast is er een cafetaria in een wijkcentrum aanwezig.

In de gemeente Maashorst wordt onderscheid gemaakt in de volgende horeca-categorieën:

- horecabedrijf, categorie 1:  
horecabedrijven die zich uitsluitend of in hoofdzaak richten op het verstrekken van spijzen en/of maaltijden en/of het verstrekken van logies, met uitzondering van nachtvergunningbedrijven.
- horecabedrijf van categorie 2:  
horecabedrijven die zich uitsluitend of in hoofdzaak richten op het verstrekken van al dan niet alcoholische dranken voor gebruik ter plaatse en het ten gehore brengen van levende en/of mechanische muziek.
- horecabedrijf, categorie 3:  
horecabedrijven die in het algemeen een hoge bezoekersfrequentie gedurende de avond en de nacht hebben en die;
  - a. zich uitsluitend of in hoofdzaak richten op het verstrekken van al dan niet alcoholische dranken voor gebruik ter plaatse waarbij het ten gehore brengen van overwegend mechanische muziek voor grote aantallen bezoekers (met name in het weekend) een wezenlijk onderdeel kan vormen, of;
  - b. zich uitsluitend of in hoofdzaak richten op het verstrekken van spijzen en/of maaltijden ook gedurende de openingstijden van de horecabedrijven als bedoeld onder categorie 3, sub a.

Voor de restaurants is de bestemming 'Horeca' opgenomen en het cafetaria is aangeduid als 'horeca'. De restaurants en het cafetaria vallen binnen horecabedrijven in categorie 1. Horecabedrijven in een hogere categorie zijn binnen het plangebied niet toegestaan. Nieuwe horecabedrijven in categorie 1 zijn ter plaatse van de bestemming 'Gemengd – 1' mogelijk.

### 2.3.5 Kantoor

Zelfstandige kantoren komen nauwelijks voor in het plangebied. Aan de President Kennedylaan is een kantoor aanwezig. Voor dit kantoor is de bestemming 'Kantoor' opgenomen. Boven beide kantoren wordt gewoond.

### 2.3.6 Maatschappelijke voorzieningen

In nagenoeg iedere wijk is een aantal maatschappelijke voorzieningen aanwezig zoals scholen, religiegebouwen en buurtcentra. Voor deze voorzieningen is de bestemming 'Maatschappelijk' opgenomen. Onder maatschappelijke voorzieningen worden culturele, educatieve, medische, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen, kinderdagverblijven, jeugd- en jongerenwerk, buitenschoolse opvang en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte functies, zoals kantoor, detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen toegestaan.

In zijn algemeenheid wordt niet gewerkt met specifieke aanduidingen voor de onderling verschillende maatschappelijke voorzieningen, zodat uitwisseling van de functies mogelijk is. De begraafplaats en de bestaande woonfuncties zijn wel specifiek aangeduid.

### 2.3.7 Recreatie

Binnen het plangebied komen diverse sportterreinen voor: aan de westzijde van de kern Uden ligt het sportpark Moleneind, in het zuidoosten het sportpark Parkzicht en ten oosten van buurtschap Hoeven bevinden zich voetbal- en tennisvelden. Daarnaast zijn er twee kinderboerderijen binnen het plangebied. Voor deze gronden is de bestemming 'Recreatie' opgenomen. Het is algemeen toegestaan om binnen deze bestemming jongerenontmoetingsplaatsen en speelvoorzieningen te

realiseren. Als ondergeschikte functie is horeca mogelijk. Op deze manier kunnen met name (sport)verenigingen een clubgebouw exploiteren.

### 2.3.8 Gemengde functies

Om de levendigheid in de woonwijken te behouden en flexibiliteit te bieden, is ervoor gekozen om op verschillende (centrale) locaties verschillende functies naast elkaar mogelijk te maken. Hiervoor zijn de gemengde bestemmingen opgenomen. Binnen deze bestemmingen kunnen functies onderling worden uitgewisseld.

De bestemming 'Gemengd – 1' komt het meest voor in het plangebied en is met name voor buurtcentra opgenomen. Detailhandel, horeca, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en wonen (op de verdieping) inclusief de uitoefening van beroepsmatige activiteiten zijn direct toegestaan. De functies die hier niet onder vallen, maar wel in het plangebied voorkomen, zijn specifiek aangeduid. Het gaat hier om de supermarkt.

De bestemming 'Gemengd – 2' is opgenomen voor de gemengde voorzieningen aan de Velmolenweg, aan de Mellesingel en aan de Wilhelminastraat. Binnen deze gemengde voorziening zijn uitsluitend dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en wonen toegestaan. Een kantoor en een woning op de begane grond zijn specifiek aangeduid.

De bestemming 'Gemengd – 3' is opgenomen voor de voor het gemengde bedrijventerrein ten noorden van de Volkelseweg en de Loopkantstraat. Aangezien de hoofdfunctie geen bedrijvigheid meer is, is ervoor gekozen een gemengde bestemming op te nemen. Binnen deze gemengde bestemming zijn bedrijven en bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 en 2, dienstverlening en wonen ter plaatse van de aanduiding toegestaan.

### 2.3.9 Groen

In het plangebied komt een samenhangend netwerk van groengebieden voor die bestaat uit parken en lintvormige groenelementen zoals lanen, geluidswallen langs de rondwegen en ook door privé en semi-privé groen. De omgeving van het buurtschap Hoeven, het Mellepark, het Raampark, het Bevrijdingspark, het Bitshofpark, het Bitswijkpark, het sportpark Moleneind en het sportpark Parkzicht en het park Zoggel vormen belangrijke groenelementen. Tot de belangrijkste groene linten behoren de Mellesingel, de Land van Ravensteinlaan, de President Kennedylaan, de Bronkhorstsingel, de Hoevenseweg/ Heinsbergenstraat, de Volkelseweg en een deel van de voormalige spoorbaan.

Deze structuur- en beeldbepalende groenvoorzieningen zijn bestemd als 'Groen – 2'. De omvang van het aantal functies dat binnen deze bestemming is toegestaan is beperkt, om het beeldbepalende karakter te handhaven. Parkeervoorzieningen zijn niet toegestaan binnen deze bestemming.

De groenlocaties die niet als structureel groen zijn aangemerkt, zijn bestemd als 'Groen – 1'. Dit groen dient in principe behouden te blijven, maar het is minder structuurbepalend. Daarom is binnen deze bestemming ook de aanleg van parkeervoorzieningen mogelijk. Daarnaast zijn groenvoorzieningen binnen alle overige bestemmingen mogelijk.

Een aantal gronden met houtopstanden in de omgeving van het Retraitehuis zijn bestemd als 'Bos'.

### 2.3.10 Verkeer

De woonkern Uden wordt omzoomd door drie (doorgaande) hoofdontsluitingswegen: de Rondweg, de Lippstadtsingel en de Industrielaan. Binnen deze hoofdontsluitingsstructuur ligt een systeem van buurt- en wijkontsluitingswegen. De overige wegen binnen de kern zijn 30 km/h gebieden.

De ontsluitingsstructuur van Uden bestaat uit een systeem van rondwegen om het centrum, bestaande uit de Wilhelminastraat, Koopmanstraat, Kastanjeweg, Pastoor Spieringsstraat, Sint Janstraat en de Birgittinessenstraat. Vanaf deze rondwegenstructuur loopt een aantal radialen richting de hoofdontsluitingswegen. Deze radialen zijn onder te verdelen in organisch gegroeide radialen (oude linten) en planmatig aangelegd radialen. Een aantal van de organisch gegroeide radialen wordt gevormd door oude lintstructuren, zoals bijvoorbeeld de Heinsbergenstraat / Hoevenseweg. Vanuit het centrum loopt ook een aantal planmatig aangelegde radialen richting de randen van Uden. Een voorbeeld hiervan is de Mellesingel. Deze wegen hebben een duidelijke verschillende functie en opbouw dan de oude radialen. De planmatig aangelegde wegen zijn puur gericht op ontsluiting. De weg heeft een breed profiel, vaak met middenberm of brede zijbermen.

Voor de hoofdontsluitingswegen en de buurt- en wijkontsluitingswegen zijn bestemd als 'Verkeer'. Deze wegen en straten hebben een stroomfunctie: zij dienen vooral voor een veilige verkeersafwikkeling. De overige wegen binnen het plangebied hebben voornamelijk de functie van verblijfsgebied. Deze wegen zijn bestemd als 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Binnen deze bestemming komen op verschillende locaties garageboxen voor.

### 2.3.11 Ontwikkelingen

Dit bestemmingsplan betreft een actualisatie van verouderde plannen. Dit betekent dat bestaande rechten grotendeels zijn overgenomen en dat tegelijkertijd nieuw beleid is geïmplementeerd. Nieuwe ontwikkelingen zijn niet opgenomen.

## 2.4 VERBETERINGEN

In de regels en op de verbeelding hebben een aantal verbeteringen plaatsgevonden ten opzichte van het bestemmingsplan voor de woongebieden uit 2010. Het gaat om zogenaamde quickwins. Kenmerkend voor een quick win is dat met een geringe inspanning een relatief grote verbeterslag kan worden gemaakt. De verbeteringen zijn in deze paragraaf beschreven.

### 2.4.1 Ondergeschikte bouwdelen

Het is niet wenselijk dat ondergeschikte bouwdelen, zoals ventilatiekanalen en schoorstenen, meetellen in de vastgelegde maten voor bouwen.

Daarom is in artikel 2 'Wijze van meten' het volgende begrip voor ondergeschikte bouwdelen opgenomen: *“bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt en de hoogte niet meer dan 3 m bedraagt. Dakkapellen, risalieten en vergelijkbare bouwdelen vallen hier niet onder.”*

### 2.4.2 Bouwenveloppen/ denkbeeldig bouwvlak

In de regels van het bestemmingsplan wordt gewerkt met bouwenveloppen (denkbeeldig bouwvlak) waarbinnen een hoofdgebouw is toegestaan. Het is echter niet altijd duidelijk wat hieronder wordt

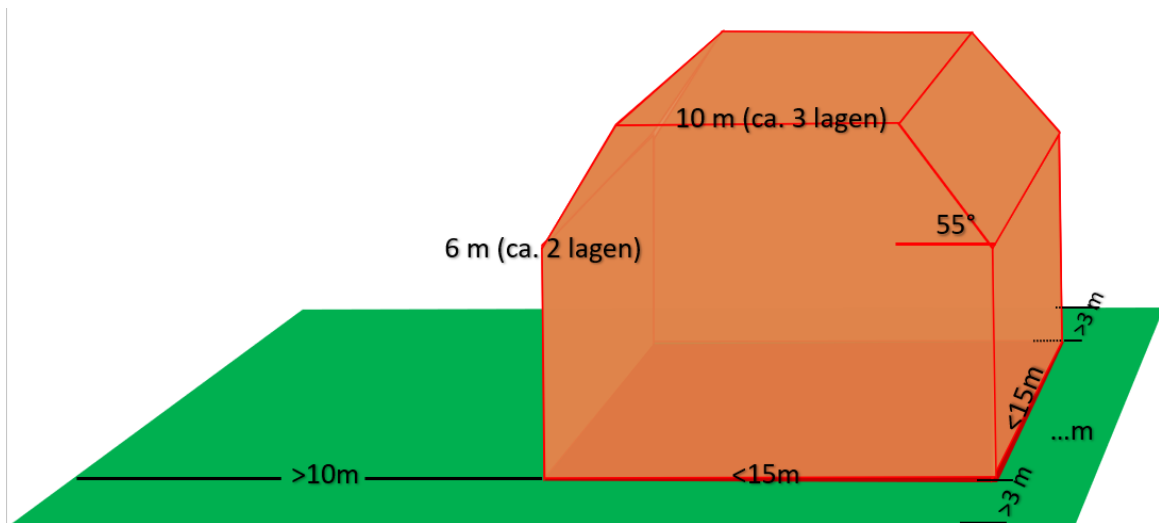
verstaan en hoe de regels moeten worden toegepast. De bouwvelop is de maximaal mogelijke bouwmassa voor een hoofdgebouw. Deze wordt bepaald aan de hand van de regels in het bestemmingsplan. Soms is de maximale bouwmassa aangegeven middels een op de verbeelding aangegeven bouwvlak met daarbij de maximale goot- en bouwhoogte. In andere gevallen wordt de maximaal mogelijk bouwmassa bepaald door maatvoerings- en situeringseisen in een tabel. Op basis van die regels kan een 'stolp' worden getekend, die de maximaal mogelijke bouwmassa weergeeft.

Voor het bepalen van de bouwvelop moeten de volgende stappen worden doorlopen:

1. Bepaal het type van de woning. Is het:
  - a. een vrijstaande woning (geen van beide zijgevels van het hoofdgebouw staat in de zijdelingse perceelsgrens)
  - b. een halfvrijstaande woning (onderdeel van een blok van maximaal twee aaneengebouwde woningen);
  - c. een geschakelde woning (hoofdgebouw is door middel van een bijgebouw verboden aan een ander hoofdgebouw waarbij één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelsgrens mag worden gebouwd);
  - d. een aaneengebouwde woning (onderdeel van een blok van meer dan 2 aaneengebouwde woningen);
  - e. een patiowoning (met een geheel of gedeeltelijk omsloten binnenplaats of binnenhof gevormd door de zijmuren van naburige dan wel op het eigen (bouw)perceel aanwezige gebouwen)
  - f. een rug-aan-rug woning (de achtergevel wordt gedeeld met een andere woning).Per type woning zijn in de regels maatvoerings- en situeringseisen vastgelegd.
2. De voorzijde van het denkbeeldig bouwvlak wordt bepaald door de voorgevelrooilijn. Dit is de lijn aan de voorzijde van het perceel tussen de woonbestemming (geel) en tuinbestemming (groen). Voor deze lijn mag in principe niet worden gebouwd. Het hoofdgebouw moet in de lijn of maximaal 2 meter daarachter worden gebouwd.
3. De breedte wordt bepaald door de minimale en maximale breedte die in de tabel in de regels is vastgelegd in combinatie met de minimale afstanden die aangehouden moeten worden tot de perceelsgrenzen, deze zijn ook in de tabel in de regels vastgelegd.
4. De diepte wordt bepaald door de maximale bouwdiepte die in de tabel in de regels is vastgelegd in combinatie met de minimale afstand tot de achterste perceelsgrens.
5. De hoogte van de goot wordt bepaald door de maximale goothoogte die op de verbeelding is aangegeven op twee stedenbouwkundig passende tegenover elkaar liggende zijdes te leggen.
6. De hoogte van het gebouw wordt bepaald door de maximale bouwhoogte die op de verbeelding is aangegeven.
7. De dakhelling wordt bepaald door de maximale dakhelling die in de tabel is vastgelegd.

Op onderstaande afbeelding is een bouwvelop weergegeven met voorbeeldmaten. Alle vormen van hoofdgebouwen die hierbinnen passen, en waarbij de vastgelegde maatvoerings- en situeringseisen niet worden overschreden, zijn toegestaan. Dat kan dus ook een woning met een puntdak zijn.





Bouwenvelop met voorbeeldmaten

Ter verduidelijking is in de regels is het volgende begrip voor bouwenvelop opgenomen: “De kaders waarbinnen een hoofdgebouw mag worden gebouwd. De kaders worden gevormd door de maximale goothoogte, de bouwhoogte, de dakhelling, de bebouwingsbreedte en de bebouwingsdiepte.” De goot- en bouwhoogte, de bebouwingsbreedte en –diepte zijn in de verschillende bestemmingen vastgelegd. Hieraan is toegevoegd dat de dakhelling niet meer mag bedragen dan 55 graden.

### 2.4.3 Afdekking van gebouwen

In de vorige paragraaf is beschreven op welke wijze vorm kan worden gegeven aan de kap van een gebouw binnen de bouwenvelop (afdekbepaling). Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de bebouwingsbepalingen binnen de bouwenvelop, ten aanzien van de maximale goothoogte en maximale dakhelling, en platte afdekkingen, dakvlakken met een helling van meer of minder dan 55 graden en rechtopstaande gevelconstructies. Voorwaarde is dat de goothoogte binnen de bouwmassa van de bouwenvelop moet vallen en dat er geen sprake is van een onevenredige afbreuk aan het stedenbouwkundig beeld zoals dat door het aangeven van een goothoogte en/of bouwhoogte is beoogd.

### 2.4.4 Erfafscheidingen naar openbare ruimte

Erfafscheidingen op hoekpercelen die zijn gesitueerd aan de openbare ruimte bepalen in een belangrijke mate de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar gebied. Het is niet wenselijk dat erfafscheidingen op hoekpercelen, waar de bestemming ‘Tuin’ is opgenomen voor het zijperceel, vergunningvrij kunnen worden gebouwd. Er moet worden voldaan aan de regeling voor een deels open constructie. Het vergunningvrij bouwen van een erfafscheiding is toegestaan achter de voorgevelrooilijn. Door de voorgevelrooilijn niet door te laten lopen tot aan de perceelsgrens, maar tot aan de bestemmingsgrens van de bestemming ‘Wonen’, wordt voorkomen dat er vergunningvrij een erfafscheiding kan worden gebouwd op hoekpercelen waar de bestemming ‘Tuin’ is opgenomen. Het begrip voor voorgevelrooilijn is hierop aangepast.

