

BESTEMMINGSPLAN

“Nieuw Hoeven” van de gemeente Uden NL.IMRO.0856.BPNieuwHoeven-VA01



Ligging van de planlocatie Nieuw Hoeven (Maatsestraat c.a.) in Uden (Bron: Google earth).

COLOFON:

Opdrachtgever: Combinatie Uden Zuid

Projectleiding gemeente
Uden: dhr. R. Francissen

Opdrachtnemer: Buro voor architectuur en stedenbouw
de Bie + de Bie, mevr. E. de Bie

Projectnummer: 2013-Maatsestraat Uden

INHOUD

Toelichting

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1	Aanleiding en doelstelling	4
1.2	ligging en begrenzing plangebied	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	5

Hoofdstuk 2. Beschrijving bestaande situatie

2.1	Ruimtelijke beschrijving	6
2.2	Functionele beschrijving	6
2.3	Overige aspecten	7

Hoofdstuk 3. Toekomstige situatie

3.1	Uitgangspunten	8
3.2	Stedenbouwkundige opzet en beeldkwaliteit	8

Hoofdstuk 4. Toetsing aan beleid

4.1	Rijksbeleid	10
4.2	Provinciaal beleid	12
4.3	Regionaal beleid	13
4.4	Gemeentelijk/lokaal beleid	14

Hoofdstuk 5. Ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten

5.1	Archeologie en cultuurhistorie	16
5.2	Flora en fauna	16
5.3	Bodem	17
5.4	Geluid	17
5.5	Luchtkwaliteit	17
5.6	Kabels en leidingen	17
5.7	Bedrijven en milieuzonering	17
5.8	Externe veiligheid	18
5.9	Water	19
5.10	Bomenbeleidsplan	19

Hoofdstuk 6. Juridische vormgeving

6.1	Planstukken	22
6.2	Toelichting op analoge verbeelding	22
6.3	Toelichting op de regels	22
6.4	Toelichting op de bestemming	23

Hoofdstuk 7. Uitvoerbaarheid

7.1	Economische uitvoerbaarheid	24
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24

Hoofdstuk 8. Overleg, inspraak, zienswijzen en procedure	25
--	----

Regels

Verbeelding

Bijlagen

-Archimill, verkennend bodemonderzoek rapportnummer 1489R114 d.d. 23 augustus 2013

-Terra Milieu, Watertoets, Tm2014.230 (2.2) d.d. 01.10.2014

-GA&P, Bomeninventarisatie inclusief waardebeoordeling van het oude LTS-terrein, augustus 2014

-parkeernormen gemeente Uden UDN006/Sps/0096 24 oktober 2006

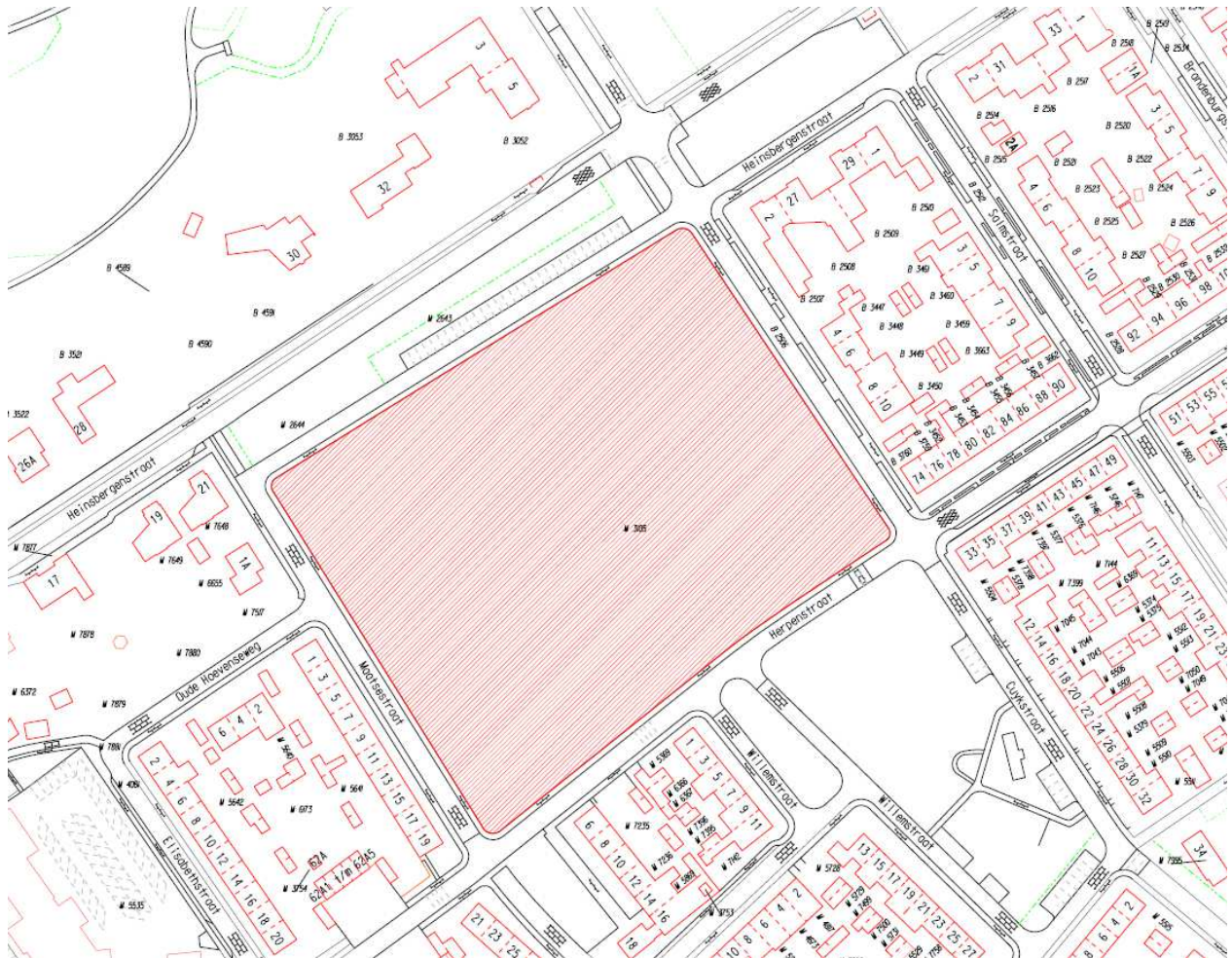
Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De voorliggende locatie betreft het reeds gesloopte complex van de voormalige Technische School “St. Eloy”. De grond is eigendom van de gemeente Uden. In het verleden is voor het plangebied reeds een bestemmingsplan (bestemmingsplan Maatsestraat) in procedure gebracht, uitgaande van een nieuwe invulling met ruim 100 woningen in diverse typologieën. Dit bestemmingsplan is in 2008 vastgesteld en onherroepelijk geworden in 2010. Echter door een veranderend economisch klimaat is verkoop van de beoogde woningen niet van de grond gekomen, waardoor thans een herontwikkeling van het gebied wordt voorgestaan. Het vigerende bestemmingsplan “Maatsestraat” geeft daarvoor dusdanig weinig mogelijkheden, dat een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is gebleken.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

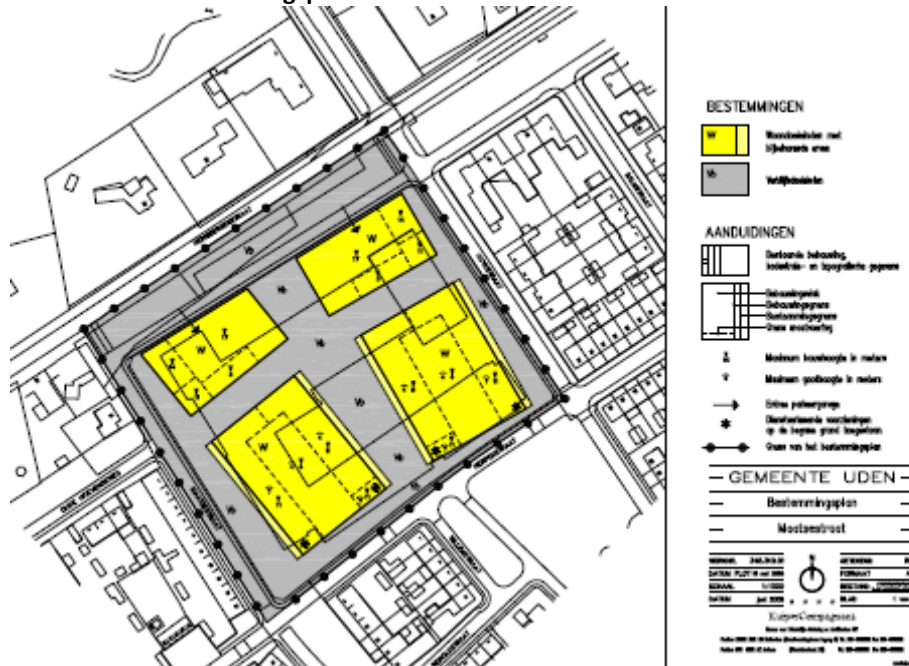
Het plangebied wordt omsloten door de Heinsbergenstraat, Maatsestraat, Cuykstraat en Herpenstraat. Het gebied heeft een oppervlakte van circa 15.530 m²



Plangebied Maatsestraat

Het plangebied ligt in de wijk “Hoevense Veld”, langs de Heinsbergenstraat, een van de oude invalsroutes van Uden. De afstand tot het centrum van Uden bedraagt 750 m.