### 2.4.5 Bebouwing op hoekpercelen

Om te voorkomen dat een zijerf zo wordt bebouwd dat daardoor een grote beïnvloeding plaatsvindt van zowel de openbare ruimte (lange gesloten wand) of van de woningen in de zijstraat (beperking uitzicht), wordt bebouwing op het zijerf in de bestemming ‘Tuin’ vooralsnog niet mogelijk gemaakt. Er

wordt een aparte beleidsregel opgesteld waarin de voorwaarden voor het bouwen op het zijerf worden uitgewerkt. Voor bestaande en vergunde bijgebouwen op het zijerf geldt dat deze op basis van het bestemmingsplan zijn toegestaan door middel van een 'bestaande maten-regeling'.

#### 2.4.6 Bijgebouwen en overkappingen

Het is wenselijk dat de regelingen voor bijgebouwen en overkappingen worden samengevoegd, zodat de toegestane oppervlakte voor bijgebouwen ook voor overkappingen mag worden gebruikt als daar nog ruimte over is. Andersom is dit niet wenselijk.

Een overkapping is gedefinieerd als een bouwwerk zonder eigen wanden, omsloten door maximaal twee wanden en voorzien van een gesloten dak, zoals carports. Een overkapping die wordt omsloten door 2 wanden en een erfafscheiding van 1.80 of 2 meter hoog wordt in de jurisprudentie gezien als 3 wanden en dus als een bijgebouw.

Bijgebouwen en overkappingen, binnen het denkbeeldige bouwvlak waar ook hoofdgebouwen (zie paragraaf 2.4.2) mogen worden gebouwd, worden niet mee gerekend bij het toegestane oppervlak aan bijgebouwen en overkappingen buiten het denkbeeldige bouwvlak. Binnen de bouwvelop zijn verschillende vormen van bebouwing mogelijk. Het is stedenbouwkundig wenselijk dat bijgebouwen en overkappingen binnen het denkbeeldig bouwvlak voldoen aan de situeringsvoorwaarden die voor bijgebouwen en overkappingen gelden, dat zij minimaal 5 respectievelijk 1 meter achter de voorgevelrooilijn worden gesitueerd. Omdat, in het licht van de flexibiliteit die de bouwvelop, hierover verwarring kon ontstaan is deze situeringsvoorwaarde duidelijk opgenomen (artikel 21.2.2.a).

#### 2.4.7 Bijgebouwen en overkappingen voor de voorgevellijn

In principe zijn bijgebouwen en overkappingen niet voor de voorgevellijn toegestaan. Toch komt dit in de woongebieden van Uden regelmatig voor. Om de bestaande situatie juridisch te borgen is een regeling opgenomen voor bijgebouwen en overkappingen voor de voorgevel. Bij verschillende woningen in het plangebied zijn aanbouwen voor de voorgevel gerealiseerd. Als de aanbouw in het verlengde van het dakvlak ligt, is de aanbouw binnen de bestemming 'Wonen' en binnen het bouwvlak opgenomen.

Ligt de aanbouw niet in het verlengde van het dakvlak, maar bestaat het uit één bouwlaag met een plat dak, dan is de aanbouw binnen de bestemming 'Wonen' opgenomen, maar niet binnen het bouwvlak. Vrijstaande bijgebouwen voor de voorgevel zijn aangeduid als 'bijgebouw' binnen de bestemming 'tuin'. Ook voor overkappingen is een specifieke aanduiding opgenomen. Nieuwe bijgebouwen voor de voorgevel zijn niet mogelijk.



Aangebouwd bijgebouw (Wijsthoek) Aangebouwd bijgebouw in het verlengde van het dakvlak (Efferen)

### 2.4.8 Bouwhoogte bijgebouwen en overkappingen

In het bestemmingsplan voor de woongebieden uit 2010 zijn bijgebouwen toegestaan met een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 5 meter. De toegestane bouwhoogte van 5 meter wordt met name bij de erfgrens als te hoog ervaren omdat het op naburige percelen teveel zonlicht kan wegnemen. Voor de maximale hoogte wordt aangesloten bij de maximale toegestane bouwhoogte voor vergunningvrije bouwwerken uit het Besluit omgevingsrecht.

Indien het bijgebouw hoger wordt dan 3 meter, gelden specifieke eisen voor de dakvorm en de bouwhoogte ten opzichte van naburige percelen. Hierbij geldt dat het dak tenminste twee schuine dakvlakken moet krijgen. De dakvoet (het laagste punt van het schuine dak) mag niet hoger zijn dan 3 meter. De hellingshoek van de dakvlakken mag niet meer zijn dan 55°. De hoogte van de daknok mag in ieder geval maximaal 5 meter hoog zijn, en wordt verder in hoogte begrensd volgens de formule: (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3 = maximale daknokhoogte [m].

Rekenvoorbeeld:

Stel, de afstand tussen de daknok en de perceelsgrens 3 meter is, dan wordt de formule  $(3 \text{ m} \times 0,47) + 3 = 4,41 \text{ m}$ . Dit betekent dat de bouwhoogte maximaal 4,41 meter hoog mag zijn.



Visualisatie rekenvoorbeeld maximale bouwhoogte

### 2.4.9 Patiowoningen

In het bestemmingsplan voor de woongebieden uit 2010 zijn voor patiowoningen geen beperkingen opgenomen voor het te bebouwen oppervlak. Voor de leefbaarheid is het wenselijk dat er wel een open ruimte op het perceel is. Voor patiowoningen dient minimaal 20% van de woonbestemming onbebouwd te blijven. Het is de bedoeling dat dit onbebouwde oppervlak aaneengesloten is. Daarnaast zijn op basis van het geldend bestemmingsplan op verschillende locaties twee bouwlagen mogelijk bij patiowoningen, terwijl het in hoofdzaak nultreden-woningen zijn. In het kader van volkshuisvesting en de behoefte naar dit soort woningen is het niet wenselijk dat er een tweede bouwlaag op de woningen wordt gerealiseerd. Daarom wordt voor patiowoningen een maximale goot- en bouwhoogte van 3 meter opgenomen, tenzij anders vergund.

### 2.4.10 Rug-aan-rug woningen

In het plangebied komen aan de Eikenwal en aan de Morel rug-aan-rug woningen voor. Deze woningen worden gekenmerkt doordat ze met de ruggen van de woningen tegen elkaar zijn gesitueerd. Bijgebouwen zijn voor de voorgevel gebouwd. Voor de woningen aan de Morel wordt aangesloten bij de regeling voor bijgebouwen voor de voorgevel. Voor de woningen aan de Eikenwal wordt een specifieke regeling opgenomen, omdat daar de bijgebouwen voor de voorgevel op verschillende locaties zijn gebouwd.



Rug-aan-rug woningen Eikenwal (bron: Cyclomedia)

### 2.4.11 Dakkapellen en dakterrassen op bijgebouwen

Het is niet wenselijk om op bijgebouwen buiten het denkbeeldig bouwvlak op de verdieping een verblijfsgebied te realiseren en/of dakkapellen en dakterrassen te realiseren. Dakkapellen en dakterrassen zijn alleen binnen het denkbeeldig bouwvlak toegestaan. Voor dakterrassen wordt een maximale hoogte van 3 meter gehanteerd.

Op deze wijze wordt een dakterras bouwtechnisch gelijk gesteld aan een volwaardige verdieping. Daarnaast moet een dakterras op minimaal 2 meter van aangrenzende percelen zijn gelegen. Indien een dakterras binnen 2 meter van aangrenzende percelen is gelegen is een akkoord van de eigenaren en gebruikers van het naastliggende perceel noodzakelijk. Indien aan deze voorwaarden wordt voldaan, zijn dakterrassen in dit bestemmingsplan zonder afwijking vergunbaar. De regeling voor de bouwhoogten van bijgebouwen, zoals beschreven in paragraaf 2.4.8, beperkt de mogelijkheid om op de verdieping van een bijgebouw een verblijfsgebied te realiseren. Dakkapellen, dakterrassen en balkons op bijgebouwen buiten het denkbeeldig bouwvlak worden expliciet uitgesloten.

#### 2.4.12 Vlaggenmasten, antennes en reclamezuilen

Het is niet wenselijk dat op een perceel meer dan één vlaggenmast, één antenne en één reclamezuil worden gerealiseerd. Dit is in de regels van het bestemmingsplan geborgd. Vergunningvrij zijn vlaggenmasten en antennes ook toegestaan. De vergunningvrije regeling en de regeling in het bestemmingsplan kunnen niet bij elkaar worden opgeteld.

#### 2.4.13 Erkers

Erkers zijn toegestaan voor de voor- en zijgevel. Het is niet wenselijk dat een erker zo dicht gebouwd wordt, dat het een aanbouw wordt en niet meer de uitstraling van een erker heeft. Daarom is het volgende begrip voor erker opgenomen:

*“Een grondgebonden, ondergeschikte uitbouw aan (de voorgevel/zijgevel van) een woning, bestaande uit één bouwlaag met een overwegend transparante uitstraling (minimaal 50% glas aan alle gevels).”*

#### 2.4.14 Verschillende woonvormen in één woning

Op basis van het bestemmingsplan voor de woongebieden uit 2010 zijn er verschillende woonvormen toegestaan in een woning, met uitzondering van woonvormen in relatie tot zorg (zie paragraaf 2.4.15), is dit vanwege mogelijke overlast niet zonder meer wenselijk. Om te voorkomen dat er ongewenste woonvormen ontstaan, is het volgende begrip voor huishouden opgenomen:

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

*Kenmerken van continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid zijn:*

- voor onbepaalde tijd samenleven;
- een ieder neemt deel aan het gezinsleven, bijvoorbeeld samen eten en verdeling huishoudelijke taken;
- eigen kamer, maar gemeenschappelijk sanitair, keuken en woonkamer;
- personen worden niet door instelling geplaatst, er vindt geen behandelingstraject plaats.”

Bedrijfsmatige kamerverhuur valt niet onder het begrip 'huishouden'.

In bepaalde gevallen kan het wenselijk zijn om andere woonvormen mogelijk te maken. Hiervoor is een omgevingsvergunningenstelsel opgenomen. Hierbij is aangesloten bij de voorwaarden die zijn opgenomen in het Huisvestingsbeleid (tijdelijke) arbeidsmigranten dat in februari 2020 is vastgesteld.

#### 2.4.15 Wonen en zorg

Door de toenemende zorgbehoefte, de invoering van de Wet langdurige zorg en de WMO, met daarin als uitgangspunt het zo lang mogelijk zelfstandig wonen, vraagt om een ander gebruik van woningen en van het gebruik van gebouwen met een maatschappelijke bestemming. Het is gewenst dat de bestemming 'Wonen' ook ziet op minder traditionele woonvormen, zoals kleinschalige woonvormen



met zorg. In die gevallen moet sprake zijn van een redelijke mate van zelfstandig wonen. In het bestemmingsplan is het volgende begrip voor ‘woning’ opgenomen: *“een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de (nagenoeg) zelfstandige huisvesting van niet meer dan één huishouden”*. Op deze wijze zijn ook minder traditionele woonvormen toegestaan. Woningen waar geen sprake is van een redelijke mate van zelfstandig wonen, zijn aangeduid als ‘zorgwoning’.

#### **2.4.16 Wonen op de verdieping**

Op de verbeelding van het bestemmingsplan voor de woongebieden uit 2010 is op verschillende bestemmingen de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – woning op de verdieping toegestaan’, terwijl in de regels wonen op de verdieping algemeen is toegestaan (en niet op de begane grond). Deze aanduiding wordt verwijderd of vervangen door de aanduiding (wonen). Feitelijk wijzigt er niks.

#### **2.4.17 Buurtschap Hoeven**

Voor het buurtschap Hoeven is de specifieke bestemming ‘Wonen – Hoeven’ opgenomen. Binnen deze bestemming, zijn in tegenstelling tot de bestemming ‘Wonen’ strakke bouwvlakken om de bebouwing opgenomen om het karakteristieke karakter van het buurtschap te behouden. Aanvullend hierop zijn de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen voor de woningen zonder cultuurhistorische waarde die overeenkomen met de bestaande hoogte. Voor woningen met een aanduiding cultuurhistorische waarden worden eveneens de bestaande bouwmaten geborgd zoals deze gelden tijdens de ter inzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan. In het geval van geheel of gedeeltelijke herbouw en verbouw mag de cultuurhistorische waarde van de hoofdgebouwen niet in onevenredige mate mag worden aangetast, tenzij het betreft een herstel van de oorspronkelijke waarden. Ook de gevellijn is op de verbeelding vastgelegd.

#### **2.4.18 Parkeren**

Parkeernormen kunnen niet meer worden geregeld in de bouwverordening, maar moeten worden opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Er is een regeling voor parkeren opgenomen waarbij wordt verwezen naar de gemeentelijke Nota parkeernormen.

#### **2.4.19 Staat van bedrijfsactiviteiten**

Als bijlage bij de regels is een Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen. Hierin is vastgelegd welke bedrijfsactiviteiten, gekoppeld aan milieucategorieën, zijn toegestaan in het plangebied. In deze lijst staan activiteiten die niet wenselijk zijn in een woongebied en daarnaast ontbreken er activiteiten. De lijst is geactualiseerd.

## 3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk is het huidige beleid dat van belang is voor dit bestemmingsplan samengevat. Specialistische beleidskaders die zien op een borging van milieukwaliteit zijn, indien relevant, beschreven in hoofdstuk 5.

### 3.1 RIJKSBELEID

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. In de structuurvisie schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie rijksdoelen geformuleerd:

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

De structuurvisie benoemt met name rijksdoelen en nationale belangen. De (boven) lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen de provinciale kaders. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Alleen in stedelijk regio's rond de mainports zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, heeft het Rijk een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

In de SVIR zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

#### 3.1.2 Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de bijbehorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) vormen de juridische vertaling van de kaderstellende uitspraken die in de SVIR zijn geformuleerd. Het Besluit en de Regeling 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.

Het plangebied valt volgens de kaarten van de Rarro in het obstakelbeheergebied rond het militair vliegveld Volkel. Op deze gronden gelden op grond van het Barro maximum toelaatbare bouwhoogtes voor objecten ter bescherming van de veiligheid van het luchtvaartverkeer en ter bescherming van de werking van (radar)apparatuur.

De bouwhoogtebeperkingen zijn overgenomen in dit bestemmingsplan, zodat het bestemmingsplan in overeenstemming is met het Barro. In paragraaf 4.6 wordt hier gedetailleerd op ingegaan.

#### Relevantie voor het plangebied

Het bestemmingsplan is niet in strijd met de nationale belangen.

#### **3.1.3 Bro (Ladder voor duurzame verstedelijking)**

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Wanneer in een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, dient te worden beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte.

#### Relevantie voor het plangebied

In voorliggend bestemmingsplan worden geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Derhalve hoeft niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

## **3.2 PROVINCIAAL 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. Daarom is in december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving 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.

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 niet mogelijk initiatieven te toetsen aan de omgevingsvisie. Totdat de programma's nader zijn uitgewerkt, worden de initiatieven voorlopig nog getoetst aan de 'Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014'.

### **3.2.2 Structuurvisie Provincie Noord-Brabant**

In maart 2014 is de Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014 in werking getreden. De herziening van de Structuurvisie RO (Svro) 2010 vindt zijn grondslag in de nieuwe koers die de provincie Noord-Brabant is ingeslagen met de vaststelling van de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers' en de daarop gebaseerde besluitvorming. De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen en een uitwerking. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen in Noord-Brabant. Deel B van de structuurvisie beschrijft de wijze waarop de provincie

de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: groenblauwe structuur, landelijk gebied, stedelijke structuur en infrastructuur.

De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen is het uitgangspunt. En een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw) wordt nagestreefd. Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter) nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

De ambities die zijn geformuleerd in de provinciale structuurvisie zijn in de Verordening ruimte gespecificeerd in de vorm van bindende regels. Deze provinciale verordening kent een rechtstreekse doorwerking in bestemmingsplannen. In de volgende paragraaf wordt hier nader op in gegaan.

#### Relevantie voor het plangebied

Het gehele plangebied valt binnen de stedelijke structuur en is aangeduid als 'stedelijk concentratiegebied'. De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. Om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Brabant. Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied.