1.3. Geldend bestemmingsplan



Plankaart bestemmingsplan Maatsestraat

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Maatsestraat NL.IMRO.08560000PCPMaatsestraat, vastgesteld in 2008 en onherroepelijk geworden in 2010.

Voor het plangebied is de woonbestemming en de verblijfsbestemming opgenomen. Zoals reeds in de aanleiding is verwoord is het vigerende bestemmingsplan op basis van een specifiek verkavelingsplan opgesteld.

1.4. Leeswijzer

Na het inleidende hoofdstuk 1 wordt in hoofdstuk 2 de bestaande situatie toegelicht. Hoofdstuk 3 gaat in op de toekomstige invulling van het plangebied. Hoofdstuk 4 geeft het relevante beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk nivo weer. In hoofdstuk 5 komen alle relevante ruimtelijke en milieuhygiënische deelaspecten aan bod zoals archeologie, geluid, lucht, flora en fauna etc. Hoofdstuk 6 betreft de juridische vormgeving. In hoofdstuk 7 komen de economische uitvoerbaarheid en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de te volgen procedure ten behoeve van het bestemmingsplan en de reacties op het bestemmingsplan naar aanleiding van deze procedure.

Hoofdstuk 2. Beschrijving bestaande situatie

2.1. Ruimtelijke beschrijving

De locatie ligt aan de rand van de wijk 'Hoevense Veld' aan de zuidzijde van de Heinsbergenstraat, een oude verbindingsweg tussen Uden en Nijmegen, op circa 750 meter van het centrum. Langs deze weg is een dubbele rij eiken aanwezig en individuele bebouwing op ruime kavels.

De overige bebouwing in de directe omgeving bestaat voornamelijk uit rijenwoningen uit de 60er en 70er jaren. Aan de zuidzijde van de locatie ligt tussen de Cuykstraat en de Willemstraat een parkje met een speelplek. Het geheel ademt een tuindorpachtige sfeer uit.

De voormalige bebouwing was door zijn massa en hoogte (4 tot 17 meter) een markant en herkenbaar object. Op het terrein is nog beeldbepalende beplanting aanwezig: een solitaire boom centraal op het terrein en een deel van de randbeplanting, waar enkele waardevolle bomen tussen staan. Voor alle bomen heeft een waardebeoordeling volgens het bomenbeleidsplan plaatsgevonden, waarbij het belang van kappen wordt afgewogen tegenover het belang van in stand houden. Uitgangspunt is dat monumentale en waardevolle exemplaren zoveel mogelijk gespaard of verplaatst worden en wanneer dit niet mogelijk blijkt, er een herplantverplichting geldt.



Huidige situatie zijde Heinsbergenstraat

2.2. Functionele beschrijving

Het plan wat ten grondslag aan het bestemmingsplan "Maatsestraat" voorzag in de stedelijke woonbehoefte, echter onder invloed van de crisis op de woningmarkt sluiten de geplande woningen niet langer aan op de vraag op deze locatie.

2.3 Overige aspecten

Op dit moment is het plangebied braakliggend. Ontsluiting van het plangebied is aan alle zijden mogelijk.

Hoofdstuk 3. Toekomstige situatie

3.1 Uitgangspunten

Voor het plangebied zijn een aantal randvoorwaarden opgesteld die bij verdere invulling van het plangebied dienen te worden gewaarborgd:

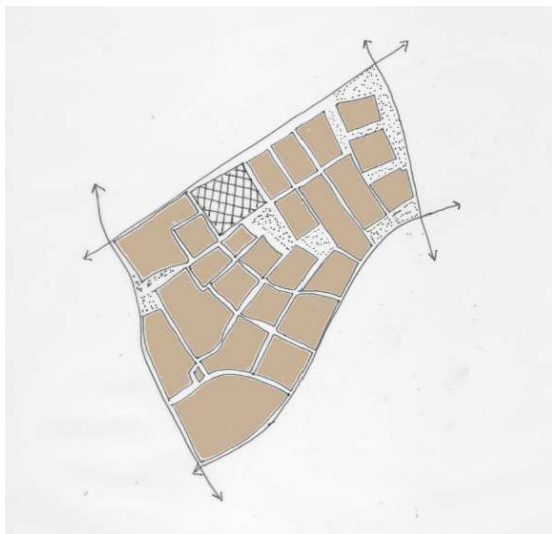
- Aan de zijde Heinsbergenstraat dient uitgegaan te worden van vrijstaande woningen (minimaal 3) en desgewenst enkele tweekappers/patiowoningen (maximaal 6), zodat het groene, ruime beeld aan de Heinsbergenstraat wordt gehandhaafd
- Aan de Cuijkstraat worden circa 6 tweekappers voorgestaan, zodat aan beide zijden van de Cuijkstraat een gelijkwaardig beeld ontstaat
- Het niet uitgifbare gedeelte van het plangebied dient ingericht te worden voor verblijven (groen, wegen en parkeren)
- Het parkeren voor de woningen wordt binnen het plangebied opgelost conform de gemeentelijke parkeernormen.
- Aande Maatsestraat/Herpenstraat/binnenterrein worden circa 50-55 rij- en eindwoningen voorgestaan.

3.2 Stedenbouwkundige opzet en beeldkwaliteit

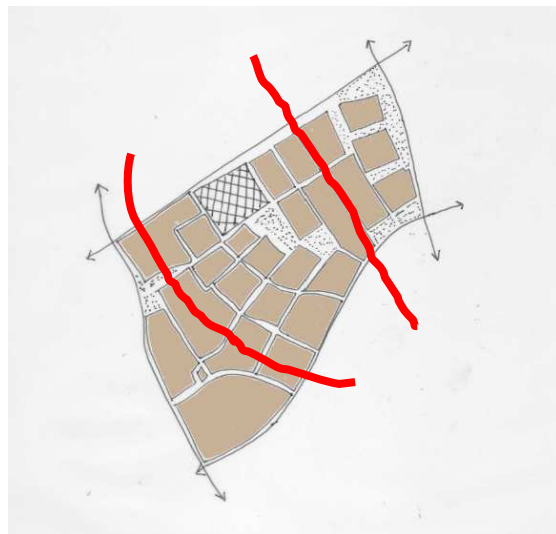
Stedenbouwkundige opzet

Het plangebied maakt onderdeel uit van "Hoevense Veld". De stedenbouwkundige opzet van de wijk vormt de leidraad voor een nieuwe invulling van het plangebied Maatsestraat.

De nieuwe bebouwing dient aan te sluiten op de maat en schaal van de bouwblokken in Hoevense Veld.



Bestaande structuur



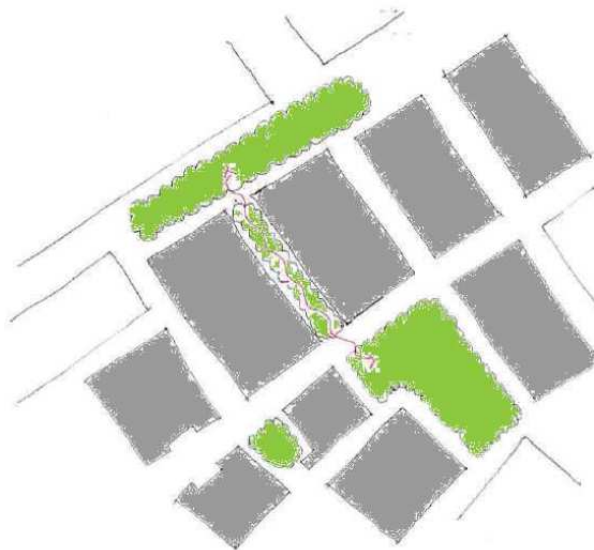
In de bestaande opzet van de wijk is het plangebied gelegen op de "ontmoeting" tussen twee richtingen in de verkaveling. Een wandeling door de wijk leert dat de wijk bestaat uit een samenspel van woonstraten en kleinere en grotere (groene) open ruimtes. Er wordt gewoond aan de straat in veelal zogenaamde strokenbebouwing. Het parkeren is gesitueerd op eigen terrein (bij de vrijstaande woningen en de tweekappers), op of aan de straat en incidenteel (ter plaatse van de open ruimtes) geclusterd of in parkeerhofjes.