Voorliggend bestemmingsplan betreft een overwegend conserverend bestemmingsplan binnen het bestaand stedelijk gebied. Het bestemmingsplan sluit aan op de doelstellingen uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

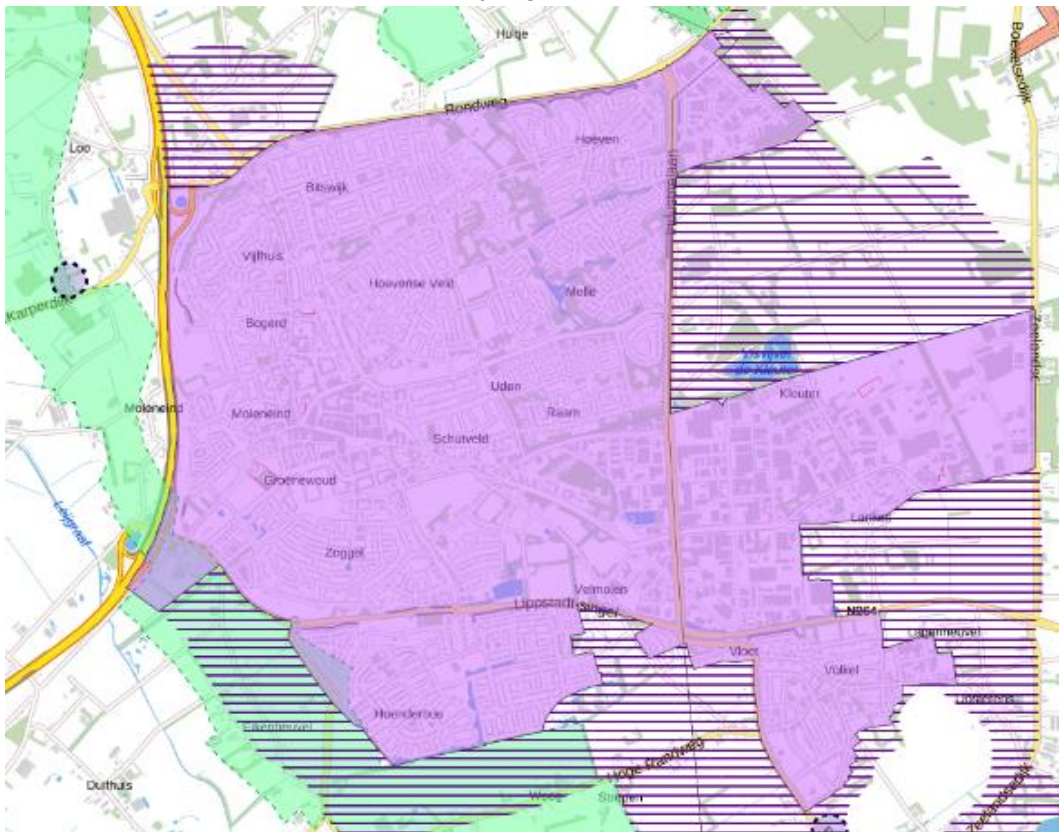
### **3.2.3 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant**

Op 25 oktober 2019 hebben Provinciale Staten de Interim omgevingsverordening vastgesteld. De Interim omgevingsverordening is op 5 november 2019 inwerking getreden. De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen.

De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De Interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, maar is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er 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.

#### Relevantie voor het plangebied

Het plangebied ligt binnen het in de interim omgevingsverordening aangewezen 'Stedelijk gebied'. De regels van de omgevingsverordening zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het merendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. Op provinciale schaal betekent het uitgangspunt van bundeling van verstedelijking dat het grootste deel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in de stedelijke concentratiegebieden. Deze zijn, tezamen met de daarbij behorende zoekgebieden voor verstedelijking, zodanig ruim aangeduid, dat zij voor langere tijd – met het perspectief van 20 à 25 jaar – kunnen voorzien in de ruimtebehoefte voor wonen, werken en andere verstedelijkingsopgaven. De nadruk ligt echter op het inbreiden en herstructureren binnen bestaande stedelijke gebieden.



*Uitsnede Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, Themakaart stedelijke ontwikkeling, het gehele plangebied ligt binnen het gebied dat is aangeduid als 'Stedelijk gebied' (paars)*



Dit bestemmingsplan is conserverend van aard en legt de bestaande situatie vast. Ontwikkelingen zijn niet meegenomen, waardoor de omgevingsverordening geen concrete verplichtingen oplegt aan de inhoud van dit bestemmingsplan. Bovendien zijn uitbreidingen in beginsel toegestaan in het stedelijk gebied, waartoe het plangebied behoort. Het bestemmingsplan sluit aan bij de doelstellingen uit de interim omgevingsverordening.

### 3.3 GEMEENTELIJK BELEID

#### 3.3.1 Omgevingsvisie Uden 2015

Op 17 december 2015 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Uden de Omgevingsvisie Uden 2015 vastgesteld. Deze visie heeft de status gekregen als structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In de Omgevingsvisie zijn lange-termijn-doelstellingen voor de fysieke leefomgeving in Uden vastgelegd en is aangegeven hoe deze te bereiken zijn. De Omgevingsvisie gaat niet alleen over wat de gemeente gaat doen (of nalaten) om de doelstellingen te bereiken, maar ook om de vraag hoe initiatiefnemers en hun initiatieven kunnen bijdragen aan de doelstellingen. Het nagestreefde hoofddoel hierbij is *‘een toekomstbestendig Uden: een goed woon- en leefklimaat voor nu en in de toekomst’*. Daarbij wordt benadrukt dat uitgegaan wordt van uitnodigingsplanologie: de gemeente nodigt initiatiefnemers uit om nieuwe ontwikkelingen in Uden te realiseren.

De gemeente wil initiatieven stimuleren en ontwikkelingen mogelijk maken volgens het ‘ja mits’ principe. Hiervoor is in de omgevingsvisie een stroomschema opgenomen.

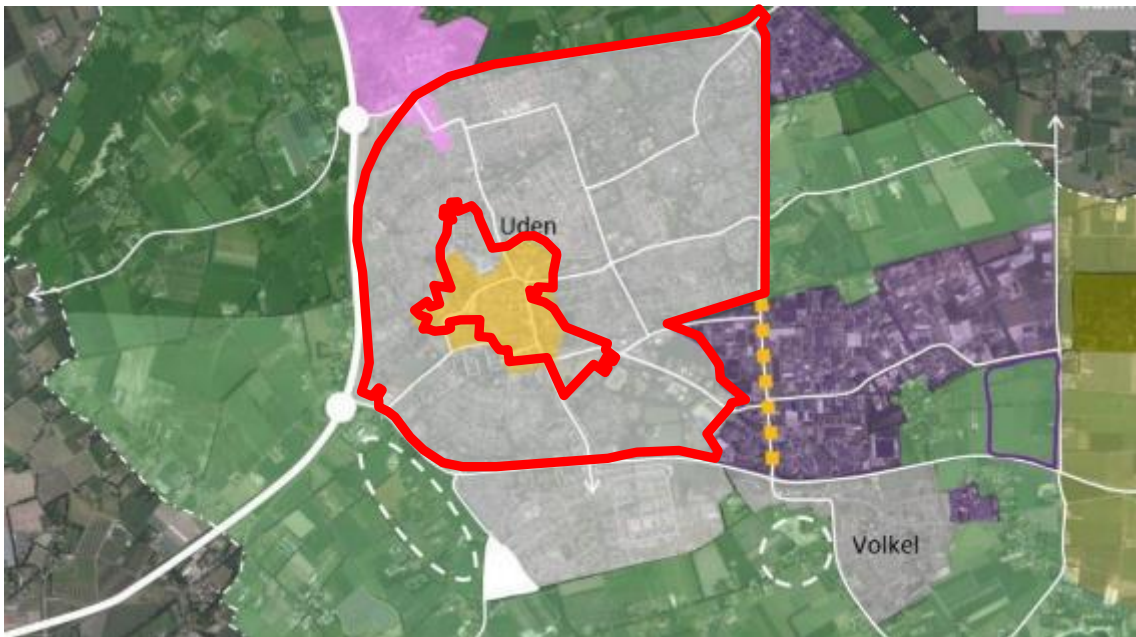
##### Relevantie voor het plangebied

In de omgevingsvisie zijn diverse deelgebieden benoemd. Het bestemmingsplangebied is grotendeels gelegen binnen het deelgebied ‘woongebieden in de kern Uden’ (grijs). Daarnaast is een klein gedeelte gelegen binnen het deelgebied ‘Centrum’ (geel) (zie de volgende afbeelding).

Uden kent een aantal monofunctionele woongebieden, waar soms bedrijvigheid aan huis voorkomt. Verspreid in de woongebieden bevindt zich een groot aantal voorzieningen. Binnen de woongebieden is een grote diversiteit aan woonmilieus. Deze kennen over het algemeen een prettig woon- en leefklimaat. De woonwijken worden omzoomd door een groene inbedding.

In de omgevingsvisie is aangegeven dat de gemeente voor de woongebieden in de kern Uden de volgende doelen wil bereiken:

- behoud van een prettig woon- en leefklimaat;
- voldoende duurzame en toekomstbestendige woningen (levensloopbestendig) voor alle relevante doelgroepen;
- de eigen identiteit van de wijken als kwaliteit versterken;
- goede verbindingen (OV, langzaam verkeer en auto) met centrum, andere wijken en buitengebied;



*Uitsnede visiekaart Omgevingsvisie 2015 met globale ligging plangebied*

- ontmoeten in de wijk gemakkelijker mogelijk maken;
- behoud en versterking van het voorzieningenniveau;
- mogelijkheden voor functiemenging, zolang bovenstaande doelen niet worden geschaad.

Deze doelen worden bereikt door:

- Behoud van de groene inbedding is bepalend voor nieuwe ontwikkelingen. Om de wijken toekomstbestendig te houden is transformatie binnen de woongebieden mogelijk.
- Bij initiatieven in de woningvoorraad zal verduurzamen nadrukkelijk een rol moeten spelen in de afweging.
- Appartementen worden bij voorkeur zo dicht mogelijk bij voorzieningen gerealiseerd. Wij ondersteunen wijkinitiatieven (o.a. ook wijk- en dorpsvisies).
- Behoud en versterking van het voorzieningenniveau kan onder meer bereikt worden door deze te concentreren in multifunctionele accommodaties (MFA's).

Naast de aspecten die specifiek voor de deelgebieden zijn vastgesteld, zijn ook diverse relevante algemene onderdelen in de Omgevingsvisie opgenomen. Zo wordt benadrukt dat ontwikkelingen duurzaam moeten zijn (zoals sociaal-maatschappelijk, energiegebruik) en passen binnen de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking. Voordat uitleg van gebieden voor stedelijke functies aan de orde kan zijn, moeten eerst alle mogelijkheden voor inbreiding (gebruik maken van leegstaande gebouwen en sloop/nieuwbouw) zijn onderzocht.

Voorliggend bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard, er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Voor de bescherming van de groene inbedding van de woongebieden in de kern Uden is een groenbestemming opgenomen. Binnen deze bestemming zijn in principe geen bouwwerken toegestaan. Door het opnemen van gemengde bestemmingen is functiewisseling mogelijk gemaakt.

Nieuwe ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt op basis van voorliggend bestemmingsplan. In de Omgevingsvisie is een stroomschema opgenomen waaruit is af te leiden wanneer een initiatief in principe mogelijk is. Het initiatief moet in ieder geval bijdragen aan de doelen van de deelgebieden en de kernkwaliteiten. Hiervoor wordt een afzonderlijke procedure voor doorlopen.

### 3.3.2 Gemeentelijk Woningbouwprogramma

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

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

#### Relevantie voor het plangebied

De bestaande woningbouwtitels die in voorliggend bestemmingsplan positief zijn bestemd, maken onderdeel uit van de harde plancapaciteit binnen de gemeente Maashorst.

### 3.3.3 Welstandsnota Uden 2013

De Welstandsnota van de gemeente Maashorst is op 3 oktober 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Uden en is op 9 oktober 2013 in werking getreden. Deze welstandsnota vormt het kader voor het welstandsbeleid van de gemeente Maashorst.

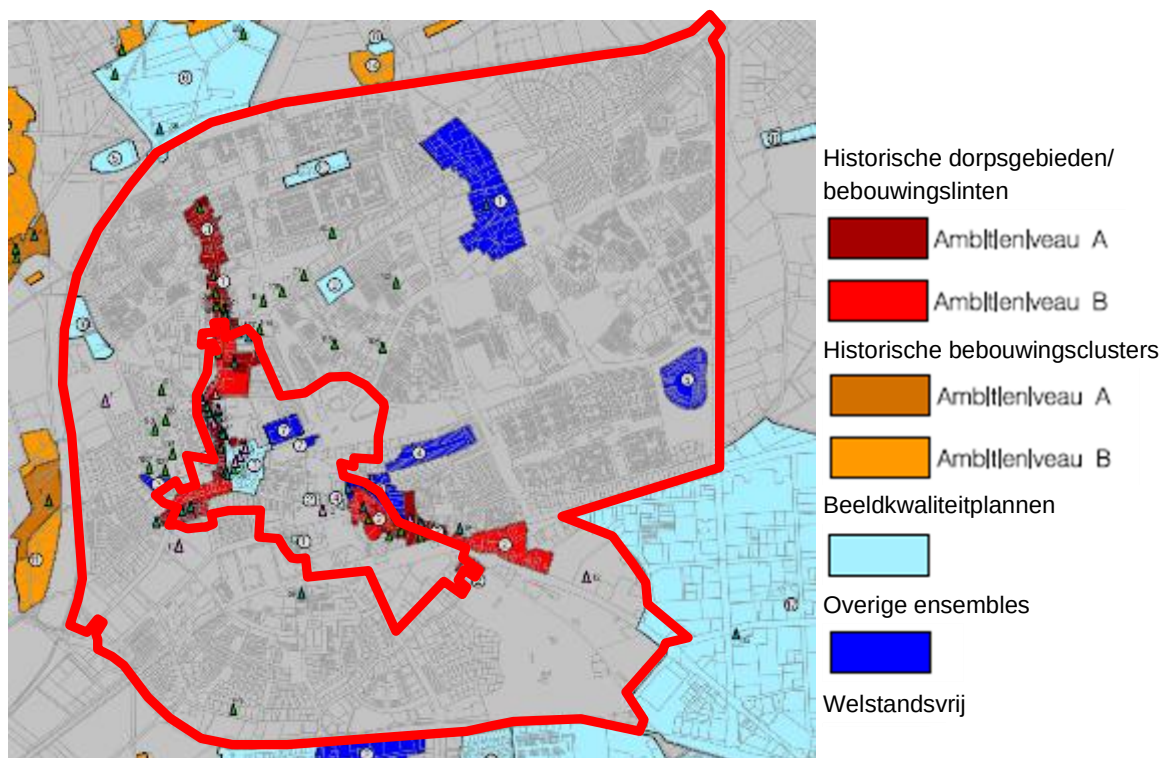
Doel van de welstandsnota is het vertalen, waarborgen en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde omgeving en het openbaar gebied in stedenbouwkundig, cultuurhistorisch, architectonisch en landschappelijk opzicht. Hiervoor zijn in deze nota de gebieden in Uden beschreven waarvoor een welstandstoets geldt. Deze gebieden zijn voorzien van welstandscriteria.

In de Welstandsnota zijn gebieden aangewezen waarvoor een welstandstoets van toepassing is. Hierbij heeft de gemeenteraad van Maashorst de keuze gemaakt om een groot deel van het grondgebied tot welstandsvrij gebied te verklaren.

#### Relevantie voor het plangebied

In de volgende uitsnede van de kaart, behorende bij de nota, is te zien dat een groot gedeelte van het bestemmingsplangebied is aangewezen als welstandsvrij gebied (grijs). Verder zijn gebieden met een welstandstoets opgenomen. Aangewezen gebieden binnen het plangebied zijn: 'historische dorpsgebieden/bebouwinglinten', 'beeldkwaliteit plannen', 'overige ensembles' en 'welstandsvrij'. Daarnaast zijn monumenten en cultuurhistorisch waardevolle/beeldbepalende panden aangewezen, waarbij onderscheid wordt gemaakt in: rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en cultuurhistorisch waardevol/beeldbepalende panden.

Welstand is een aspect wat van belang is bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Toetsing aan de welstandscriteria bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen is geborgd in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In de welstandsnota wordt met name uitspraken gedaan over zaken die niet kunnen worden vastgelegd in het bestemmingsplan, zoals kleur- en materiaalgebruik, gevelopbouw en detaillering. Het welstandsbeleid geldt naast het bestemmingsplan.



*Uitsnede kaart behorende bij Welstandsnota 2013 met globale ligging plangebied*

### 3.3.4 Duurzaamheidsagenda 2015-2020

De gemeente Maashorst gaat voor duurzaamheid. Om hier uitvoering aan te geven is de duurzaamheidsagenda 2015-2020 opgesteld. De duurzaamheidsagenda is een vervolg op het Integraal duurzaamheidsbeleidsplan 'Doe het duurzaam' met uitvoeringsprogramma waaraan in de periode 2009-2014 gewerkt is. De nadruk van dat beleidsplan lag op het creëren van betrokkenheid en draagvlak voor duurzaamheid en het zichtbaar maken door middel van concrete duurzaamheidsprojecten en -initiatieven, waar onder andere lokale agenda 21 en de coöperatie Energie Uden aan hebben bijgedragen. Met de Duurzaamheidsagenda 2015-2020 zet de gemeente de volgende stap naar een toekomstbestendig Uden.

#### Relevantie voor het plangebied

Volgens Europese regelgeving moet vanaf 2020 nieuwbouw energieneutraal zijn. Bij herbouw en op de locaties waar op grond van bestaande bouwtitels woningen mogelijk zijn, zal hieraan voldaan moeten worden.

### 3.3.5 Gemeentelijke Verkeers- en Vervoersplan Uden 2015 - 2030

In het Gemeentelijke Verkeers- en Vervoersplan Uden (GVVP) van november 2015 (de mobiliteitsvisie) wordt het verkeers- en vervoerbeleid van de gemeente beschreven. De mobiliteitsvisie dient gedurende de looptijd als uitgangspunt in de gemeente Maashorst. Projecten die in de periode tot 2030 worden opgestart, dienen een relatie te hebben met de mobiliteitsvisie.

De projecten dienen, zowel integraal als sectoraal te worden uitgevoerd en een hoge mate van burgerparticipatie te bevatten. De centrale ambitie voor het verkeers- en vervoerbeleid in Uden is *'Het op een zo duurzaam mogelijke wijze faciliteren van de mobiliteitsvraag in Uden en tegelijkertijd het verbeteren van leefbaarheid'*.

De grootste kansen om de mobiliteitsvraag in Uden op een zo duurzaam mogelijke wijze te faciliteren en tegelijkertijd de leefbaarheid te verbeteren, liggen in het stimuleren van het fietsgebruik in Uden. Om de situatie te verbeteren, en aan de ambitie te kunnen voldoen, moet zo snel mogelijk gestart worden met het realiseren van een hoogwaardig fietsnetwerk (inclusief aanvullende voorzieningen, zoals voldoende en kwalitatief goede fietsenstallingen op logische plaatsen).

Het netwerk voor het autoverkeer in Uden is in de huidige situatie zeer fijnmazig. Kleine, versnipperde verblijfsgebieden zijn hiervan het gevolg, terwijl in een structuur met minder gebiedsontsluitingswegen, en dus grotere verblijfsgebieden, het verkeer nog prima blijkt te kunnen verwerken. Een aantal gebiedsontsluitingswegen zal daarom moeten worden heringericht tot erftoegangsweg, waarmee de verkeersveiligheid op en leefbaarheid rond deze wegen verbeterd wordt. Wat overblijft is een rasterstructuur van gebiedsontsluitingswegen waarop het autoverkeer wordt gebundeld.

Binnen de toekomstige autostructuur worden een aantal wegcategorieën onderscheiden, te weten:

- stroomweg
- gebiedsontsluitingsweg
- erftoegangsweg (type I of type II)

Erftoegangswegen type I zijn verzamelwegen binnen verblijfsgebieden waarop zich meer verkeer concentreert, waarvan de bus gebruik kan maken en via welke de bevoorradingsroutes (vrachtverkeer) lopen. Erftoegangswegen type II zijn de verblijfsstraten, waar alleen het gebiedseigen verkeer komt.

#### Relevantie voor het plangebied

De visie die het GVVP geeft op het verkeers- en vervoerbeleid in Uden is uitgewerkt in een actieprogramma. Voor dit bestemmingsplan is de indeling in het 30 km/uur-regime van belang. Alle wegen en overige openbare ruimten zijn binnen het plangebied bestemd als 'Verkeer -Verblijfsgebied'. De gebiedsontsluitingsweg of stroomweg vallen binnen de bestemming 'Verkeer'.

### 3.3.6 Nota parkeernormen 2018

Op 27 september 2018 is de Nota Parkeernormen 2018 vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Uden. Het doel van de nota is het vaststellen van gemeentelijke parkeernormen voor nieuwe ruimtelijke plannen en projecten in de gemeente Maashorst om in de toekomst in een parkeerbehoefte te kunnen voorzien en daarmee de bereikbaarheid en leefbaarheid van de gemeente Maashorst te waarborgen.

De nota is bedoeld als normenkader van de gemeente Maashorst. De nota moet worden gebruikt als kader voor externe partijen. De nota is van toepassing op toekomstige ruimtelijke plannen en bouw-



en verbouwprojecten in de gemeente Maashorst en niet voor bestaande parkeersituaties. De nota kent een algemene strekking. Dit betekent dat de nota niet in alle gevallen direct toepasbaar is omdat in specifieke gevallen maatwerk noodzakelijk en wenselijk is. In deze gevallen zal naar de geest van de nota gehandeld worden.

De initiatiefnemer dient in die gevallen gefundeerd te onderbouwen dat een goede parkeeroplossing wordt gerealiseerd. Het college van burgemeester en wethouders is het bevoegd orgaan om te beslissen over afwijkingen in de toepassing van deze nota.

De Nota Parkeernormen Uden 2018 maakt een onderscheid in verschillende deelgebieden, waarvoor specifieke parkeernormen zijn opgesteld. Deze normen zijn in eerste instantie gebaseerd op de parkeerkencijfers uit de CROW-publicatie 'parkeerkerncijfers', waarna ze zijn toegespitst op de specifieke situatie van Uden.

#### Relevantie voor het plangebied

In de regels wordt verwezen naar de Nota Parkeernormen Uden 2018. De nota is van toepassing op wijzigingen binnen het plangebied.

## 4 OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de omgevingsaspecten behandeld. Dit bestemmingsplan is met name gericht op beheer van de bestaande situatie en heeft grotendeels een conserverend karakter. De bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied zijn in dit bestemmingsplan vastgelegd. Voor conserverende bestemmingsplannen geldt in het algemeen een beperkte verplichting tot het uitvoeren van milieuonderzoeken. Er kan vanuit worden gegaan dat de feitelijk en vergunde situaties vanuit milieuhygiënisch oogpunt acceptabel zijn. Een uitzondering hierop vormt het aspect 'externe veiligheid' waarvoor opnieuw een afweging gemaakt dient te worden vanuit het landelijke beleid. De overige omgevingsaspecten zijn in dit hoofdstuk kort beschreven.

### 4.1 BODEM

Voor locaties waar nieuwe (woning)bouwmogelijkheden zijn opgenomen, dient een bodemonderzoek te worden verricht om eventuele bodem- en/of grondwaterverontreinigingen in kaart te brengen. Wanneer een ontwikkeling geen bestemmingswijziging tot gevolg heeft, hoeft geen bodemonderzoek in het kader van het bestemmingsplan uitgevoerd te worden; de bodem wordt in dat geval geschikt geacht voor de toegestane functie. Het bodemonderzoek wordt in die gevallen uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

De bestaande woningbouwtitels die in voorliggend bestemmingsplan positief zijn bestemd, hebben al een woonbestemming. Een bodemonderzoek in het kader van het bestemmingsplan is dan ook niet noodzakelijk.

### 4.2 AKOESTIEK

#### 4.2.1 Verkeerslawaaai

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere (spoor)weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidsgevoelige bebouwing (onder andere woningen, scholen etc.) mogelijk wordt gemaakt. Uitzonderingen hierop zijn wegen waarvoor een 30 km-zone geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid. Indien binnen het plangebied geluidsgevoelige bebouwing wordt toegestaan binnen de zone van een weg is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. In dit bestemmingsplan zijn geen nieuwe bouwmogelijkheden van geluidsgevoelige bebouwing toegevoegd. Nader onderzoek is dan ook niet verricht.

#### 4.2.2 Industrielawaai

Geluidshinderlijke bedrijven zijn in het plangebied niet toegestaan. Hierin zijn alleen bestaande bedrijven toegestaan die met hun hinderzone niet conflicteren met aanwezige geluidsgevoelige bestemmingen (met name de woningen). Daarnaast rijken de geluidshinderzones van bedrijven buiten het plangebied niet tot het plangebied; dit vormt derhalve geen belemmering.

### 4.3 LUCHTKWALITEIT

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- Er is geen sprake is van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- Het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Daarnaast is door de voormalige gemeente Uden in 2007 een 'Rapport luchtkwaliteit' opgesteld. Nagegaan is of er sprake is van overschrijdingen van de wettelijke luchtkwaliteitsnormen in het Besluit luchtkwaliteit 2005 voor onder andere de luchtverontreinigende stoffen: stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), koolmonoxide (CO<sub>2</sub>), fijn stof (PM<sub>10</sub>), en benzeen (C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>). Op enkele plekken binnen de gemeente worden overschrijdingen geconstateerd. Vanwege voortschrijdend bronbeleid van de nationale overheid en de verschoning van het verkeer nemen de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen en de achtergrondconcentratie van luchtvervuiling af. Hierdoor treden er in 2015 en 2020 naar verwachting geen overschrijdingen meer op van de wettelijke normen voor luchtkwaliteit.

Omdat dit bestemmingsplan uitsluitend een actualisatie betreft van bestaande plannen en er dus geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, zal de invloed op de luchtkwaliteit niet slechter worden. Er zijn derhalve geen belemmeringen zijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Een nadere verantwoording voor het aspect luchtkwaliteit is dan ook niet aan de orde.

## 4.4 BEDRIJVGHEID

### 4.4.1 Agrarische bedrijven

#### Geurhinder

Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij en de door de gemeenteraad vastgestelde Geurverordening dient het aspect geurhinder, afkomstig van omliggende veehouderijen, te worden afgewogen ter toetsing van planontwikkelingen. In het plangebied zelf komen geen veehouderijen voor. Wel wordt het plangebied grotendeels omzoomd door het buitengebied, waarin agrarische bedrijven zijn gevestigd. De milieuzones van deze bedrijven reiken niet tot in het plangebied. Daarnaast voorziet dit bestemmingsplan uitsluitend in een actualisatie van het bestaande planologische regime en worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Een geuronderzoek is derhalve niet noodzakelijk; dit bestemmingsplan voorziet immers niet in een wijziging van de actuele geursituatie ter plaatse.

#### Spuitzones gewasbeschermingsmiddelen

Bij kwekerijen en fruitteeltbedrijven worden doorgaans bestrijdingsmiddelen gebruikt. Tot deze bedrijven dient voor nieuwe gevoelige functies een afstand van 50 meter te worden aangehouden. Binnen een afstand van 50 meter van het plangebied zijn geen kwekerijen of fruitteeltbedrijven aanwezig, zodat geen sprake is van een belemmering.

### 4.4.2 Bedrijven en milieuzonering

De milieuhinder die bedrijven veroorzaken kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). In deze handreiking is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een

indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening dienen te houden.

In de VNG-handreiking worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen ook andere functies voor. Ook een gebied langs hoofdinfrastructuur wordt beschouwd als een gemengd gebied. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst (zie voorgaande figuur) zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk' en in een 'gemengd gebied'. Een correctie is alleen mogelijk voor de aspecten geluid, geur en stof. Voor het aspect gevaar is verlaging van de indicatieve afstand niet mogelijk.

In het plangebied komen voornamelijk kleinschalige ambachtelijke bedrijven (categorie 1 of 2) voor. Over het algemeen geldt dat bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2, gezien de beperkte hinder die zij veroorzaken, goed inpasbaar zijn in een woonomgeving of een gemengde omgeving. Daarnaast is op een aantal locaties een bedrijf gevestigd dat in een hogere milieucategorie valt. Deze bedrijven zijn genoemd in paragraaf 2.3.2. De bedrijven zijn positief bestemd door middel van een aanduiding. Hierdoor mogen op de betreffende percelen, naast de algemeen toegestane bedrijven in milieucategorie 1 en 2, ook de bestaande bedrijven gevestigd blijven.

## 4.5 EXTERNE VEILIGHEID

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke mogelijkheden. Binnen het vakgebied externe veiligheid wordt er onderscheid gemaakt in drie soorten risicobronnen, namelijk transportroutes (weg, water en spoor) inrichtingen met gevaarlijke stoffen en buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet onderzoek gedaan worden naar het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van de aanwezige risicobronnen.

Door de Omgevingsdienst Brabant Noord (ODBN) is een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd. Hierna wordt ingegaan op de resultaten van het onderzoek. Het rapport van dit onderzoek is als bijlage 2 opgenomen bij de toelichting.

### 4.5.1 Inventarisatie

Op de nationale risicokaart staan alle relevante risicobronnen aangegeven, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, waar wordt gewerkt met gevaarlijke stoffen en/of gevaarlijke stoffen worden opgeslagen. Uit de risicokaart (onderstaande figuur) blijkt, dat binnen en in de omgeving van het plangebied de volgende risicobronnen aanwezig zijn:

- Buisleiding;
- Inrichtingen;
- Wegen.

Risico's ten gevolge van hoogspanningsleidingen, natuurverschijnselen (o.a. dijkdoorbraak, windhozen) en sociale veiligheid (o.a. terreur, paniek in menigten) vallen niet onder de het werkterrein van de externe veiligheid.

### 4.5.2 Toetsing

## Plaatsgebonden risico

In het voorliggende bestemmingsplan wordt voldaan wordt aan de grenswaarde (kwetsbare objecten) voor het plaatsgebonden risico voor inrichtingen, buisleidingen en wegen. Voor alle risicobronnen wordt eveneens voldaan aan de richtwaarde (beperkt kwetsbare objecten) voor het plaatsgebonden risico. In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen, om de (externe) veiligheid van de in het plangebied aanwezige personen te garanderen.



### Uitsnede risicokaart

## Groepsrisico

## Inrichtingen

Het invloedsgebied van een aantal bedrijven (inrichtingen) strekt zich uit tot over het plangebied. In het kader van artikel 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) moet daarom door het bestuur van de gemeente een (complete) verantwoording van het groepsrisico voor het plan worden afgelegd. Uit het externe veiligheidsonderzoek blijkt, dat na vaststellen van het plan bij geen enkele inrichting de oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt overschreden.

Bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen binnen de inrichtingen kan sprake zijn van diverse rampscenario's. In de omgeving van het plangebied is echter het rampscenario BLEVE<sup>1</sup> binnen een inrichting maatgevend. De inrichtingen binnen of in de omgeving van het plangebied, die werken met gevaarlijke stoffen en/of gevaarlijke stoffen opslaan, voldoen in ruime mate aan de stand der techniek

<sup>1</sup> Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion, gasexplosie met drukgolf en hittestraling, maatgevende stof GF3 (LPG en propaan)



voor wat betreft veiligheidsmaatregelen en brandbestrijdingssystemen. De voorwaarden en te nemen veiligheidsmaatregelen om verantwoord met gevaarlijke stoffen te kunnen werken, wordt de inrichtingen opgelegd door wet- en regelgeving en (aanvullende) voorschriften in de (omgevings)vergunningen. Verdergaande maatregelen zijn niet te vereisen.

#### *Wegen*

Bij de wegen (transportroutes) is nergens sprake van een overschrijding van de oriënterende waarde voor het groepsrisico. Ook neemt door het plan de hoogte van het groepsrisico niet toe met meer dan 10%. Voor de transportroutes geldt daarom, dat kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico (ingevolge artikel 8, lid 2, Besluit externe veiligheid transport).

Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen de zelfredzaamheid van personen en de bestrijdbaarheid van een ramp binnen het plangebied te worden beschouwd.

Maatgevend rampscenario voor de wegen is een gasexplosie (BLEVE) van de vervoerseenheid (tankwagen). Daarnaast is een ramp op de wegen met een toxisch scenario voor het plangebied relevant.

#### *Buisleidingen*

Het maatgevende rampscenario voor de buisleiding is een fakkelbrand. Deze kan bijvoorbeeld ontstaan door graafwerkzaamheden ter plaatse van de buisleiding, waarbij de buisleiding lek raakt, gas ontsnapt en de gaswolk ontsteekt. Een fakkelbrand geeft een intense hittestraling naar de directe omgeving<sup>2</sup>. Voor de buisleidingen kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico (ingevolge artikel 12, lid 3, Besluit externe veiligheid buisleidingen), omdat bij vaststelling van het plan de oriënterende waarde bij hogedruk aardgasbuisleiding niet wordt overschreden en de toename van het groepsrisico nergens groter is dan 10%. Bij een beperkte verantwoording voor de buisleiding hoeven alleen de zelfredzaamheid van personen en de bestrijdbaarheid van een ramp binnen het plangebied te worden beschouwd.