Een nadere analyse van het plangebied



de Laan als verbindend element

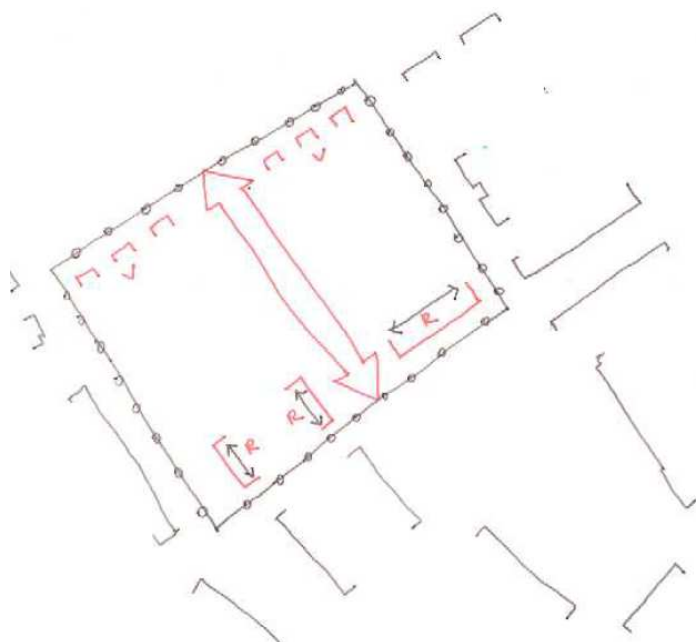


bouwblokkenstructuur

In noord-zuid richting wordt een continuering van het groen aan de Herpenstraat naar de Heinsbergenstraat voorgestaan. Deze noord-zuid doorsnijding, de Laan, vormt tevens een omslagpunt in de maat en schaal van de bouwblokken. Ten oosten van de doorsnijding is de structuur van de bouwblokken meer in oost-west richting georiënteerd met een wat kleinere maat en schaal, terwijl ten westen van de doorsnijding een meer noord-zuid richting aanwezig is en de bouwblokken een meer langgerekte maat en schaal hebben. Het profiel van de Laan dient minimaal 20 m breed te zijn, waarin voor groen, parkeren en wegen een goede inpassing gewaarborgd kan worden.

Deze hoofdstructuur kan de basis vormen voor een verdere invulling van het plangebied, rekening houdend met bovengenoemde uitgangspunten. Een verdere verfijning van deze hoofdopzet bestaat uit het de wijze waarop de beide blokken worden ingevuld met woningtypologieën, waarbij eventueel ook een doorsnijding op een informele manier van oost naar west tussen Maatsestraat en de Groene Laan voorstelbaar is.

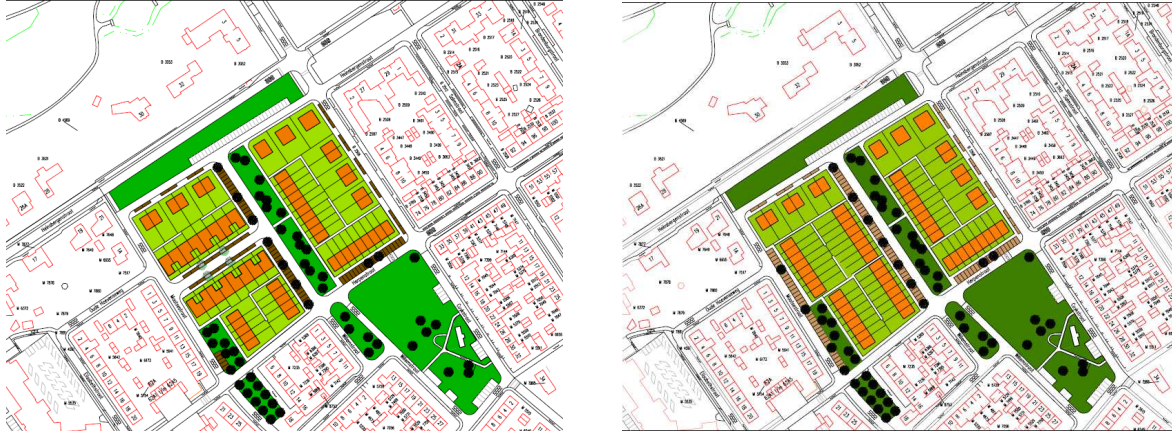
Daarnaast is de hoek Maatsestraat/Herpenstraat in het plangebied onderwerp van nadere studie. Een antwoord op de groene plek aan de zuidzijde van de Herpenstraat dient gegeven te worden, hetzij middels bebouwing (wandvorming) hetzij door de groene plek te continueren ten noorden van de Herpenstraat.



Mogelijke verdere verfijning invulling bouwblokken plangebied Maatsestraat c.a.

Gelet op de woningmarkt en de mogelijkheid om op een flexibele wijze te kunnen anticiperen op de woonconsument zijn dus meerdere invullingen van het plangebied denkbaar.

Ten aanzien van het parkeren dient voldaan te worden aan de norm van 1,7 ppl per woning, ingepast binnen het plangebied.



mogelijke invullingen Maatsestraat

In massa zal het plangebied worden ingevuld met grondgebonden woningen met een bouwhoogte van maximaal 2 bouwlagen met een kap. In hoogte kan gevarieerd worden, waarbij bijvoorbeeld in het binnengebied een bouwhoogte van 1 laag plat afgedekt of 1 bouwlaag met kap wordt gesitueerd en aan de randen 1,5 bouwlaag a 2 bouwlagen met kap. Hierdoor ontstaat differentiatie in woonmilieus en maakt dit het binnengebied geschikt voor bijvoorbeeld seniorenwoningen.

Op de verbeelding zullen een aantal woningtypes reeds worden benoemd om een minimale diversiteit te waarborgen. Aan de zijde Heinsbergenstraat zullen uitsluitend tweekappers en vrijstaande woningen mogen worden gerealiseerd. Aan de zijde Cuijkstraat moet uitgegaan worden van tweekappers.

Beeldkwaliteit

In sfeer en uitstraling mag een herkenbaar gebied ontstaan. Door de verkaveling wordt naadloos aangesloten op de omgeving. In architectuur en materialisering mag een eigen gezicht ontstaan met een frisse, heldere uitstraling.

Hoofdstuk 4. Toetsing aan beleid

4.1. Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

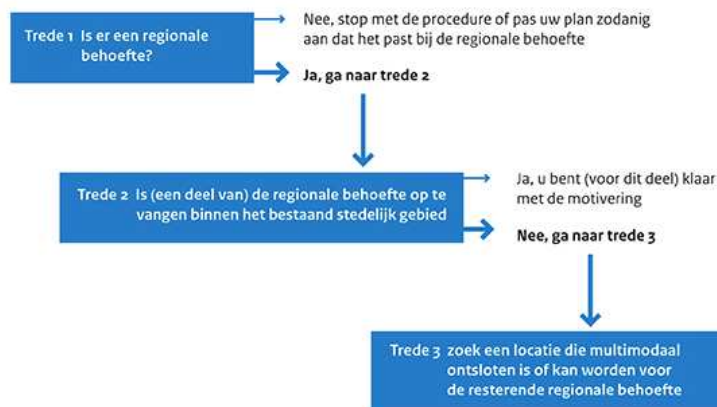
De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vastgesteld op 14 maart 2012, volgt de Nota Ruimte op. In deze structuurvisie, die diverse rijksnota's vervangt, staan de plannen van het Rijk voor ruimte en mobiliteit. Er wordt aangegeven in welke infrastructuurprojecten het Rijk de komende tijd wil investeren en op welke wijze de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeenten krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Onder het motto 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' streeft het kabinet tot 2028 (middellange termijn) naar de volgende drie hoofddoelstellingen:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in standhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige leefomgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden door het Rijk de onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Belangrijk hierin is de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ziet er als volgt uit.

De ladder

Versie 2: november 2013



Deze ladder dient in geval van bestemmingsplannen die stedelijke ontwikkelingen tot realisatie willen brengen zorgvuldig doorlopen te worden.

Aangaande trede 1 het volgende: in het Regionaal Ruimtelijk Overleg worden op basis van woningbehoefteprognoses regionaal afspraken gemaakt over te produceren aantallen woningen. De gemeente Uden heeft in de komende 10-jaarsperiode een plancapaciteit nodig van 2.175 woningen.

De positie van onderhavige ontwikkeling en dit daarmee gepaard gaande bestemmingsplan is hierin als volgt. In 2008 is voor de locatie een bestemmingsplan met daarin een capaciteit van 100 woningen in verschillende typologieën vastgesteld en onherroepelijk geworden. Het aantal van 100 woningen is planologisch dus al geruime tijd aanwezig (harde plancapaciteit). Het plan wordt nu herontwikkeld en juridisch mogelijk gemaakt middels dit bestemmingsplan. Het nieuwe aantal van maximaal 70 woningen laat een afname van 30 woningen zien. Doordat planologisch geen nieuwe woningen worden toegevoegd, maar juist worden 'geschrapt' verandert de harde plancapaciteit in negatieve zin, waardoor ruimte ontstaat in de regionaal gemaakte afspraken voor wat betreft de te realiseren aantallen. Uden heeft voldoende plannen in ontwikkeling, dan wel op de rol om te kunnen voldoen aan de gestelde aantallen. Doorgegaan kan worden naar trede 2.