#### Beleidsvisie externe veiligheid

In het voorliggende bestemmingsplan worden geen significante aantallen nieuwe (zeer) kwetsbare en beperkt kwetsbare bestemmingen toegelaten. Het betreft een hoofdzakelijk conserverend plan. Er is dan ook geen sprake van een (zichtbare) toename van het aanwezige risico (groepsrisico). Voor het plan zijn de voorwaarden uit het gebiedstype 'Woongebied' uit de beleidsvisie van toepassing. Het plan voldoet aan alle voorwaarden hiervan.

### **4.5.3 Verantwoording groepsrisico**

Hieronder is voor de diverse risicobronnen een samenvatting gegeven van de verantwoording groepsrisico. De uitgebreidere verantwoording van het groepsrisico met alle verplichte onderdelen is opgenomen in de Rapportage externe veiligheidsonderzoek en verantwoording groepsrisico, zoals opgenomen als bijlage 2.

#### Hoogte groepsrisico voor en na plan

Om een goede afweging over de veiligheidsrisico's binnen het plangebied te kunnen maken, is voor de diverse risicobronnen het groepsrisico voor en na de realisatie van het plan bepaald. Uit het onderzoek blijkt, dat de oriënterende waarde voor het groepsrisico voor inrichtingen niet wordt overschreden in de huidige situatie. Voor de overige risicobronnen geldt, dat in de huidige situatie eveneens de oriënterende waarde niet wordt overschreden. Er vindt door de realisatie van het plan een zeer beperkte toename van personen plaats binnen het invloedsgebied van de diverse risicobronnen. Uit de toetsing blijkt, dat na vaststelling van het plan er geen zichtbare toename van het groepsrisico voor de diverse risicobronnen zal zijn (toename ruim minder dan 10%).

---

<sup>2</sup> Effectgebied ca. 140 meter.

#### Bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van een ramp

Ten aanzien van de bereikbaarheid van het plangebied en bestrijdbaarheid van de gevolgen van een ramp (alle risicobronnen) binnen het plangebied kan het volgende gesteld worden:

- Het plangebied is over de weg vrijwel overal goed bereikbaar voor de hulpdiensten.
- Voor de bestrijding van de gevolgen en voorkomen van een calamiteit met gevaarlijke stoffen op de transportroutes (BLEVE en toxisch) en binnen een inrichting (BLEVE) is doorgaans veel bluswater noodzakelijk. Bluswater is nodig voor het (tijdig) koelen van de vervoerseenheid of opslagtank met brandbaar gas (o.a. LPG en propaan) of het leggen van een waterscherm voor het neerslaan van een toxische gaswolk. Hiervoor is ter plaatse voldoende capaciteit aan primair bluswater aanwezig, die uit het waterleidingnet kan worden gehaald.
- Bij de buisleiding zal de brandweer zich voornamelijk concentreren op de gevolgen van de calamiteit (redden van personen en blussen/voorkomen secundaire branden) buiten het 100% letaliteitsgebied<sup>3</sup>, omdat de bron van de calamiteit alleen kan worden bestreden door het afsluiten van de gastoevoer door de netbeheerder.
- Er wordt ruim voldaan aan de opkomsttijd voor de brandweer. Voor de bestrijding van de gevolgen van een calamiteit met gevaarlijke stoffen op de transportroutes, buisleidingen en binnen inrichtingen zijn veel mensen en middelen noodzakelijk. Deze mensen en middelen zijn hiervoor aanwezig in de nabijgelegen brandweerpost Uden.

#### Zelfredzaamheid personen

Voor de aanwezige personen binnen het plangebied zijn er voldoende vluchtwegen om bij een calamiteit het plangebied tijdig te verlaten. De personen die aanwezig zijn binnen het plangebied worden over het algemeen aangemerkt als voldoende zelfredzame personen.

Het plangebied ligt binnen het WAS-gebied (waarschuwings- en alarmeringssysteem). De dekking voor NL-Alert (nationaal telefonisch alarmeringssysteem rampen) is zeer goed te noemen.

### **4.5.4 Conclusie**

Externe veiligheid is onder genoemde voorwaarden geen belemmering voor het plan. Het bevoegd gezag kan daarom de (resterende) externe veiligheidsrisico's accepteren en de verantwoording nemen voor het groepsrisico.

## **4.6 HINDER MILITAIR VLEGVELD VOLKEL**

Op 16 december 2008 heeft de Eerste Kamer het wetsvoorstel Regelgeving Burgerluchthavens en Militaire luchthavens (RBML) aangenomen. Onderdeel van de nieuwe wetgeving is de introductie van het Luchthavenbesluit. Een dergelijk besluit wordt bij Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) vastgesteld. In het besluit worden het luchthavengebied en het beperkingengebied vastgesteld. Het Luchthavenbesluit voor militair vliegveld Volkel is op 1 november 2015 in werking getreden.

### **4.6.1 Geluidcontouren**

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

---

<sup>3</sup> 100% letaliteitsgebied is ca. 70 meter. Alle personen hierbinnen komen te overlijden als gevolg van de hittestraling fakkelbrand.

#### 4.6.2 Geluidzone grondgebonden geluid

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

#### 4.6.3 Geluidzone grondgebonden geluid

Naast geluidcontouren voor vlieglawaaï (de Ke-contouren) ligt rond de vliegbasis ook een 50 dB(A) geluidcontour vanwege grondgebonden geluid. Ingevolge de Wet geluidhinder moet deze contour worden vastgelegd in bestemmingsplannen. Buiten de zonegrens mag de geluidbelasting die wordt geproduceerd niet hoger zijn dan 50 dB(A) etmaalwaarde.

Binnen de 50 dB(A)-contour zijn geen nieuwe geluidgevoelige functies (objecten en terreinen) toegestaan, tenzij een hogere waarde is verleend. Voor nieuwe situaties bedraagt de hogere grenswaarde maximaal 55 dB(A).

Voor bestaande situaties geldt een maximale hogere grenswaarde van 60 dB(A). De 50 dB(A) contour ligt niet over het plangebied.

#### 4.6.4 Andere beperkingen dan vanwege geluid

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

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

Het obstakelbeheergebied is een samenstelling van verschillende obstakelvlakken:

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

##### *De funnel*

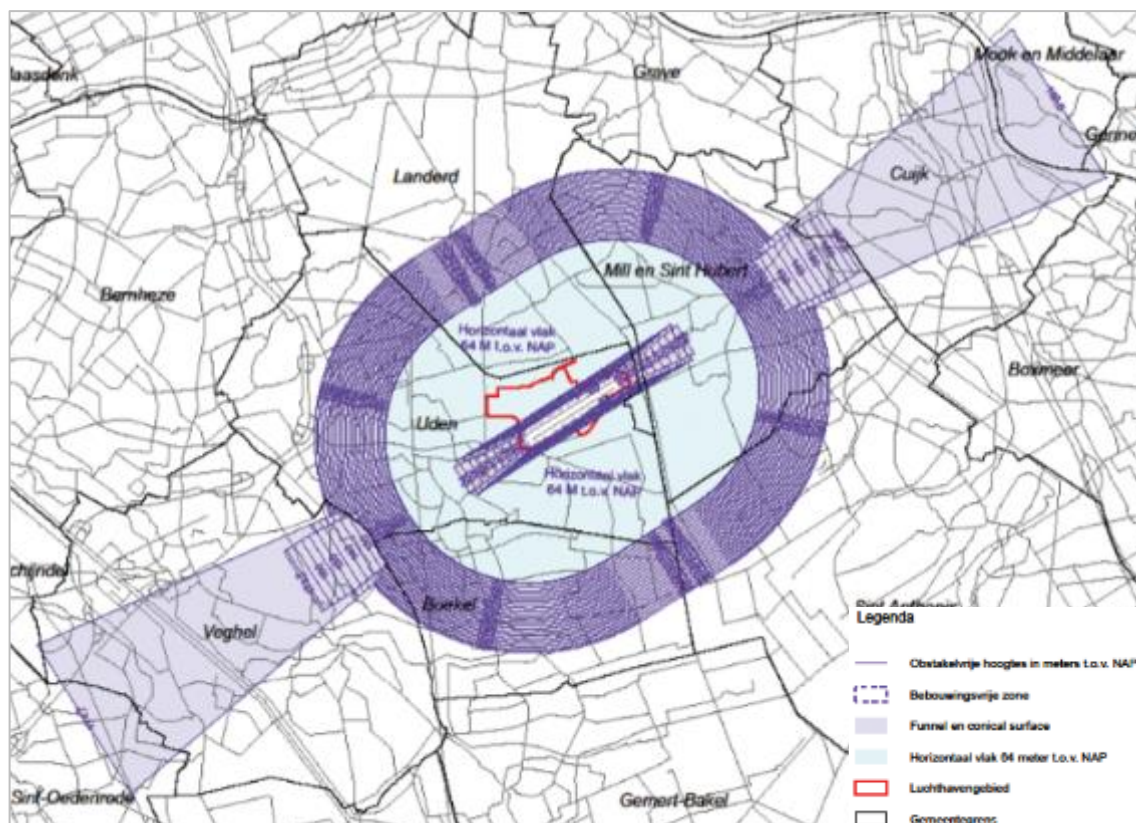
De funnel, gekoppeld aan de ligging van de start- en landingsbanen ter waarborging van veilige vliegprocedures voor startende en landende vliegtuigen, is opgebouwd uit een obstakelvrije rechthoek (strook) rond de start- en landingsbaan met aansluitend twee zijvlakken waarvan de hoogte oploopt tot 64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

##### *Het Inner Horizontal Conical Surface*

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

Het IHCS bestaat uit een horizontaal vlak dat gelegen is op een hoogte van 64 meter boven NAP met een straal van 4 kilometer rond de landingsdrempel met aansluitend een conisch vlak waarvan de hoogte oploopt met een helling van 5% over een afstand van 2 kilometer tot een hoogte van 164 meter boven NAP. Het plangebied ligt binnen het gebied waarvoor hoogtebeperkingen gelden.

Het horizontale vlak is in het bestemmingsplan opgenomen met de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone - IHCS'. Ter plaatse van deze aanduiding geldt een hoogtebeperking voor bouwwerken van 64 meter boven NAP.



Het Inner Horizontal Conical Surface (IHCS)

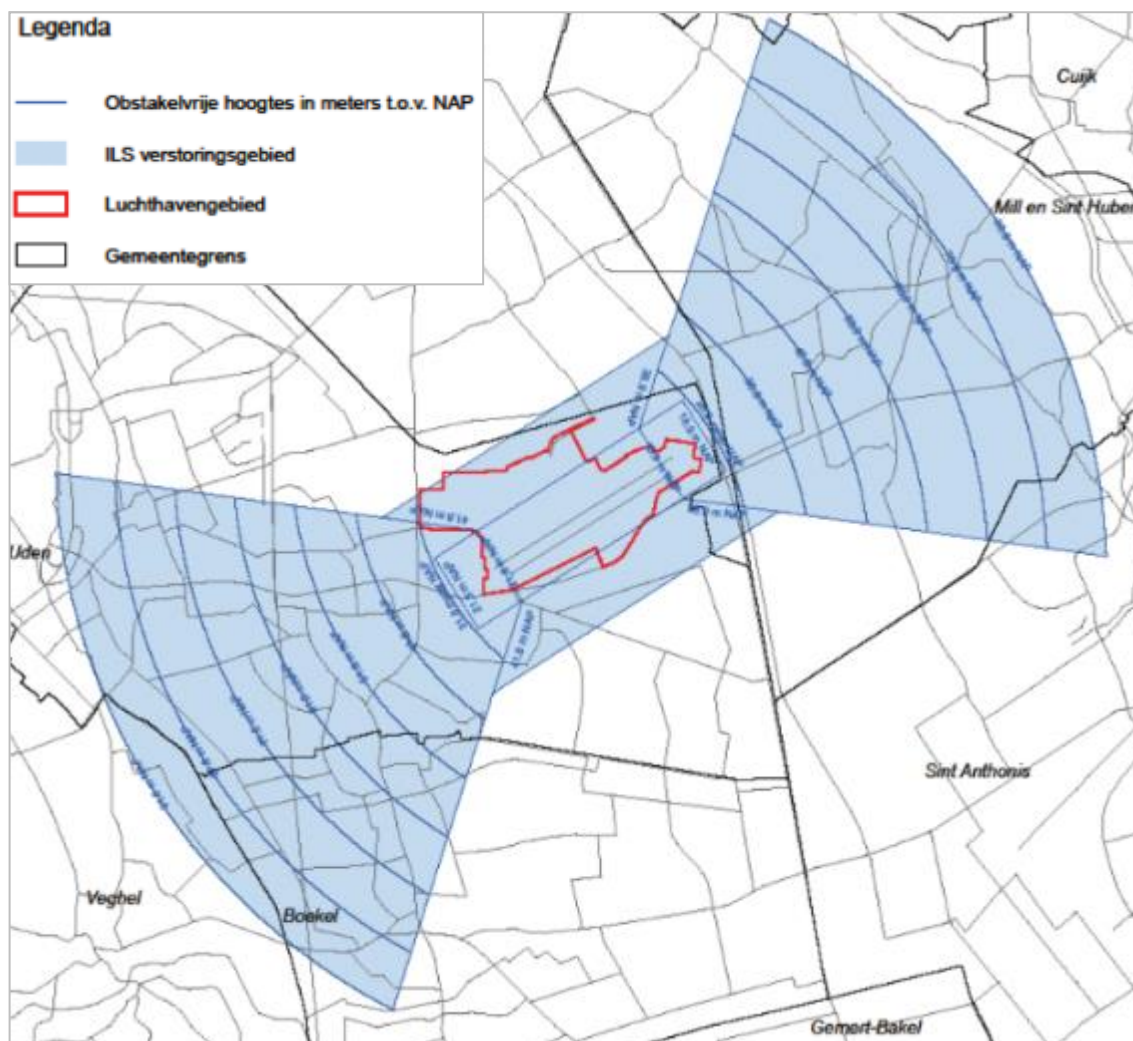
#### Het Instrument Landing System-gebied (ILS)

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

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



het ILS-gebied. De betreffende hoogtebeperkingen hebben geen invloed op het plan, maar zijn volledigheidshalve wel in de regels van het bestemmingsplan geborgd.



Het Instrument Landing System-gebied (ILS)

### Het radarverstoringsgebied

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

Nieuwe bouwplannen in het verstoringsgebied moeten worden getoetst op verstoringseffecten. In het bestemmingsplan kan een afwijkingsbevoegdheid voor hogere bouwwerken worden opgenomen. Afhankelijk van de mate van verstoring kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen voor grotere hoogtes dan de toetswaarden. Hiervoor dient vooraf schriftelijk advies te zijn ingewonnen bij het Ministerie van Defensie. Voorliggend plangebied ligt volledig binnen het radarverstoringsgebied op een afstand van circa 7 kilometer ten opzichte van de radar. Hiervoor geldt een hoogtebeperking van circa 66 meter boven NAP. Ter waarborging van de bij het radarverstoringsgebied behorende



hoogtebeperking is in het bestemmingsplan de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - radar' opgenomen.

#### Het vogelbeheersgebied

Ten aanzien van het voorkomen van een ongewenste vogelaantrekkende werking in de nabijheid van de vliegbasis gelden in een straal van circa 6 kilometer buiten de vliegbasis beperkingen voor het oprichten van bepaalde installaties en voorzieningen die een dergelijke vogelaantrekkende werking kunnen hebben. De bedoelde installaties/voorzieningen komen in het plangebied niet voor. Binnen het plangebied zijn ook geen bestemmingen opgenomen die deze installaties/voorzieningen mogelijk maken.

#### Risicogebied vanwege de opslag van munitie

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

## **4.7 WATERHUISHOUDING**

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

### **4.7.1 Beleid Waterschap Aa en Maas**

Het waterschap Aa en Maas is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021. Daarnaast heeft het Waterschap een eigen verordening waarin beleidsregels zijn doorwerking hebben; de Keur en de Legger.

### **4.7.2 Keur 2015**

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

Aanvullend op de beleidsregel 13 is het stuk "Hydrologische uitgangspunten bij de keurregel voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen". De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. De

grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn; minder dan 2.000 m<sup>2</sup>, tussen de 2.000 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup> en meer dan 10.000 m<sup>2</sup>.

In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Waterkeringen komen niet voor binnen het plangebied, wel enkele A-watergangen. Binnen de beschermingszone (5 meter breedte uit de insteek aan beide zijden) mag niet zonder ontheffing van het waterschap worden gebouwd, geplant of opgeslagen. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de aan- of afvoer en/of berging van water dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de Keur.

Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

#### **4.7.3 Gemeentelijk beleid**

Het beleid van de gemeente Maashorst voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke, provinciaal en waterschapsbeleid. Tot dit doel is mede het Waterplan Uden opgesteld (vGRP+). Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied. Daarnaast is het van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt. Nieuwe rioolstelsels van enige omvang dienen als verbeterd gescheiden te worden uitgevoerd. Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, geïnfiltreerd te worden.