Trede 2: onderhavige ontwikkeling bevindt zich te midden van het bestaand stedelijk gebied en betreft duidelijk een inbreidingslocatie. Voormalig was op de locatie een complex van de Technische School "St. Eloy" aanwezig. Deze is reeds gesloopt.

Met dit bestemmingsplan wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking, verder kent dit bestemmingsplan geen belemmeringen in het kader van de SVIR. Gesteld kan worden dat e.e.a. passend is binnen de SVIR.

4.1.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)/AMvB Ruimte

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, eerste tranche (Barro) is vastgesteld op 22 augustus 2011; en is op 30 december 2011 in werking getreden (Stb. 2011, nr. 391). Het Barro wordt ook wel de AMvB Ruimte genoemd. Het Barro vloeit voort uit de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

Het wetsvoorstel tot wijziging van de Wro (spoedwet Wro; TK 32 821) wordt, naar aanleiding van het Raad van State-advies over het Barro, eerste tranche, de wettelijke grondslag voor het provinciaal medebewind en ontheffingen verbeterd. Naar aanleiding van het advies van de Raad van State voorziet het Barro thans ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

Per 1 oktober 2012 is de 1^e aanvulling (en aanpassing) die een uitbreiding van de van toepassing zijnde onderwerpen van nationaal belang betrof op het Barro in werking getreden. De wijziging van het Rarro dat hiermee vergezeld ging is tegelijkertijd ook in werking getreden.

Ten aanzien van dit bestemmingsplan met onderhavige ontwikkeling zijn er geen regels uit het Barro van toepassing.

4.1.3 Woonvisie (2011)

Het kabinet streeft naar meer evenwicht op de woningmarkt met meer keuzemogelijkheden door een betere marktwerking en meer eigen verantwoordelijkheid en zeggenschap bij bewoners. Dit vindt plaats tegen de huidige achtergrond van een woningmarkt met weinig vertrouwen, sterk teruggelopen transacties en weinig doorstroming. De gevolgen van de financiële en economische crisis klinken nog sterk door op de woningmarkt, wat ook consequenties heeft voor investeringen op plekken waar deze niet vanzelf tot stand komen, zoals de aandachtswijken en de krimpgebieden. Daarom vindt het kabinet het van belang om de investeringscondities te verbeteren.

Het kabinet ziet als belangrijkste doelen op het gebied van bouwen en wonen voor de komende jaren:

- het verbeteren van de aansluiting tussen vraag en aanbod op de huur- en koopmarkt;
- het verbeteren van de condities voor investeringen op de woningmarkt;
- het verbeteren van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving in dorpen en steden.

Versterken vertrouwen koopmarkt

Woningzoekenden dienen in beginsel de mogelijkheid te hebben om te kiezen tussen huren of kopen. Er is al jaren sprake van een toenemende vraag naar koopwoningen. Het kabinet vindt het van belang om tegemoet te komen aan de toenemende wens naar eigen woningbezit onder een breed deel van de bevolking, mede vanuit een oogpunt van versterking van maatschappelijke betrokkenheid en stabiliteit. Eigen woningbezit geeft de vrijheid om de woning naar eigen inzicht in te richten en aan te passen, draagt bij aan het opbouwen van eigen vermogen en daarmee aan zelfredzaamheid van burgers en beïnvloedt in positieve zin de betrokkenheid bij de woonomgeving en de leefbaarheid van buurten en wijken.

Eigen woningbezit geeft daarmee in belangrijke mate invulling aan het bredere kabinetsstreven naar meer eigen verantwoordelijkheid voor en zeggenschap bij de bewoners.

Met de herontwikkeling van Maatsestraat wordt ingespeeld op de veranderingen in de markt als gevolg van de economische en monetaire crisis en de daarmee gepaard gaande vraag naar woningen.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

De provincie Noord-Brabant heeft begin juli 2013 de voormalige Structuurvisie Ruimtelijke Ontwikkeling Noord-Brabant (2010) gedeeltelijk herzien en vastgesteld. Deze partiële herziening richt zich alleen op het verwerken van besluitvorming die op provinciaal niveau al heeft plaatsgehad. De grootste wijzigingen ten opzichte van de vigerende provinciale structuurvisie hebben te maken met 'De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers' en met 'Brabant als onderdeel van de top van de Europese kennis- en innovatieregio'. De provincie wil, meer dan voorheen, het denken en handelen van burgers en ondernemers vertrekpunt laten zijn voor ontwikkelingen. De overheid stuurt daarbij vanuit een heldere visie op randvoorwaarden, die burgers, ondernemers en hun organisaties invullen en realiseren. Maatschappelijke participatie wordt de focus, de overheid neemt het oplossen van maatschappelijke problemen niet over, maar ondersteunt deze. De provincie daagt burgers en ondernemers uit om bij te dragen aan een vitaal Brabant. Een onderdeel hiervan is de transitie naar een zorgvuldige veehouderij. Voor een top kennis- en innovatieregio op Europees niveau is onder andere een sterke agglomeratiekracht nodig. De provincie wil zich daarom meer gaan richten op het versterken van het stedelijk netwerk in Brabant (samen met alle overige betrokken partijen).

Verder bevat de nieuwe structuurvisie zaken die de voormalige structuurvisie ook al bevatte. Zo geeft de provincie Noord-Brabant in haar structuurvisie nog steeds de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid weer, is de visie bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie en biedt het een basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

Er wordt aandacht besteed aan zaken zoals concentratie van verstedelijking, zuinig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden en de concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen.

De structuurvisie is vertaald in een verordening welke aangeeft wat op welke plekken in Noord-Brabant wel en niet kan. Hieronder wordt hierover meer aangegeven.

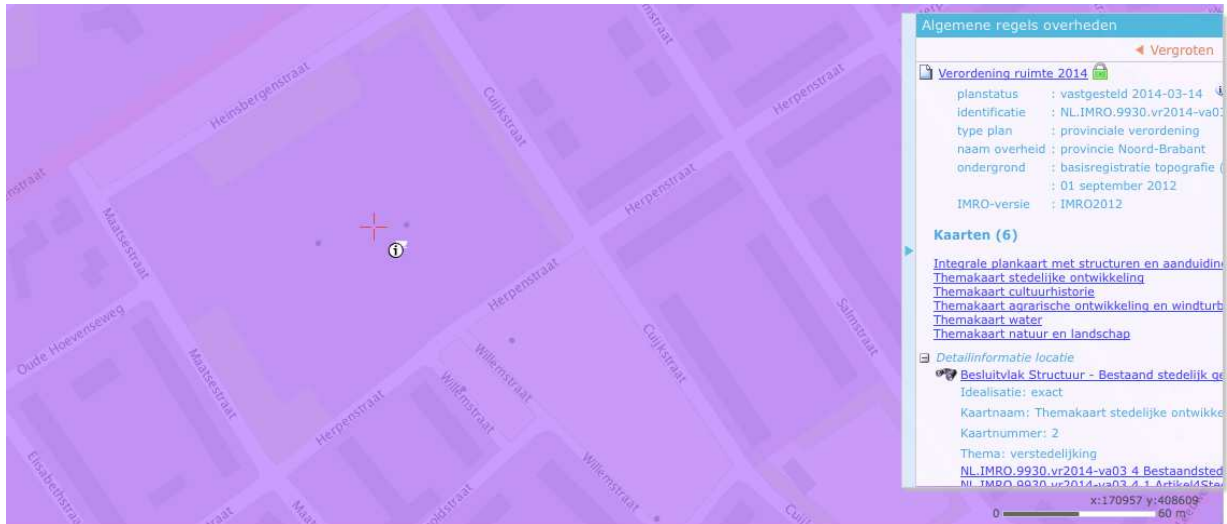
4.2.2 Verordening Ruimte 2014

Het beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant is door de provincie Noord-Brabant vertaald in een provinciale planologische verordening. Een instrument waarmee provincies regels stellen waaraan gemeenten zich moeten houden bij het ontwikkelen van onder andere bestemmingsplannen. Door deze regels weten gemeenten al in een vroeg stadium waaraan ze toe zijn.

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld, op 19 maart 2014 is deze in werking getreden. De Verordening ruimte 2014 regelt diverse ruimtelijke onderwerpen, welke op perceelniveau per onderwerp zijn begrensd en visueel op een kaart met verschillende kaartlagen zijn weergegeven. Hierdoor is voor ieder gebied in Noord-Brabant duidelijk welke regels er wat betreft provinciaal ruimtelijk beleid gelden.

De ontwikkeling waar het hier om gaat betreft het herontwikkelen van een inbreidingslocatie die reeds voor woningbouw gereed gemaakt is, naar een plan waarin minder woningen opgenomen zijn. De locatie is gelegen in het bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied. Zie onderstaande uitsnede van

www.ruimtelijkeplannen.nl.



In de Verordening ruimte staat opgenomen dat een bestemmingsplan welke voorziet in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend is gelegen in bestaand stedelijk gebied. Onderhavige ontwikkeling (stedelijk van aard) voldoet hieraan. Omdat het hier gaat over de nieuwbouw van woningen is het volgende ook van toepassing.

De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:

- a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen;
- b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw (onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die wordt uitgedrukt in aantallen woningen; is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt).

Daarnaast dient een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid en zorgvuldig ruimtegebruik.

In het Regionaal Ruimtelijk Overleg zijn in december 2013 regionaal afspraken gemaakt over het aantal te produceren woningen. Op dat moment telde de gemeente Uden een plancapaciteit (hard en zacht) van 2.120 woningen. Hiervan zijn 795 woningen planologisch hard. In deze harde plancapaciteit zit de huidige harde plancapaciteit van onderhavige locatie.

Medegedeeld kan worden dat het plan bijdraagt aan de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Het huidige perceel is bestemd voor 100 woningen en was voorheen bebouwd met bebouwing voor een school. Omschakeling van 100 naar maximaal 70 woningen zorgt ervoor dat de binnenstedelijke locatie die momenteel 'doods' aandoet wel van de grond komt en ingevuld gaat worden voor woningbouw waarbij sprake is van een behoorlijk ruimere opzet. Daarnaast wordt door deze 'omschakeling', verpaupering van de locatie en haar omgeving tegengegaan. Bestaand ruimtebeslag wordt opnieuw ingevuld. Verder wordt rekening gehouden met alle van toepassing zijnde milieuaspecten, waarop in het volgende hoofdstuk nader ingegaan wordt.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Interim structuurvisie Uden 2009 - 2015

De Interim structuurvisie Uden 2009 – 2015 (ISVU) van februari 2010 is door de gemeenteraad van Uden vastgesteld. In deze ISVU zijn de kwaliteiten van wonen en werken, voorzieningen, infrastructuur, landbouw,

natuur, water en cultuurhistorie in beeld gebracht. De ISVU gaat over kansen voor de gemeente Uden, over wezenlijke keuzes voor de toekomst. Ze zijn uitgewerkt in drie lagen:

- de eerste laag: de ondergrond: het samenspel van water, bodem, landschap en natuur;
- de tweede laag: de netwerklaag: het systeem van wegen, kanalen, spoorlijnen en andere verbindingen;
- de derde laag: occupatielaag: wonen, werken, recreëren en voorzieningen.

Voor de gemeente Uden staat vast dat zuinig met de ruimte omgegaan moet worden. Kwaliteit gaat voor kwantiteit, zodat genoeg kansen benut worden om het eigen Brabantse karakter te handhaven.

De ontwikkeling 'Maatsestraat' past prima in deze visie waarbij door herontwikkeling zuinig met de ruimte omgegaan wordt. Het project is ook opgenomen in het Meerjarig Investeringsplan Infrastructuur en ruimtelijke ontwikkelingen (M.i.i.) van de ISVU.

4.3.2 Volkshuisvestingsbeleid 2012

De gemeente Uden heeft om invulling te geven aan haar volkshuisvestelijke taak volkshuisvestingsbeleid opgesteld. Het uitgangspunt van dit beleid, door het college in 2012 vastgesteld, is "Een aantrekkelijk woonperspectief bieden". Dit betekent, ruimte creëren voor alle doelgroepen en de toekomstbestendigheid van de woningvoorraad vergroten.

De gemeente wil ruimte voor alle doelgroepen creëren. Dit doet zij door bijzondere doelgroepen geschikt te huisvesten. Hierbij gaat het om onder andere lage inkomens, starters, senioren en mensen met een beperking. Ook wil de gemeente de positie van de 'midden'groep te versterken. Deze groep komt niet in aanmerking voor een sociale huurwoning en anderzijds is het inkomen veelal te laag om een koopwoning te financieren. Om de positie van de middengroep te versterken wil de gemeente het aantal vrije sector huurwoningen verhogen. Daarnaast wil de gemeente jonge huishoudens binden en aantrekken. Uden wil een bruisende, jonge gemeente zijn. Hiermee wordt tegenwicht gegeven aan de demografische trends van ontgroening. Het aantrekken en binden van jonge huishoudens doet de gemeente door de entree op de woningmarkt te verbeteren, doorstroming te vergroten en de verhuismotieven te onderzoeken.

Andere doelen die in het beleid worden aangegeven zijn het vergroten van de toekomstbestendigheid van de woningvoorraad, het versterken van de diversiteit en leefbaarheid.

Onderhavig plan past prima in de visie die in het 'Volkshuisvestingsbeleid 2012' neergelegd wordt. Er wordt in het plan ruimte geboden voor diverse doelgroepen. Er zijn verschillende woningtypologieën van toepassing die geschikt zijn voor jonge gezinnen, doorstromers en senioren. Het plan is al rekening houdend met de crisis en de daarbij horende kopersmarkt ontworpen, waardoor de kans tot afzet gemaximaliseerd wordt. Toename van het fysieke woningbouwaanbod wordt hiermee getracht tot stand te brengen.

Hoofdstuk 5. Ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten

Hoewel onderhavige ontwikkeling ogenschijnlijk kleinschalig is, is het bij elke ruimtelijke ingreep noodzakelijk om in beeld te brengen hoe deze van invloed is op een aantal omgevingsaspecten. In deze paragraaf wordt per (relevant) aspect bezien wat deze invloed is en in hoeverre dat acceptabel is dan wel binnen de daarvoor bepaalde wet- en regelgeving past.

De volgende omgevingsaspecten worden achtereenvolgens behandeld:

- archeologie en cultuurhistorie
- flora en fauna;
- bodem;
- geluid;
- luchtkwaliteit;
- kabels en leidingen;
- bedrijven en milieuzonering;
- externe veiligheid;
- water.

Per omgevingsaspect zal geconcludeerd worden wat de impact van het thema is op de voorgestane ontwikkeling

5.1 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

De bestaande bebouwing op onderhavige locatie is gesloopt. In cultuurhistorisch opzicht zijn, behouden de monumentale bomen, geen waardevolle aspecten aanwezig waarmee rekening dient te worden gehouden.

Archeologie

In mei 2005 is een archeologisch vooronderzoek verricht. Geconcludeerd wordt, dat verstoringen in het verleden eventuele grondsporen gewist hebben. Er wordt dan ook geen vervolgonderzoek aanbevolen.

Conclusie

In cultuurhistorisch en archeologisch opzicht vormt de voorgestane ontwikkeling geen belemmering

5.2. Flora en fauna

In algemene zin dient bij het opstellen van een bestemmingsplan een verkennend onderzoek uitgevoerd te worden naar de aanwezigheid van vogelsoorten en soorten flora en fauna. Vervolgens dient nagegaan te worden welke eventuele gevolgen deze soorten zullen ondervinden bij de uitvoering van het bestemmingsplan.

De onderzoeksplicht geldt zowel in het kader van de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn als in het kader van de Flora- en faunawet.

In juli 2005 is voor het plangebied een natuurtoets uitgevoerd. Daarin wordt geconcludeerd dat er geen ontheffingen van de Flora- en faunawet aangevraagd hoeven te worden voor het realiseren van de toenmalige circa 98 woningen. Het in mei 2008 uitgevoerde actualiserende onderzoek bevestigt deze conclusie. Aanvullend wordt het volgende vermeld: het plangebied is van betekenis voor algemeen voorkomende soorten planten, amfibieën, zoogdieren en overige soorten. Bij ruimtelijke ingrepen bestaat voor deze groepen ten aanzien van de verbodsbepalingen een vrijstelling. Het plangebied heeft geen betekenis voor strikt beschermde soorten, waardoor ontheffingen dus niet noodzakelijk zijn. Wel wordt nog meegegeven dat bij het verwijderen van bomen en/of beplanting verstoring van broedvogels dient te worden voorkomen. Aanbevolen wordt derhalve dat de bomen en/of beplanting buiten het broedseizoen, dat loopt van half maart tot en met augustus, te verwijderen. Indien de werkzaamheden binnen dit seizoen zijn gepland, kunnen deze worden uitgevoerd indien is vastgesteld dat er met de werkzaamheden geen nesten van broedvogels worden verstoord. Dit kan door voorafgaande aan de uitvoering van de werkzaamheden de bomen en/of beplanting te (laten) controleren op nesten.

Conclusie

Flora en fauna vormen geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling

5.3. Bodem

Op een terrein aan de Maatsestraat/ Heinsbergenstraat te Uden is door Archimill een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd zoals voorgeschreven in de Nederlandse norm NEN 5740 (rapportnummer 1489R114 d.d. 23 augustus

2013). Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de resultaten van het vooronderzoek van de onderzoekslocatie en de directe omgeving. Op basis van de in het vooronderzoek verzamelde gegevens kan de locatie vooralsnog grotendeels als niet-verdacht worden beschouwd. Veld- en laboratoriumwerkzaamheden zijn derhalve uitgevoerd conform de strategie onverdacht uit de NEN 5740. Ter plaatse van de ondergrondse tank dient de bodem als verdacht voor het voorkomen van minerale olie en/of vluchtige aromaten te worden beschouwd.