#### **4.7.4 Watertoets**

In het bestemmingsplan worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waardoor er in de waterhuishoudkundige situatie geen wijzigingen optreden. Binnen alle bestemmingen zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Hierdoor bieden de bestemmingsplannen maximale flexibiliteit met betrekking tot het realiseren van voorzieningen voor waterberging en infiltratie van hemelwater.

Het bestemmingsplan is door de gemeente Maashorst voor het wateradvies voorgelegd aan waterschap Aa en Maas. De opmerkingen van het waterschap zijn verwerkt in het voorliggende bestemmingsplan.

### **4.8 NATUUR**

De natuurwet- en regelgeving kent twee sporen, namelijk een soortgericht spoor en een gebiedsgericht spoor. Deze sporen zijn beschermd in de Wet natuurbescherming. Ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

#### **4.8.1 Gebiedsbescherming**

In de omgeving van het plangebied ligt geen Natura 2000-gebied. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied is het gebied "Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek" dat op circa 20 kilometer afstand ligt. In het bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarbij sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. In het plangebied zijn geen gebieden aangeduid als

Natuur Netwerk Brabant. Voorliggend bestemmingsplan heeft geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden.

#### 4.8.2 Soortenbescherming

Het doel van de soortenbescherming is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Wet natuurbescherming kent zowel verbodsbepalingen als een zorgplicht. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij principe'. Dat betekent dat alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten in principe verboden zijn. Voor verschillende categorieën, soorten en verschillende activiteiten zijn vrijstellingen of ontheffingen van deze verbodsbepalingen mogelijk. Hiervoor gelden verschillende voorwaarden.

Naast de verbodsbepalingen geldt de zorgplicht ten aanzien van alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De zorgplicht geldt altijd, voor iedereen en in alle gevallen.

In voorliggend bestemmingsplan zijn bestaande woningbouwtitels positief bestemd. Bij de daadwerkelijke realisering van deze woning dienen de regels met betrekking tot soortenbescherming uit de Wet natuurbescherming in acht te worden genomen.

Indien er beschermde soorten aanwezig zijn, moet een ontheffing worden aangevraagd en maatregelen te worden getroffen. Dit levert geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

### 4.9 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de omgang met archeologische en cultuurhistorische waarden in het gemeentelijk grondgebied. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dienen gemeenten rekening te houden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten.

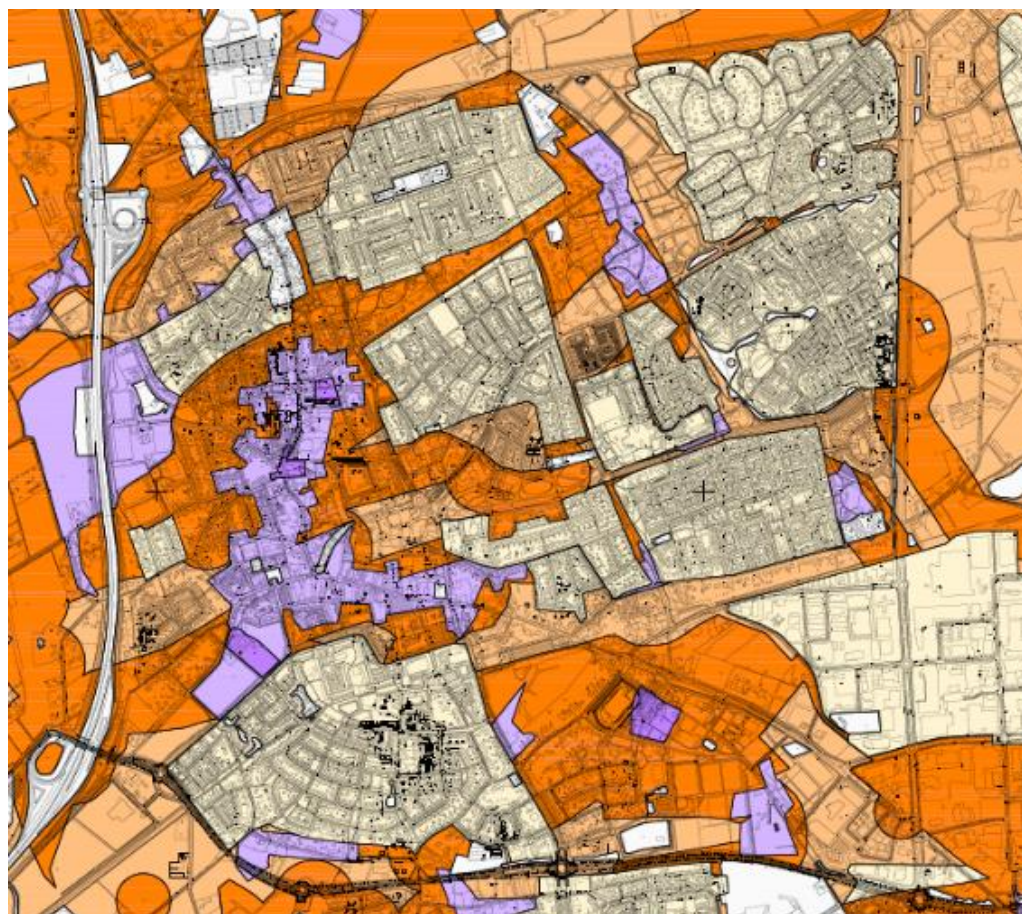
De voormalige gemeente Uden heeft op 9 november 2017 de Nota Archeologiebeleid Uden en de bijbehorende beleidskaart vastgesteld. In de nota zijn de beleidsuitgangspunten (beleidsregels) en hun achtergronden beschreven met betrekking tot archeologische en cultuurhistorische waarden in de gemeente Maashorst.

#### 4.9.1 Archeologie

In de Nota Archeologiebeleid is vastgelegd dat bij ruimtelijke initiatieven die leiden tot bodemverstoring, archeologisch (inventariserend) onderzoek noodzakelijk is in gebieden met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde en in gebieden met bekende archeologisch resten (de archeologische gebieden van (zeer) hoge archeologische waarde). Een onderzoeksverplichting geldt als de oppervlakte van de bodemverstorende ingrepen groter is dan een voor de gebieden vastgestelde ondergrens én indien de verstoring ook dieper reikt dan 0,4 m beneden maaiveld. Regulier agrarisch grondgebruik wordt daarmee vrijgesteld van de onderzoeksverplichting. Voor de categorie 2 (archeologische gebieden van zeer hoge archeologische waarde) is de diepteondergrens bepaald op 20 cm onder maaiveld. Wettelijk beschermde (Rijks-, of gemeentelijke) archeologische monumenten (categorie 1) komen in Uden niet voor.

De gemeente Maashorst hanteert de oppervlakte van de effectieve bodemverstorende ingrepen als uitgangspunt voor het bepalen van de archeologische onderzoeksverplichting binnen een plangebied. Dit houdt in dat indien de bodemverstorende ingreep de oppervlakte- en diepteondergrenzen overschrijdt, archeologisch (voor)onderzoek binnen het plangebied noodzakelijk is om te bepalen of behoudenswaardige archeologie aanwezig is.

Op een beleidskaart zijn de archeologische waarden en verwachtingswaarden vastgelegd. In het plangebied komen de categorieën 2 tot en met 7 voor. Voor de gebieden met categorieën 2 tot en met 5 geldt een onderzoeksverplichting. Voor categorie 6 en 7 niet.



|                                                                                     |                                                                                                                                                                               |                                                                                     |                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Categorie 1: wettelijk beschermd archeologisch monument (niet aanwezig)                                                                                                       |  | Categorie 5: gebieden met een middelhoge archeologische verwachting. Onderzoeksplicht bij een verstoringdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2500 m² |
|  | Categorie 2: gebieden van zeer hoge archeologische waarde. Onderzoeksplicht bij een verstoringdiepte van meer dan 20 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 1 m²       |  | Categorie 6: gebieden met een lage archeologische verwachting. Geen onderzoeksplicht                                                                                                 |
|  | Categorie 3: gebieden van hoge archeologische waarde. Onderzoeksplicht bij een verstoringdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m²          |  | Categorie 7: gebieden zonder een archeologische verwachting (ontgravingen of archeologisch vrijgegeven na onderzoek). Geen onderzoeksplicht                                          |
|  | Categorie 4: gebieden met een hoge archeologische verwachting. Onderzoeksplicht bij een verstoringdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m² |                                                                                     |                                                                                                                                                                                      |

*Uitsnede archeologische beleidskaart voormalige gemeente Uden*

In de volgende tabel is aangegeven hoe de verschillende categorieën die in het plangebied voorkomen, zijn vertaald naar dubbelbestemmingen met de bijbehorende ondergrenzen voor onderzoek.

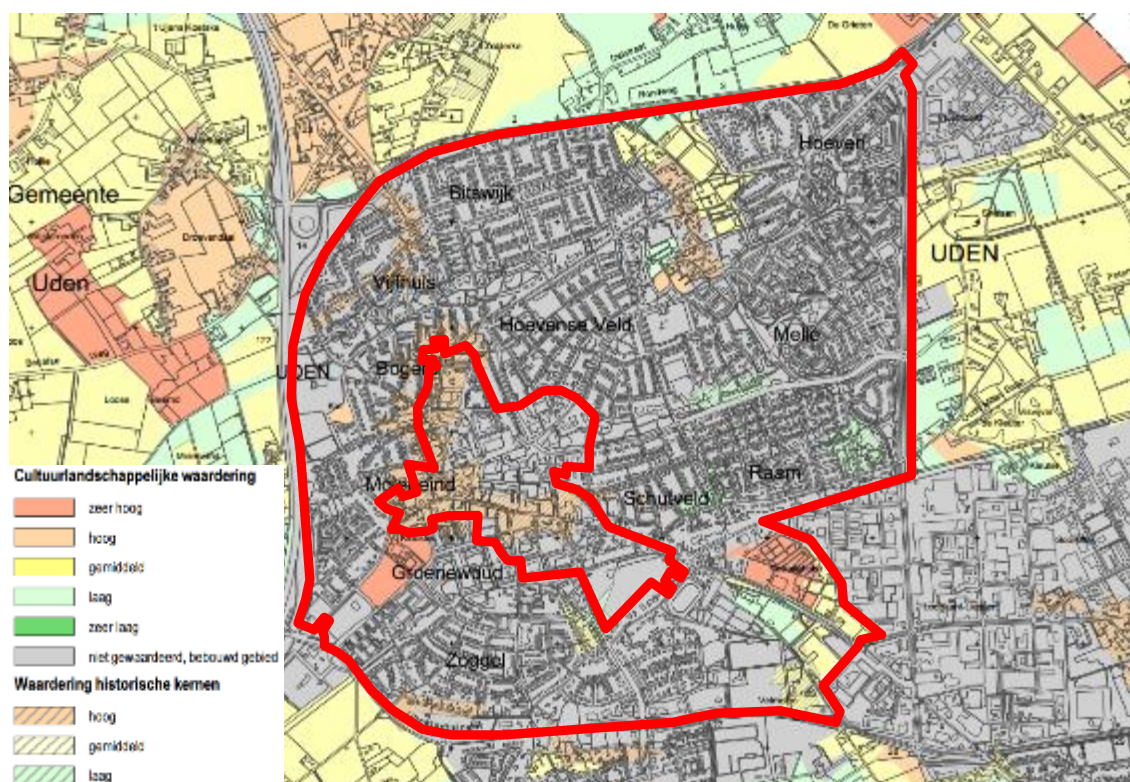
| Categorie                          | Dubbelbestemming       | Ondergrens oppervlakte | Ondergrens diepte |
|------------------------------------|------------------------|------------------------|-------------------|
| 2. zeer hoge archeologische waarde | Waarde – Archeologie 1 | 20 cm                  | 1 m²              |



|                                          |                        |       |                      |
|------------------------------------------|------------------------|-------|----------------------|
| 3. hoge archeologische waarde            | Waarde – Archeologie 2 | 40 cm | 250 m <sup>2</sup>   |
| 4. hoge archeologische verwachting       | Waarde – Archeologie 2 | 40 cm | 250 m <sup>2</sup>   |
| 5. middelhoge archeologische verwachting | Waarde – Archeologie 3 | 40 cm | 2.500 m <sup>2</sup> |

#### 4.9.2 Cultuurhistorie

Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan is, naast de archeologische waarden, sprake van een groot aantal elementen die in meer of mindere mate cultuurhistorisch waardevol zijn. Op de cultuurlandschappelijke waardenkaart is een inventarisatie van de aanwezige waarden opgenomen. Een zeer hoge archeologische waardering is opgenomen voor de gebieden rondom het Retraitehuis Missiezuster van de Heilige Geest en rondom de achttiende eeuwse Abdij Maria Refuge. Daarnaast wordt een aantal oude linten en het buurtschap Hoeven hoog gewaardeerd. Om de karakteristiek van het buurtschap Hoeven te behouden, is een specifieke woonbestemming voor het buurtschap opgenomen.



Cultuurlandschappelijke waardenkaart + globale ligging plangebied

In het bestemmingsplangebied zijn diverse rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten gelegen. De Erfgoedwet beschermt de rijksmonumenten. De gemeentelijke monumenten zijn beschermd middels de door de voormalige gemeente Uden vastgestelde Erfgoedverordening. In bijlage 4 is een overzicht van de rijks- en gemeentelijke monumenten opgenomen.

Één van de rijksmonumenten in het plangebied betreft Molen van Jetten, een standerdmolen uit 1811. In het kader van het traject (her)inrichting Park Moleneind is onderzoek gedaan naar en breed overleg gevoerd met alle betrokken partijen over de molenbiotoop. Dit heeft geresulteerd in een afbeelding



waarin de optimale windgaten zijn vastgelegd, wat door alle partijen is onderschreven. Op 30 januari 2020 heeft de raad een principebesluit genomen over de herinrichting van Park Moleneind. De genoemde afbeelding van de windgaten was een van de onderleggers van dit besluit. De molen en de windgaten vallen voor een klein deel binnen het plangebied van dit bestemmingsplan.

Voor de (her)inrichting van het gehele Park Moleneind zal nog een separate planologische procedure worden gevolgd. De molenbiotoop, in de vorm van de windgaten, zal hiervan uiteraard ook onderdeel uitmaken.

Aangezien:

- de molen en een klein deel van de biotoop (windgaten) vallen binnen het plangebied van Woongebieden Kom Uden 2022;
  - cultuurhistorische waarden, zoals een molenbiotoop, opgenomen moeten worden in het bestemmingsplan;
  - er bovendien al breed consensus is over de biotoop (windgaten), waarover ook al een raadsbesluit is genomen;
  - hieraan zelfs al uitvoering is gegeven middels het kappen van bomen,
- ligt het voor de hand deze windgaten op te nemen op de verbeelding van het bestemmingsplan.

## 4.10 KABELS EN LEIDINGEN

In en direct aangrenzend aan het plangebied van dit bestemmingsplan liggen diverse kabels en leidingen die een belemmering kunnen vormen voor eventuele ontwikkelingen en waarvoor een beschermende regeling in het bestemmingsplan is opgenomen. In het plangebied zijn vier hoofdtransportleidingen aanwezig. Deze leidingen zijn met bijbehorende beschermingszones als zodanig bestemd.

In onderstaande tabel zijn de leidingen weergegeven die in het plangebied voorkomen. Per leiding is de breedte van de beschermingszones aan weerszijde van de leidingen weergegeven.

| Leiding                 | Breedte beschermingszone |
|-------------------------|--------------------------|
| aardgastransportleiding | 5 m                      |
| watertransportleiding   | 2,5 m                    |
| rioolpersleiding        | 5 m                      |
| hoogspanningsleiding    | 20 m                     |

De beschermingszone van de hoogspanningsleiding is erop gericht om de leiding fysiek te beschermen. Naast deze beschermingszone is rond hoogspanningsverbindingen sprake van een magneetveldzone, waarbinnen terughoudend moet worden omgegaan met het toestaan van nieuwe functies waar kinderen langdurig verblijven (woningen, scholen en kinderdagverblijven, inclusief de tuinen en buitenruimtes). Vanuit het rijk wordt de 0,4 micro-Tesla lijn als grenswaarde gehanteerd. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maashorst heeft zich geconformeerd aan deze grens. In voorliggend bestemmingsplan worden binnen de zone in principe geen nieuwe gevoelige bestemmingen toegestaan. Ter verduidelijking is wel een gebiedsaanduiding opgenomen die deze zone visualiseert.

## 4.11 VOLKSGEZONDHEID

### Varkens- en pluimveehouderijen

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Het plangebied ligt buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

### Geitenhouderijen

Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Binnen 2 km van het plangebied liggen geen geitenhouderijen.

## 4.12 M.E.R.-BEOORDELING

Een m.e.r.-procedure is noodzakelijk als een besluit wordt genomen over een activiteit waarbij belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Met voorliggend bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die in het Besluit m.e.r. worden genoemd. Het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling is derhalve niet aan de orde.