Uit het onderzoek volgt dat de grond uit de bovenlaag plaatselijk licht verontreinigd is met PAK's en/of koper. De grond uit de humeuze onderlaag (0,5-2 m-mv) is licht verontreinigd met PCB's. Verder is de ondergrond niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht. Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met zink en cadmium. Ter plaatse van de ondergrondse tank zijn geen verontreinigingen met minerale olie of vluchtige aromaten aangetroffen.

Naar aanleiding hiervan merkt Archimill op dat, op basis van de onderzoeksresultaten, geen restricties gesteld behoeven te worden aan aan- of verkoop van of eventuele bouwactiviteiten op de onderzochte locatie. Dit met inachtnaam van een uit te voeren onderzoek naar het voorkomen van asbest. De partijen die op de locatie liggen zijn vooralsnog niet onderzocht.

De lichte verontreinigingen in de grond en het grondwater vormen geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek conform de Circulaire Bodemsanering [8]. De aanwezigheid van bovengenoemde componenten vormt, gezien de concentraties, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaar. Aangezien direct contact met het grondwater niet te verwachten is blijft het risico uit oogpunt van volksgezondheid en milieuhygiëne beperkt. Het is echter raadzaam om geen freatisch grondwater te gebruiken voor consumptieve doeleinden, zoals het besproeien van gewassen en/of drinken van dieren. Indien, bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten, grond vrijkomt die op een andere locatie zal worden hergebruikt dan dient bepaald te worden of wat de kwaliteit is in het kader van het besluit bodemkwaliteit.

Het rapport is door de gemeente Uden beoordeeld en akkoord bevonden (17 september 2013). De volledige rapportage is als aparte bijlage bij de toelichting gevoegd.

5.4. Geluid

In het kader van de voorbereiding van het vigerende bestemmingsplan heeft in verband met de relatie tussen de Wet geluidhinder (Wgh) en de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) in mei 2008 een onderzoek plaatsgevonden naar de geluidhinderaspecten in het plangebied.

Het plangebied is niet gelegen binnen een zone van de Wet geluidhinder zodat deze niet van toepassing is. Voor de goede ruimtelijke ordening is in 2008 inzichtelijk gemaakt wat de geluidsbelasting is op de gevel van de toekomstige woningen. Hierbij is uitgegaan van het Reken- en meetvoorschrift 2006 dat onlangs is vervangen door het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. Tevens is de geluidsbelasting voor het jaar 2020 berekend terwijl er een doorkijk zou moeten worden gegeven naar de looptijd c.q. geldigheid van een bestemmingsplan, oftewel 10 jaar. De geluidsbelasting zou daarom voor het jaar 2024 inzichtelijk gemaakt moeten worden, uitgaande van een autonome groei.

Gelet op de berekende geluidsbelasting veroorzaakt door de wegen hoeft de berekening niet opnieuw te worden uitgevoerd. Er is in 2008 weliswaar gerekend met het oude reken- en meetvoorschrift maar dit heeft geen gevolgen voor de conclusie dat het woon- en leefklimaat voor het plangebied aanvaardbaar is. De verkeersaantrekkende werking van de planontwikkeling, de verdeling van het verkeer over de diverse ontsluitingswegen en daarmee de geringe toename van de geluidsbelasting, is acceptabel en aanvaardbaar. Het woon- en leefklimaat kan blijven gewaarborgd bij de woningen in de omgeving.

Conclusie

De Wet geluidhinder is niet van toepassing voor de huidige planontwikkelingen. De geluidsbelasting afkomstig van de wegen rondom het plangebied belemmeren het woon- en leefklimaat van de te projecteren woningen niet, derhalve is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

5.5. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden ter vervanging van het Besluit luchtkwaliteit 2005. De nieuwe Wet luchtkwaliteit ziet op een actualisatie van de luchtkwaliteitseisen, zoals opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2, van de Wet milieubeheer.

Het project zelf biedt geen mogelijkheden om overschrijdingen teniet te doen, noch staat het project het bereiken van de algemene doelstelling voor luchtkwaliteit in de weg. Voor projecten van geringe omvang geldt bovendien op grond van jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en op grond van het Besluit niet in betekende mate (NIBM) dat hiervoor geen afzonderlijke luchtkwaliteitstoets nodig is. Dit is het geval als aannemelijk is dat een project een toename van de concentratie van fijn stof (PM 10) of stikstofdioxide (NO₂) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof. In de ministeriële Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) van 31 oktober 2007 worden enkele concrete projecten of activiteiten genoemd waarbij het voorgaande in ieder geval van toepassing is en waarvoor dus geen specifieke luchtkwaliteitstoets hoeft te worden uitgevoerd. Dit geldt bijvoorbeeld voor kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van minder dan 100.000 m² of woningbouwprojecten van niet meer dan 1500 woningen.

Conclusie

Het onderhavige project betreft het oprichten van een 60-tal woningen zodat duidelijk is dat het niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging zodat nader onderzoek niet noodzakelijk is.

5.6. Kabels en leidingen

Binnen de projectlocatie zijn geen kabels of leidingen (gas of brandstof) aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de uitvoering van het bouwplan. Er is wel sprake van leidingen die planologisch niet relevant zijn zoals de riolering en leidingen / kabels ten behoeve van nutsvoorzieningen.

Bij de feitelijke uitvoering van de bouwwerkzaamheden zal hiermee, voor zover nodig rekening worden gehouden.

Conclusie

Voorliggende planontwikkeling kent geen belemmeringen in het kader van aanwezige kabels en/of leidingen.

5.7. bedrijven en milieuzonering

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven of activiteiten aanwezig die vanwege milieuzonering invloed zullen hebben op de voorgestane planontwikkeling.

Conclusie

Voorliggende planontwikkeling kent geen belemmeringen in het kader van aanwezige bedrijven en milieuzoneringen.

5.8. Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van de binnen de gemeente Uden aanwezige LPG- tankstations en relevante vergunningplichtige bedrijven kan geconcludeerd worden dat dit bestemmingsplan buiten de reikwijdte valt van het Besluit Externe Veiligheid. Binnen de gemeente Uden zijn geen routes voor gevaarlijke stoffen aangewezen hetgeen betekent dat ook in dit geval het bestemmingsplan buiten de invloedssfeer van voornoemd besluit valt.

Conclusie

De projectlocatie is niet gelegen in het invloedsgedebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen. Op het gebied van externe veiligheid zijn derhalve geen belemmeringen te verwachten voor de beoogde ontwikkeling.

5.9 Water

Terra Milieu heeft een watertoets uitgevoerd voor de ruimtelijke ontwikkeling op de locatie Maatsestraat te Uden. De locatie is momenteel braakliggend. De ligging van de onderzoekslocatie is weergegeven in bijlage 1 van de als aparte bijlagen bij deze toelichting opgenomen watertoets. De geplande ruimtelijke ontwikkeling is weergegeven in bijlage 2.

De onderzoekslocatie is kadastraal bekend als Gemeente Uden, sectie M, nr. 3105. De locatie is onbebouwd en onverhard. De omgeving van de locatie is in gebruik voor woondoeleinden. De locatie is gelegen in de kern van Uden. Op basis van de uitgevoerde watertoets kan worden geconcludeerd dat voor berging bij een neerslaggebeurtenis met een herhalingsstijd van 10 of 100 jaar (gevolg van klimaatverandering) bij een herhalingsstijd van 10 jaar per perceel een verschillende berging benodigd is.

Er wordt aanbevolen om een of meerdere ondergrondse infiltratievoorzieningen ter plaatse van de woningen te realiseren. In totaal moet ter plaatse van de rijtjes en tweekaps woningen een bergingscapaciteit van ca. **4 m³** (bij T=100) worden gerealiseerd binnen het projectgebied. Ter plaatse van de vrijstaande woningen dient een bergingscapaciteit te worden gerealiseerd van ca. **7 m³** (bij T=100). Bij de realisatie van een infiltratievoorziening moet deze voorziening volledig boven de GHG worden gerealiseerd.

Conclusie

Met inachtneming van de bovengenoemde voorwaarde ten aanzien van infiltratie is het plan ten aanzien van het aspect water uitvoerbaar.