## 5 HET BESTEMMINGSPLAN

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

### 5.1 ALGEMENE TOELICHTING PLANREGELS

De indeling en inhoud van dit bestemmingsplan zijn zoveel mogelijk afgestemd op recent opgestelde bestemmingsplan voor het stedelijk gebied van Uden en de door de gemeente opgestelde standaardregels. De plansystematiek is gebaseerd op en sluit aan bij SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) en IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening 2012).

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1 (algemene regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming onder meer bestemmingsregels, bouwregels en afwijkingsmogelijkheden;
- Hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin algemene afwijkings-, wijzigings-, en gebruiksregels, een procedurebepaling en een aantal min of meer standaardregels;
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin de overgangsregels, een strafbepaling en de slotbepaling.

### 5.2 ALGEMENE TOELICHTING VERBEELDING

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

### 5.3 BESTEMMINGEN

#### 5.3.1 Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor een agrarisch bedrijf, waarbij het bedrijf zich uitsluitend mag richten op het voortbrengen van producten door het telen van gewassen. Ter plaatse van de betreffende aanduidingen zijn een bedrijfswoning en een champignonkwekerij toegestaan. Daarnaast zijn bij de bestemming behorende voorzieningen van algemeen nut, tuinen en erven, in- en uitritten, (on)verharde paden en wegen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen en daarmee verband houdende voorzieningen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

De bouw mogelijkheden voor gebouwen worden bepaald door een bouwvlak, een bebouwingspercentage en een maximale goot- en bouwhoogte, die op de verbeelding zijn vastgelegd. Voor bedrijfswoningen is een specifieke regeling opgenomen met een bijgebouwenregeling. Voor

bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen die met name betrekking hebben op de maximale bouwhoogte.

Voor beroepsmatige activiteiten bij een bedrijfswoning zijn specifieke gebruiksregels opgenomen. Voor bedrijfsmatige activiteiten is een afwijkingsregeling opgenomen.

### **5.3.2 Bedrijf**

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, daaraan ondergeschikte horecavoorzieningen en productiegebonden detailhandel. De Staat van bedrijfsactiviteiten is als bijlage bij de regels opgenomen. Daarnaast zijn bij de bestemming behorende voorzieningen van algemeen nut, tuinen en erven, in- en uitritten, (ondergrondse) parkeervoorzieningen en daarmee verband houdende voorzieningen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Ter plaatse van de betreffende aanduidingen zijn een bedrijfswoning, , een garagebedrijf, een showroom, een carwash, een timmerwerkplaats, een verkooppunt motorbrandstoffen met en zonder lpg en een schoonmaakbedrijf toegestaan.

De bouw mogelijkheden voor gebouwen worden bepaald door een bouwvlak, een bebouwingspercentage en een maximale goot- en bouwhoogte, die op de verbeelding zijn vastgelegd. Voor bedrijfswoningen is een specifieke regeling opgenomen met een bijgebouwenregeling. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen die met name betrekking hebben op de maximale bouwhoogte.

Voor beroepsmatige activiteiten bij een bedrijfswoning of reguliere woning zijn specifieke gebruiksregels opgenomen. Voor het vestigen van een bedrijf in een hogere milieucategorie dan toegestaan, voor perifere detailhandel zijn afwijkingsregelingen opgenomen.

### **5.3.3 Bedrijf – Nutsvoorziening**

De voor 'Bedrijf – Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfsmatige doeleinden in de vorm van voorzieningen voor het openbaar nut, zoals de energie-, warmte- en telecommunicatievoorziening, rioolgemaal, (onverharde) paden en wegen en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen.

Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. In de regels zijn maatvoeringseisen opgenomen voor gebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **5.3.4 Bos**

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor bos en bebossing, groenvoorzieningen en langzaamverkeersroutes. Daarnaast zijn voorzieningen van beeldende kunst, geluidwerende voorzieningen en water- en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Ter plaatse van de betreffende aanduiding is een geluidscherm toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'houtwal' zijn de gronden bestemd voor het behoud en de bescherming van houtwallen.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn specifieke bouwregels opgenomen. Ter bescherming van de houtwallen is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

### 5.3.5 Detailhandel

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel, met dien verstande dat de verkoopruimten uitsluitend op de begane grond zijn gesitueerd. Daarnaast zijn bij de bestemming behorende voorzieningen van algemeen nut, tuinen en erven, in- en uitritten, (ondergrondse) parkeervoorzieningen en daarmee verband houdende voorzieningen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Ter plaatse van de betreffende aanduidingen zijn dienstverlening, een bedrijfswoning en een supermarkt toegestaan.

De bouwmogelijkheden voor gebouwen worden bepaald door een bouwvlak, een bebouwingspercentage en een maximale goot- en bouwhoogte, die op de verbeelding zijn vastgelegd. Voor bedrijfswoningen is een specifieke regeling opgenomen met een bijgebouwenregeling. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen die met name betrekking hebben op de maximale bouwhoogte.

Voor beroepsmatige activiteiten bij woningen zijn specifieke gebruiksregels opgenomen. Voor bedrijfsmatige activiteiten is een afwijkingsregeling opgenomen.

### 5.3.6 Gemengd – 1

De voor 'Gemengd – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel, horecabedrijven in categorie 1, publiekgerichte en niet-publiekgerichte dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen op de begane grond en wonen inclusief de uitoefening van beroepsmatige activiteiten op de verdieping. Daarnaast zijn bij de bestemming behorende voorzieningen van algemeen nut, tuinen en erven, in- en uitritten, (ondergrondse) parkeervoorzieningen en daarmee verband houdende voorzieningen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Ter plaatse van de betreffende aanduidingen zijn een supermarkt en detailhandel op de verdieping toegestaan en is horeca uitgesloten.

De bouwmogelijkheden voor gebouwen worden bepaald door een bouwvlak, een bebouwingspercentage en een maximale goot- en bouwhoogte, die op de verbeelding zijn vastgelegd. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen die met name betrekking hebben op de maximale bouwhoogte.

Voor beroepsmatige activiteiten bij woningen zijn specifieke gebruiksregels opgenomen. Voor bedrijfsmatige activiteiten is een afwijkingsregeling opgenomen.

### 5.3.7 Gemengd - 2

De voor 'Gemengd – 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor publiekgerichte en niet-publiekgerichte dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen op de begane grond, detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' en wonen inclusief de uitoefening van beroepsmatige activiteiten op de verdieping. Daarnaast zijn bij de bestemming behorende voorzieningen van algemeen nut, tuinen en erven, in- en uitritten, (ondergrondse) parkeervoorzieningen en daarmee verband houdende voorzieningen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.



Ter plaatse van de betreffende aanduidingen zijn detailhandel en wonen op de begane grond toegestaan.

De bouwmogelijkheden voor gebouwen worden bepaald door een bouwvlak, een bebouwingspercentage en een maximale goot- en bouwhoogte, die op de verbeelding zijn vastgelegd. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen die met name betrekking hebben op de maximale bouwhoogte.

Voor beroepsmatige activiteiten bij woningen zijn specifieke gebruiksregels opgenomen. Voor bedrijfsmatige activiteiten en wonen op de begane grond zijn afwijkingsregelingen opgenomen.

### **5.3.8 Gemengd – 3**

De voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, daaraan ondergeschikte horecavoorzieningen en productiegebonden detailhandel. Ter plaatse van de betreffende aanduiding zijn publiekgerichte en niet-publiekgerichte dienstverlening toegestaan. De Staat van bedrijfsactiviteiten is als bijlage bij de regels opgenomen. Daarnaast zijn bij de bestemming behorende voorzieningen van algemeen nut, tuinen en erven, in- en uitritten, (ondergrondse) parkeervoorzieningen en daarmee verband houdende voorzieningen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Ter plaatse van de betreffende aanduidingen zijn reguliere woningen en een bedrijfswoning toegestaan.

De bouwmogelijkheden voor gebouwen worden bepaald door een bouwvlak, een bebouwingspercentage en een maximale goot- en bouwhoogte, die op de verbeelding zijn vastgelegd. Voor bedrijfswoningen en woningen is een specifieke regeling opgenomen met een bijgebouwenregeling. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen die met name betrekking hebben op de maximale bouwhoogte.

Voor beroepsmatige activiteiten bij woningen zijn specifieke gebruiksregels opgenomen. Voor bedrijfsmatige activiteiten is een afwijkingsregeling opgenomen.

### **5.3.9 Groen - 1**

De voor 'Groen – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, langzaamverkeersroutes, perceelsontsluitingswegen, speelvoorzieningen, jongerenontmoetingsplaatsen en voorzieningen van beeldende kunst. Geluidwerende voorzieningen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm'. Daarnaast zijn bij de bestemming behorende voorzieningen van algemeen nut, afvalcontainers (boven- en ondergronds), parkeervoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van jongerenontmoetingsplaatsen worden gebouwd. Verder mogen er bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Hiervoor zijn bouwregels opgenomen die met name betrekking hebben op de maximale bouwhoogte.

### 5.3.10 Groen – 2

De voor 'Groen – 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor de aanleg en instandhouding van beeldbepalende groenvoorzieningen, langzaamverkeersroutes, perceelssluitingswegen, speelvoorzieningen, jongerenontmoetingsplaatsen en voorzieningen van beeldende kunst. Daarnaast zijn bij de bestemming behorende voorzieningen van algemeen nut, en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Ter plaatse van de betreffende aanduidingen zijn een bergbezinkbassin, een vleermuizentunnel, een ondergronds vat, geluidwerende voorzieningen en twee parkeerplaatsen toegestaan.

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van jongerenontmoetingsplaatsen worden gebouwd. Verder mogen er bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Hiervoor zijn bouwregels opgenomen die met name betrekking hebben op de maximale bouwhoogte.

### 5.3.11 Horeca

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor horecabedrijven van categorie 1 en voor een bedrijfswoning ter plaatse van de betreffende aanduiding. Daarnaast zijn bij de bestemming behorende voorzieningen van algemeen nut, tuinen en erven, in- en uitritten, (ondergrondse) parkeervoorzieningen en daarmee verband houdende voorzieningen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

De bouwmogelijkheden voor gebouwen worden bepaald door een bouwvlak, een bebouwingspercentage en een maximale goot- en bouwhoogte, die op de verbeelding zijn vastgelegd. Voor bedrijfswoningen is een specifieke regeling opgenomen met een bijgebouwenregeling. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen die met name betrekking hebben op de maximale bouwhoogte.

Voor beroepsmatige activiteiten bij woningen zijn specifieke gebruiksregels opgenomen. Voor bedrijfsmatige activiteiten is een afwijkingsregeling opgenomen.

### 5.3.12 Kantoor

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren en voor wonen op de verdieping ter plaatse van de betreffende aanduiding. Daarnaast zijn bij de bestemming behorende voorzieningen van algemeen nut, tuinen en erven, in- en uitritten, (ondergrondse) parkeervoorzieningen en daarmee verband houdende voorzieningen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

De bouwmogelijkheden voor gebouwen worden bepaald door een bouwvlak, een bebouwingspercentage en een maximale goot- en bouwhoogte, die op de verbeelding zijn vastgelegd. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen die met name betrekking hebben op de maximale bouwhoogte.

Voor beroepsmatige activiteiten bij woningen zijn specifieke gebruiksregels opgenomen. Voor bedrijfsmatige activiteiten is een afwijkingsregeling opgenomen.

### 5.3.13 Maatschappelijk

De voor 'Maatschappelijk' bestemde gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Daarnaast zijn bij de bestemming behorende voorzieningen van algemeen nut, tuinen en erven, in- en uitritten, (ondergrondse) parkeervoorzieningen en daarmee verband houdende voorzieningen, speelvoorzieningen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Ter plaatse van de betreffende aanduidingen zijn een begraafplaats, een volkstuin, een bedrijfswoning, zorgwoningen en reguliere woningen toegestaan.

De bouwmogelijkheden voor gebouwen worden bepaald door een bouwvlak, een bebouwingspercentage en een maximale goot- en bouwhoogte, die op de verbeelding zijn vastgelegd. Voor woningen en bedrijfswoningen is een specifieke regeling opgenomen met een bijgebouwenregeling. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen die met name betrekking hebben op de maximale bouwhoogte.

Voor beroepsmatige activiteiten bij woningen en voor horeca zijn specifieke gebruiksregels opgenomen. Voor bedrijfsmatige activiteiten is een afwijkingsregeling opgenomen.

### 5.3.14 Recreatie

De voor 'Recreatie' bestemde gronden zijn bestemd voor sportvoorzieningen, kinderboerderijen, extensieve recreatie, niet zijnde verblijfsrecreatie, horecavoorzieningen die ondergeschikt zijn aan deze functies en voor jongerenontmoetingsplaatsen, speelvoorzieningen, vrijetijdsvoorzieningen en het houden van evenementen. Ter plaatse van de betreffende aanduiding is een praktijk voor fysiotherapie toegestaan. Daarnaast zijn bij de bestemming behorende voorzieningen van algemeen nut, tuinen en erven, in- en uitritten, (ondergrondse) parkeervoorzieningen en daarmee verband houdende voorzieningen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Ter plaatse van de betreffende aanduiding is een praktijk voor fysiotherapie toegestaan.

De bouwmogelijkheden voor gebouwen worden bepaald door een bouwvlak en een maximale goot- en bouwhoogte, die op de verbeelding zijn vastgelegd. Kleine gebouwen (maximaal 25 m<sup>2</sup>) zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen die met name betrekking hebben op de maximale bouwhoogte. Voor lichtmasten geldt een minimale afstand van 50 meter tot woningen.

Voor een kleinere afstand dan 50 meter tussen woningen en lichtmasten is een afwijkingsregeling opgenomen.

### 5.3.15 Tuin

Deze voor 'Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden staande woningen. Daarnaast zijn bij de bestemming behorende voorzieningen van algemeen nut, in- en uitritten, parkeervoorzieningen en daarmee verband houdende voorzieningen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van tuin – paardenbak" is een paardenbak toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'beeldbepalende boom' zijn de gronden bestemd voor het behoud en de bescherming van beeldbepalende bomen.

Er zijn binnen deze bestemming uitsluitend bijgebouwen, erkers aan de voor- en zijgevel van de hoofdgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Bijgebouwen en overkappingen zijn binnen de bestemming 'Tuin' uitsluitend toegestaan ter plaatse van de specifieke aanduidingen.

#### **5.3.16 Verkeer**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor interlokale wegen, lokale ontsluitingswegen, ondergrondse verkeerskundige bouwwerken, langzaamverkeersroutes en standplaatsen voor ambulante detailhandel. Daarnaast zijn bij de bestemming behorende voorzieningen van algemeen nut, (ondergrondse) parkeervoorzieningen en daarmee verband houdende voorzieningen, afvalcontainers (boven- en ondergronds), geluidwerende voorzieningen, voorzieningen van beeldende kunst, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Gebouwen zijn niet toegestaan binnen deze bestemming. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen die met name betrekking hebben op de maximale bouwhoogte.

#### **5.3.17 Verkeer – Verblijfsgebied**

De voor 'Verkeer – Verblijfsgebied' gronden zijn bestemd voor andere bestemd voor buurtwegen, langzaamverkeersroutes, perceelontsluitingswegen en standplaatsen voor ambulante handel. Daarnaast zijn bij de bestemming behorende voorzieningen van algemeen nut, (ondergrondse) parkeervoorzieningen en daarmee verband houdende voorzieningen, afvalcontainers (boven- en ondergronds), groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, jongerenontmoetingsplaatsen, voorzieningen van beeldende kunst en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Ter plaatse van de betreffende aanduidingen zijn een bergbezinkbassin, geluidwerende voorzieningen en garageboxen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'beeldbepalende boom' zijn de gronden bestemd voor het behoud en de bescherming van beeldbepalende bomen.

Op deze gronden zijn uitsluitend garageboxen en jongerenontmoetingsplaatsen toegestaan. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen die met name betrekking hebben op de maximale bouwhoogte.

#### **5.3.18 Water**

De in het plangebied aanwezige A-watgangen zijn op verzoek van het Waterschap opgenomen binnen de bestemming 'Water'. Ter bescherming van deze watgangen gelden ter weerszijden van de watgangen voor een strook van 5 meter uit de insteek de bepalingen uit de Keur.

#### **5.3.19 Wonen**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en de uitoefening van beroepsmatige activiteiten. Daarnaast zijn bij de bestemming behorende voorzieningen van algemeen nut, tuinen en erven, in- en uitritten, (ondergrondse) parkeervoorzieningen en daarmee verband houdende voorzieningen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Ter plaatse van de betreffende aanduidingen zijn zorgwoningen, een woongroep, maatschappelijke voorzieningen, een dierenartsencentrum, een podotherapiepraktijk, dienstverlening, detailhandel, een horecabedrijf in categorie 1, een kantoor, bedrijven en bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in

milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten en een geluidwerende voorzieningen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'beeldbepalende boom' zijn de gronden bestemd voor het behoud en de bescherming van beeldbepalende bomen.