5.10 Bomenbeleidsplan

De gemeente Uden kent een bomenbeleidsplan. Volgens de richtlijnen uit dit beleid dient er een beoordeling plaats te vinden op grond waarvan bepaald kan worden of voor de aanwezige bomen een kapvergunning verleend kan worden, een verplanting dient plaats te vinden of dat er een herplantverplichting opgelegd moet worden. In het plangebied heeft een inventarisatie plaatsgevonden van alle bestaande aanwezige bomen. Dit rapport (Bomeninventarisatie oude LTS-terrein te Uden) van augustus 2014 is als bijlage toegevoegd aan deze toelichting.



inventarisatie bomen

Tijdens de realisatie van de woningen wordt per geval/boom beoordeeld wat daarmee moet worden gedaan, passend binnen het flexibele kader van het plan. Indien bomen gekapt/verplant moeten worden moet een kapvergunning worden aangevraagd bij een omtrek vanaf 75cm. De toetsing vindt plaats middels een beoordelingsformulier. Dit geeft dan meer duidelijkheid over de herplantverplichting. De verdere uitgangspunten zijn vastgelegd in de genoemde bomeninventarisatie van augustus 2014. Voor de berekening van de herplantverplichting wordt uitgegaan van de feitelijke uitvoeringskosten.

Conclusie

Met bovenstaand plan van aanpak kan worden voldaan aan het bomenbeleidsplan van de gemeente Uden.

Hoofdstuk 6. Juridische vormgeving

6.1 Planstukken

Het bestemmingsplan ‘Nieuw Hoeven ’ bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van onderhavige bestemmingsplantoelichting met bijlagen.

6.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding is getekend op schaal 1 : 1.000. Op de kaart wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de kaart met aanduidingen nadere regels aangegeven.

6.3 Toelichting op de regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. Omdat een grote mate van flexibiliteit gewenst is (bouwtempo in combinatie met de vraag) zal er in de regels veelvuldig gebruik gemaakt worden van afwijkingsregels, zodat het plan kan inspelen op een veranderende invulling.

Hoofdstuk I Inleidende regels

In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard die gebruikt worden in hoofdstuk II en III. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel “wijze van meten” opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk II Bestemmingsregels

Het gehele plangebied wordt bestemd voor Wonen en Groen en Verkeer. Binnen de woonbestemming worden bouwhoogtes (maximale goot- en nokhoogtes), ontsluitingen, parkeren (met normeringen gerelateerd aan woningtypes) en woningtypes opgenomen. De bestemming Groen wordt onderverdeeld in Groen-1 en Groen-2.

Hoofdstuk III Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat regels welke op de bestemmingen van hoofdstuk II van toepassing zijn.

Parkeernormen

De voor het plangebied te hanteren parkeernormen

Antidubbeltebepaling

In deze bepaling is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om bouwvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Zoals regels omtrent erfbebouwing, ondergronds bouwen en de bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons en galerijen.

Algemene aanduidingsregels

Aanvullend op de (algemene) bouwregels gelden bijzondere bouwbeoordelingen die met een aanduiding op de plankaart zijn weergegeven, waaronder voor monumenten, karakteristieke bebouwing en waardevolle bomen.

Algemene ontheffingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de ontheffingsregels uit de bestemmingen waarin nog een aantal algemene ontheffingen is opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een ontheffing geregeld kunnen worden.

Algemene procedureregels

Dit artikel regelt de procedure die burgemeester en wethouders dienen te volgen indien toepassing wordt gegeven aan een in dit plan opgenomen ontheffings- of wijzigingsbevoegdheden.

Hoofdstuk IV Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

Hoofdstuk 7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van een verzoek van initiatiefnemers voor herontwikkeling van hun locatie. De locatie voor dit individuele verzoek wordt in onderhavig bestemmingsplan herbestemd. De initiatiefnemers zijn zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemers komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen het bestemmingsplan en de legeskosten die voldaan dienen te worden.

De initiatiefnemers hebben voor vaststelling van onderhavig bestemmingsplan een anterieure overeenkomst gesloten met de gemeente Uden.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Tijdens een informatieavond op 27 mei 2014 voor omwonenden en andere belangstellenden is het project en het conceptbestemmingsplan toegelicht. Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan conform de wettelijke procedure zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het door de raad vastgestelde bestemmingsplan wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd.

Hoofdstuk 8. Overleg, inspraak, zienswijzen en procedure

Het plan is verzonden aan verschillende vooroverlegpartners. Daaruit zijn geen inhoudelijke reacties gekomen die in de weg stonden aan het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend. Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad worden het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan op de wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd.

REGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE BESTEMMINGEN

Artikel 1 Begrippen

Artikel 2 Wijze van meten

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGEN

Artikel 3 Groen-1

Artikel 4 Groen-2

Artikel 5 Wonen

Artikel 6 Verkeer

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 7 Anti-dubbeltelbepaling

Artikel 8 Algemene bouwregels

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

Artikel 12 Overige regels

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGEL

Artikel 13 Overgangsrecht

Artikel 14 Slotregel

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE BESTEMMINGEN

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Nieuw Hoeven met identificatienummer NL.IMRO.0856BPNieuwHoeven-VA01 van de gemeente Uden;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0856BPNieuwHoeven-VA01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aaneengesloten woning:

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van meer dan twee aaneengebouwde woningen, niet zijnde gestapelde woningen;

1.5 achtergevel:

een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw die parallel of nagenoeg parallel loopt aan de voorgevel;

1.6 antenedrager:

antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne;

1.7 antenne-installatie:

installatie bestaande uit een antenne, een antenedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

1.8 autoboxen:

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

1.9 bedrijfsmatige activiteiten in een woning:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend; hieronder dient niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel;

1.10 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming noodzakelijk is;

1.11 beroepsmatige activiteiten in een woning:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebieden dat door zijn beperkte omvang in woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend; hieronder dient niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel;

1.12 berging:

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

1.13 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 bijgebouw:

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

1.16 bouwen:

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

1.17 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.18 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.19 bouwvlak:

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

1.20 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten;

1.21 gebouw:

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

1.22 geschakelde woning:

woning, waarvan het hoofdgebouw door middel van een bijgebouw verbonden is aan een ander hoofdgebouw en waarbij één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelsgrens mag worden gebouwd;

1.23 halfvrijstaande woning:

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van maximaal twee aaneengebouwde woningen;

1.24 hoekperceel:

een bouwperceel dat zowel aan de zijde van de voorgevel als aan één zijdelingse zijde grenst aan de weg of het openbaar groen;

1.25 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn ligging, constructie en/of afmeting als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.26 inwoning:

de huisvesting van een zelfstandig huishouden in een woning, waarin al een ander zelfstandig huishouden is gehuisvest, en/of in een aan de woning gebouwd bijgebouw;

1.27 jongerenontmoetingsplaats:

een door het gemeentebestuur als zodanig aangewezen of ingerichte voor jongeren bedoelde openbare locatie, al dan niet met voorzieningen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.28 kampeermiddelen:

1. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
2. enig ander onderkomen en enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde.

een en ander voor zover deze onderkomens of (gewezen) voertuigen geheel of ten dele blijvend of tijdelijk zijn bestemd of ingericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.29 maatschappelijke voorzieningen:

voorzieningen op het gebied van:

1. openbaar bestuur en overheidsdiensten;
2. levensbeschouwelijke organisaties;
3. onderwijs;
4. gezondheidszorg, veterinaire diensten en welzijnszorg;
5. uitvaartverzorging, crematoria, mortuaria en begraafplaatsen.

1.30 niet-publiek-gerichte dienstverlening:

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

1.31 ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:

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

1.32 ondergronds bouwwerk:

een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen op minimaal 1,75 m¹ onder peil;

1.33 onderkomens:

voor verblijf geschikte – al dan niet aan hun bestemming onttrokken – voer- of vaartuigen, woonboten, kampeermiddelen en soortgelijke verblijfmiddelen, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;

1.34 overkapping:

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

1.35 parkeervoorziening:

elke al dan niet overdekte stallingsgelegenheid ten behoeve van voertuigen;

1.36 patiowoning:

een woning als onderdeel van een reeks woningen die met tuinen en zijmuren aan elkaar grenzen;

1.37 perceelsgrens:

grens van een bouwperceel;

1.38 publiekgerichte dienstverlening:

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

1.39 seksuele dienstverlening:

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

1.40 scheidingslijn:

een op de verbeelding aangegeven lijn, die de scheiding vormt tussen de gedeelten van een bestemmingsvlak waarop verschillende woningtypen, functies, hoogten en/of bebouwingspercentages zijn toegelaten;

1.41 standplaats:

een bouwperceel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van de gemeente kunnen worden aangesloten;

1.42 tussenperceel:

een bouwperceel dat aan geen van de zijdelingse zijden grenst aan de weg of het openbaar groen;

1.43 voorgevel:

de op de weg georiënteerde gevel van een hoofdgebouw dat maximaal één voorgevel heeft;

1.44 voorgevellijn:

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

1.45 voorziening van algemeen nut:

voorziening ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het wegverkeer;

1.46 vrijetijdsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van de besteding van de vrije tijd, niet zijnde horeca;

1.47 vrijstaand bijgebouw:

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

1.48 vrijstaande woning:

een woning die hoogstens door middel van de bijgebouwen met een andere woning verbonden is en waarvan geen van beide zijgevels van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelgrens staan;

1.49 weg:

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

1.50 woning:

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

1.51 woonwagen:

voor bewoning bestemd (hoofd)gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;

1.52 zijgevel:

een van weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw, niet zijnde de achtergevel of voorgevel;

1.53 zijgevellijn:

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

1.54 afhankelijke woonruimte

een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

1.55 mantelzorg

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, en niet zelfstandig in zijn algemene dagelijkse levensbehoeften kan voorzien, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 oppervlak van een bouwwerk:

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

2.2 bruto-vloeroppervlak:

de som van de binnenwerks gemeten vloeroppervlakten van alle ruimten;

2.3 lengte, breedte en diepte bouwwerk:

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

2.4 goothoogte van een bouwwerk:

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

2.5 bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.6 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

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

2.7 peil:

- a. voor onbebouwde terreinen: de hoogte van de kruin van de aan het bouwperceel grenzende weg;
- b. voor bebouwde terreinen als het peil van een bestaand hoofdgebouw afwijkt van het onder a bedoelde peil: het peil van het bestaande hoofdgebouw;
- c. in andere gevallen: het door of namens het college van burgemeester en wethouders vast te stellen peil.