Op de verbeelding zijn ruime bouwvlakken opgenomen met een aanduiding 'gevellijn'. In de regels is vastgelegd dat woningen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd en dat de voorgevel van de woning zich uitsluitend mag richten naar de op de verbeelding opgenomen voorgevellijn. De voorgevellijn mag wel (onder voorwaarden) worden overschreden door erkers. Nieuwbouw van woningen, anders dan ter vervanging van bestaande woningen of ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is niet toegestaan.

Op de verbeelding zijn per bouwvlak de soort woning (typologie) en de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. In de regels zijn maatvoeringseisen en situeringseisen gegeven die een 'denkbeeldig bouwvlak' vormen. Het denkbeeldig bouwvlak geeft weer waar de woning gebouwd mag worden en stelt beperkingen aan de maatvoering. Voor vrijstaande woningen een maximale diepte van 15 meter en maximale breedte van eveneens 15 meter. Voor halfvrijstaande woningen geldt een maximale diepte van 12 meter en een maximale breedte van 12 meter. Voor geschakelde en aaneengebouwde woningen geldt een maximale diepte van respectievelijk 12 en 10 meter. Voor deze typologieën is geen maximale breedte vastgesteld. De voorgevel van de woning dient in of op een afstand van maximaal 2 meter tot de op de verbeelding opgenomen voorgevellijn te zijn gesitueerd. De afstand van de woning tot de achterperceelsgrens dient minimaal 10 meter te bedragen.

Deze eisen gelden niet voor gestapelde woningen, patiowoningen en rug aan rug woningen. Daarnaast geldt voor vrijstaande woningen dat deze minimaal 3 meter van beide perceelsgrenzen gesitueerd dienen te zijn. Voor halfvrijstaande en geschakelde woningen geldt dit voor één van de zijdelingse perceelsgrenzen. Voor patiowoningen is vastgelegd dat minimaal 20 m<sup>2</sup> onbebouwd dient te blijven.

Voor rug-aan-rug woningen is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – rug aan rug' opgenomen. Voor rug-aan-rug woningen geldt geen minimale afstand tot de achterste perceelsgrens, omdat ze op de achterste perceelgrens zijn gesitueerd. Voor de voorgevel is de bestemming 'Tuin' met ook de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – rug aan rug' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding zijn bijgebouwen en overkappingen toegestaan. Er mag maximaal één derde van de oppervlakte van de aanduiding worden bebouwd met een maximum van 50 m<sup>2</sup>. Daar waar het gewenst is om ruimte vrij te houden van bebouwing, is deze specifieke aanduiding niet opgenomen, bijgebouwen en overkappingen zijn hier niet toegestaan. De maximale bouwhoogte bedraagt 2,5 meter. Bij deze woningen zijn voor de voorgevel hogere erfafscheidingen toegestaan (2 meter, waarvan 80% open constructie boven de 1 meter).

Bijgebouwen mogen binnen de bestemming 'Wonen' overal op het perceel worden gebouwd, mits deze binnen het bouwvlak en 5 meter achter de voorgevel van de woning zijn gesitueerd. Het oppervlak is gebonden aan een maximum en is gekoppeld aan de grootte van het bouwperceel. De goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen en de bouwhoogte maximaal 5 meter. Overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn onder voorwaarden toegestaan.

Voor beroepsmatige activiteiten, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening zijn specifieke gebruiksregels opgenomen. Voor bedrijfsmatige activiteiten is een afwijkingsregeling opgenomen.



### 5.3.20 Wonen – Hoeven

De voor 'Wonen – Hoeven' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en de uitoefening van beroepsmatige activiteiten. Daarnaast zijn bij de bestemming behorende voorzieningen van algemeen nut, tuinen en erven, in- en uitritten, (ondergrondse) parkeervoorzieningen en daarmee verband houdende voorzieningen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Op de verbeelding zijn strakke bouwvlakken opgenomen met een aanduiding 'gevellijn'. In de regels is vastgelegd dat woningen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd en dat de voorgevel van de woning zich uitsluitend mag richten naar de op de verbeelding opgenomen voorgevellijn. De voorgevellijn mag wel (onder voorwaarden) worden overschreden door erkers. Op de verbeelding zijn per bouwvlak de soort woning (vrijstaand, halfvrijstaand of geschakeld) en de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. Nieuwbouw van woningen, anders dan ter vervanging van bestaande woningen of ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is niet toegestaan.

De maximale oppervlakte aan bijgebouwen is gekoppeld aan de grootte van het bouwperceel. De goothoogte mag maximaal 2,7 meter bedragen en de bouwhoogte maximaal 5 meter. Ook overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn onder voorwaarden toegestaan.

Voor beroepsmatige activiteiten zijn specifieke gebruiksregels opgenomen. Voor bedrijfsmatige activiteiten is een afwijkingsregeling opgenomen.

Voor het wijzigen van de voorgeschreven maatvoering voor bouwwerken met ten hoogste 20% en voor het wijzigen van de situering en/of begrenzing van de bestemmings- en/of bouwgrenzen met niet meer dan 20% is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

## 5.4 DUBBELBESTEMMINGEN

### 5.4.1 Leidingen

Voor de ondergrondse gastransportleidingen, riooltransportleidingen en watertransportleidingen en bovengrondse hoogspanningsleidingen zijn de dubbelbestemmingen 'Leiding – Gas', 'Leiding – Riool', 'Leiding – Water' en 'Leiding – Hoogspanning' opgenomen. De gronden met deze bestemmingen zijn mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de betreffende leidingen. Binnen deze bestemmingen mogen uitsluitend gebouwen ten dienste van de dubbelbestemming worden gebouwd.

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van de overige bestemmingen is een afwijkingsregeling opgenomen. Ter bescherming van de leidingen geldt een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden.

### 5.4.2 Waarde - Archeologie

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische verwachtingswaarden van de gronden. Er is onderscheid gemaakt in vijf dubbelbestemmingen voor archeologie.

Deze dubbelbestemmingen komen overeen met de categorieën die zijn opgenomen op de archeologische beleidskaart van de gemeente.

Per archeologische dubbelbestemming is vastgelegd dat voor bodemingrepen met een bepaald oppervlak en een bepaalde diepte een omgevingsvergunning en archeologisch (voor)onderzoek nodig is. Voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden is tevens een omgevingsvergunning vereist. Ook hiervoor moet archeologisch onderzoek worden gedaan.

In de regels is bepaald dat de diepte van de bodemingreep wordt bepaald vanaf de vastgestelde maaiveldhoogte van het Actueel Hoogtebestand Nederland 2 (AHN2). De AHN2 is een digitale hoogtekarta van Nederland, met voor heel Nederland gedetailleerde en precieze hoogtegegevens die de ligging van het maaiveld met grote nauwkeurigheid weergeeft. Door het hanteren van deze vastgestelde hoogteligging wordt bereikt dat niet alleen bij een eenmalige bodemingreep dieper dan b.v. 40 cm onder AHN2-maaiveld er een plicht tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek is, maar dat dat ook het geval is als er in de loop der jaren bij achtereenvolgende activiteiten meer dan 40 cm onder deze vastgestelde maaiveldhoogte gegraven wordt.

## **5.5 ALGEMENE REGELS**

### **5.5.1 Anti-dubbeltelregel**

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

### **5.5.2 Algemene bouwregels**

Er zijn regels opgenomen voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken. Hierin is vastgelegd dat deze uitsluitend zijn toegestaan daar waar bovengronds gebouwd mag worden.

In het bestemmingsplan is een algemene regeling opgenomen die afwijkende bestaande maatvoering positief bestemd. Omdat er sprake is van een bestaand gebied dat in de loop der jaren is gegroeid, kan het zijn dat bestaande maten afwijken van de maximale, dan wel minimale maten, die in de regels worden gesteld. De algemene regeling ondervangt dit.

Er is een omgevingsvergunningenstelsel opgenomen voor het afwijken van de bebouwingsbepalingen binnen de bouwvelop (zie ook paragraaf 2.4.3), ten aanzien van de maximale goothoogte en maximale dakhelling, en platte afdekkingen, dakvlakken met een helling van meer of minder dan 55° en rechtopstaande gevelconstructies.

Tot slot is een regeling opgenomen voor het bouwen van niet-overdekte zwembaden in de achtertuin.

### **5.5.3 Algemene gebruiksregels**

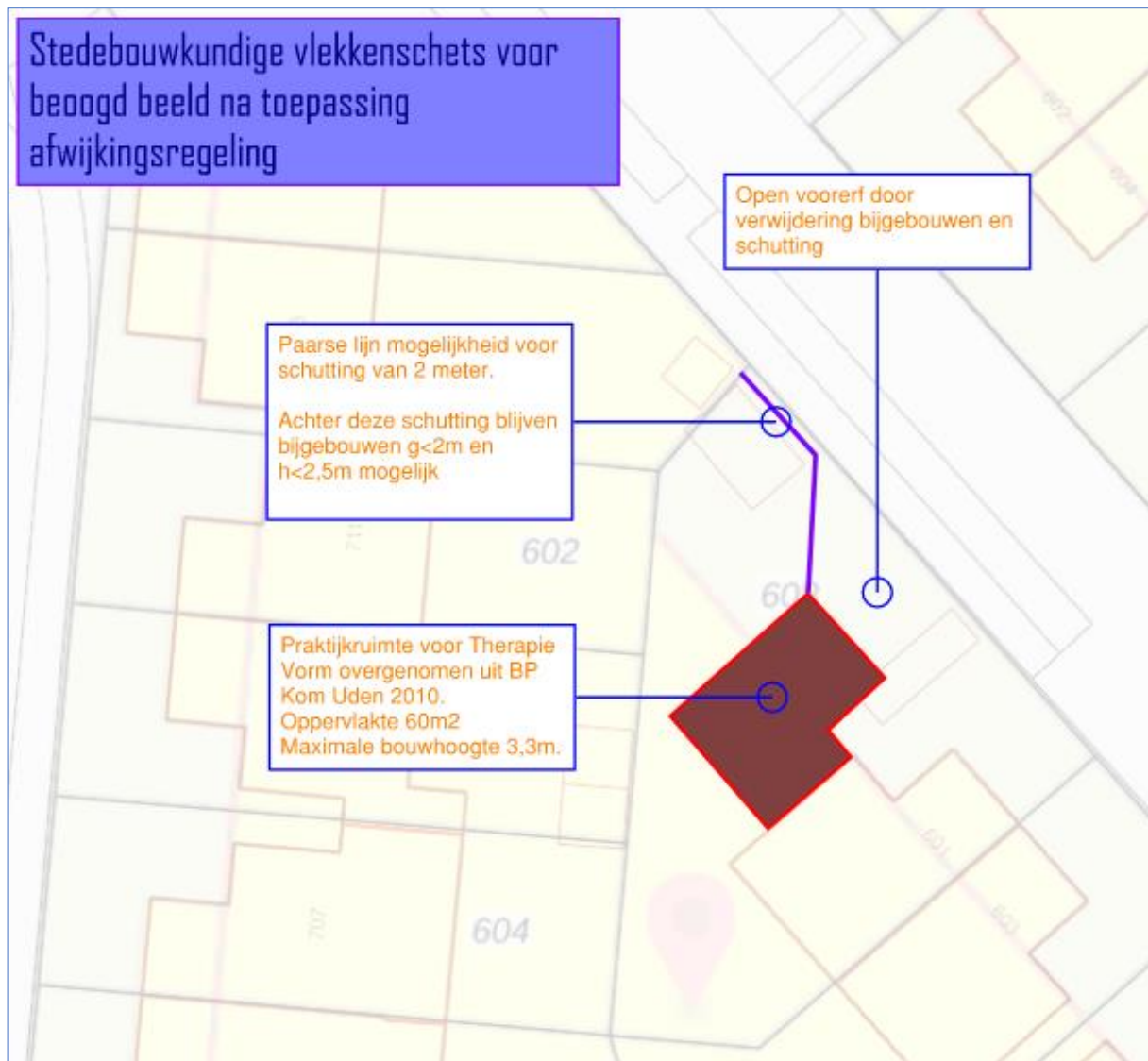
In de algemene gebruiksregels is aangegeven welk gebruik in ieder geval als gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt aangemerkt. Hieronder vallen ook supermarkten, tenzij deze zijn aangeduid op de verbeelding.

### **5.5.4 Algemene aanduidingsregels**

In de algemene aanduidingsregels zijn regels voor luchtvaartverkeerszones en voor het radarverstoringgebied opgenomen ten behoeve van het vliegveld Volkel.

De regels leggen een beperking op de maximaal toegestane hoogte. Daarnaast zijn regels opgenomen om te voorkomen dat gevoelige bestemmingen worden gerealiseerd binnen de magneetzone van een hoogspanningstraject en regels ter bescherming van een aanwezige molenbiotoop.

Tot slot is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen ter plaatse van het Bermershof 601 voor de bouw van een praktijkruimte. Aan deze afwijkingsmogelijkheid zijn voorwaarden gekoppeld, waaronder een goede stedenbouwkundige inpassing. De volgende afbeelding geeft een impressie van hetgeen hieronder zou kunnen worden verstaan.



### 5.5.5 Algemene afwijkingsregels

In de algemene afwijkingsregels zijn regels opgenomen op basis waarvan het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning kunnen verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan.

#### **5.5.6 Algemene wijzigingsregels**

In de algemene wijzigingsregels zijn regels opgenomen op basis waarvan het college van burgemeester en wethouders het bestemmingsplan kan wijzigen.

#### **5.5.7 Overige regels**

In de overige regels zijn toetsingskaders opgenomen voor omgevingsvergunningen voor het afwijken van het bestemmingsplan en voor het wijzigen van het bestemmingsplan. Daarnaast zijn de geldende parkeernormen zijn in dit bestemmingsplan verankerd.

## 6 UITVOERBAARHEID

### 6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Het bestemmingsplan 'Woongebieden Kom Uden 2022' is een herziening van het geldende bestemmingsplan, waarbij het juridisch-planologisch regime is geactualiseerd. Er is geen sprake van een bouwplan als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. Aan deze actualisering zijn voor de gemeente geen financiële consequenties verbonden, er hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden opgesteld.

### 6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

#### 6.2.1 Omgevingsdialoog

Voordat het ontwerpbestemmingsplan ter visie wordt gelegd (waarmee dus een start wordt gemaakt met de wettelijke (juridische) procedure), wordt een concept van het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Eigenaren, bedrijven en instellingen (de gebruikers) waarbij in het bestemmingsplan wijzigingen op perceelsniveau hebben plaatsgevonden ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2010, zijn aangeschreven door middel van een brief waarin is uitgelegd wat de wijziging inhoudt. Daarnaast is het concept ontwerpbestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegd waarbij een ieder een reactie kan geven. Voor het verkrijgen van een toelichting of voor vragen over wijzigingen in het bestemmingsplan is de mogelijkheid geboden om een telefonische afspraak te maken met de gemeente.

In totaal heeft de gemeente 123 inhoudelijke reacties ontvangen. Deze reacties zijn allemaal beoordeeld. Van deze 123 reacties hebben 80 reacties (soms deels) geleid tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het conceptbestemmingsplan. In ruim de helft van de gevallen ging het hierbij over onjuiste bestemmingen of functie-aanduidingen. Daarnaast hebben reacties over onder meer een onjuiste goot- en/of bouwhoogte en een onjuiste woningtypologie geleid tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Het honoreren van de reacties is eveneens geschied vanuit het uitgangspunt dat in het geactualiseerde bestemmingsplan de feitelijk bestaande situatie zoveel mogelijk wordt vastgelegd.

Een verslag van dit participatieproces is vervat in het 'Verslag Omgevingsdialoog Conceptbestemmingsplan Woongebieden Kom Uden 2021' zoals bijgevoegd als bijlage aan het bestemmingsplan.

#### 6.2.2 Vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, is het voorliggende bestemmingsplan aan de daarvoor in aanmerking komende instanties toegezonden. De opmerkingen van het waterschap en Ministerie van Defensie zijn verwerkt in



voorliggende bestemmingsplan. De A-watergangen zijn voorzien van de bestemming 'Water' en de gebiedsaanduidingen die zijn opgenomen in relatie tot vliegveld Volkel zijn aangepast.

### **6.2.3 Zienswijzen**

Na het verwerken van de uitkomsten uit de omgevingsdialoog en de vooroverlegreacties, heeft het ontwerpbestemmingsplan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter visie gelegen, waarbij de mogelijkheid is geboden om zienswijzen in te dienen. Er zijn 19 zienswijzen ingediend. Deze zijn beoordeeld. De beantwoording is neergelegd in de nota van zienswijzen. Als gevolg hiervan en als gevolg van ambtshalve wijzigingen is het bestemmingsplan door de gemeenteraad van Maashorst gewijzigd vastgesteld