2.8 afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens:

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de (zijdelingse) perceelsscheiding van het bouwperceel;

2.9 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGEN

Artikel 3 Groen – 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen -1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. wegen en langzaamverkeersroutes;
- c. speelvoorzieningen;
- d. water, waterbergingen en watergangen;
- e. voorzieningen van beeldende kunst;
- f. voorzieningen van algemeen nut;
- g. afvalcontainers (boven- en ondergronds);
- h. parkeervoorzieningen;
- i. de daarbij behorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de aanduidingen zijn van toepassing.
- b. voor het bouwen van voorzieningen van algemeen nut gelden de maatvoeringseisen, zoals aangegeven in onderstaande tabel. Voorzieningen van algemeen nut zijn overal binnen de bestemming toegestaan.

Voorzieningen van algemeen nut	Eis
maximale goothoogte	6 m ¹
maximale bouwhoogte	9 m ¹
maximale oppervlakte	15 m ²

3.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, moeten voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Maximale bouwhoogte
speeltoestellen	5 m ¹
overige bouwwerken	1 m ¹

- b. het bepaalde in sub a is niet van toepassing op bouwwerken, die een werk van beeldende kunst vormen.

3.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de bouwhoogte en/of goothoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. de situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.5 Specifieke gebruiksregels

De totale oppervlakte van de groenvoorzieningen in de bestemmingen Groen-1 en Groen-2 dient minimaal 2.000 m² te bedragen.

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de aanleg en instandhouding van beeldbepalende groenvoorzieningen;
- b. langzaamverkeersroutes;
- c. water, waterbergingen en watergangen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. voorzieningen van beeldende kunst;
- f. voorzieningen van algemeen nut;
- g. de daarbij behorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de aanduidingen zijn van toepassing.
- b. voor het bouwen van voorzieningen van algemeen nut gelden de maatvoeringseisen, zoals aangegeven in onderstaande tabel. Voorzieningen van algemeen nut zijn overal binnen de bestemming toegestaan.

Voorzieningen van algemeen nut	Eis
maximale goothoogte	6 m ¹
maximale bouwhoogte	9 m ¹
maximale oppervlakte	15 m ²

4.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, moeten voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Maximale bouwhoogte	Maximale oppervlakte
speeltoestellen	5 m ¹	-
afvalcontainers	2 m ¹	4 m ² , indien bovengronds geplaatst
overige bouwwerken	1 m ¹	-
afscheidings rondom speelvoorzieningen e.d.	6 m ¹	-

- b. het bepaalde in sub a is niet van toepassing op bouwwerken, die een werk van beeldende kunst vormen.

4.5 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen overeenkomstig het bepaalde in artikel 30 ten aanzien van:

- a. de bouwhoogte en/of goothoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. de situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.6 Specifieke gebruiksregels

Voor de voor 'Groen-2' aangewezen gronden geldt de navolgende specifieke gebruiksregels:

- a. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor parkeervoorzieningen
- b. De totale oppervlakte van de groenvoorzieningen in de bestemmingen Groen-1 en Groen-2 dient minimaal 2.000 m² te bedragen.

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen;
- b. de uitoefening van beroepsmatige activiteiten op maximaal 40% van het oppervlak van het hoofd- en bijgebouw tot maximaal 50 m²;
- c. de daarbij behorende voorzieningen, waaronder in ieder geval begrepen parkeervoorzieningen;
- d. water, waterbergingen en watergangen.
- e. wegen;
- f. langzaamverkeersroutes;

5.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' mogen de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangegeven;
- b. indien een woning meer dan 1 bouwlaag bedraagt, dient de woning voorzien te worden van een kap;
- c. ter plaatse van:
 1. de aanduiding 'vrijstaand' zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
 2. de aanduiding 'twee-aaneen' zijn uitsluitend halfvrijstaande en/of geschakelde woningen toegestaan;
 3. de aanduiding 'aaneengebouwd' zijn uitsluitend aaneengesloten woningen toegestaan;
 4. de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - patiowoning' zijn uitsluitend patiowoningen toegestaan;met dien verstande, dat per bouwperceel maximaal 1 woning is toegestaan en dat een keuze kan worden gemaakt per bouwperceel voor de in het bestemmingsvlak opgenomen aanduidingen;
- d. splitsing van een bouwperceel is uitsluitend mogelijk wanneer de breedte van het bouwperceel na de splitsing minimaal 25 m¹ bedraagt;
- e. hoofdgebouwen moeten voldoen aan de maatvoerings- en situeringseisen, zoals aangegeven in tabel 1;
- f. in aanvulling op en/of in afwijking van het bepaalde in tabel 1 gelden de volgende bepalingen:
 1. De voorgevel van de woning staat op minimaal 3 m. gemeten van de voorste perceelsgrens.

2. de voor- en zijgevellijn mogen uitsluitend worden overschreden door erkers, met dien verstande dat:
 - de breedte van de erker aan de voorgevel niet meer mag bedragen dan 60% van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw waarin de erker geplaatst wordt;
 - de breedte van de erker aan de zijgevel niet meer mag bedragen dan 40% van de gevel van het hoofdgebouw waarin de erker geplaatst wordt;
 - de maximale diepte van een erker 25% van de diepte van de voor-, respectievelijk zijtuin mag bedragen met een maximum van 1,50 m¹;
 - de goothoogte van de erker mag niet meer bedragen dan 3 m¹, met dien verstande dat boven die hoogte een afscheiding met een open constructie is toegestaan met een hoogte van maximaal 1 m¹ dan wel een kapconstructie;
 - de afdekking van een erker aan de voorzijde van een hoofdgebouw mag worden doorgezet tot en met de entree in dezelfde gevel van het hoofdgebouw;
3. voor vrijstaande woningen op bouwpercelen met een breedte van 35 m¹ of meer gelden de volgende bepalingen:
 - de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 5 m¹ te bedragen;
 - voor de woningen aan de Heinsbergenstraat geldt geen maximale breedte;

5.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. bijgebouwen mogen worden gebouwd binnen het denkbeeldige bouwvlak, bepaald volgens Tabel 1, en buiten dat vlak met inachtneming van de volgende bepalingen;
- b. bijgebouwen moeten voldoen aan de maatvoeringseisen, zoals aangegeven in tabel 2;
- c. in aanvulling op en/of in afwijking van het bepaalde in tabel 2 gelden de volgende bepalingen:
 1. bijgebouwen, binnen het denkbeeldige bouwvlak, als bedoeld onder a, worden niet meegerekend bij het toegestane oppervlak aan bijgebouwen buiten het denkbeeldige bouwvlak, als bedoeld onder a;
 2. op bouwpercelen met een breedte van 35 m¹ of minder voor vrijstaande woningen dient aan één zijde van de woning vanaf de zijdelingse perceelsgrens een niet met gebouwen bebouwde strook aanwezig te zijn met een minimale breedte van 3 m¹;
 3. op bouwpercelen met een breedte van meer dan 35 m¹ voor vrijstaande woningen dient aan beide zijden van de woning een niet met gebouwen bebouwde strook aanwezig te zijn met een minimale breedte van 5 m¹;de afstand van een bijgebouw tot de voorgevellijn moet minimaal 5 m¹ bedragen;

5.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (m.u.v. overkappingen), gelden de situerings- en maatvoeringseisen zoals aangegeven in tabel 3.

5.5 Overkappingen

Voor het bouwen van overkappingen gelden de situerings- en maatvoeringseisen zoals aangegeven in tabel 4. De oppervlakte aan overkappingen wordt niet meegerekend bij de totale oppervlakte van bijgebouwen op een bouwperceel.

5.6 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen overeenkomstig het bepaalde in artikel 30 ten aanzien van:

- a. de bouwhoogte en/of goothoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. de situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.7 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 1 en lid 2, sub b, overeenkomstig het bepaalde in artikel 8.

tabel 1: Bouwregels voor hoofdgebouwen (woningen)

Maatvoeringseisen	Vrijstaande woning	Halfvrijstaande woning	Geschakelde woning	Aaneengesloten woning	Patiowoning
maximale bouwdiepte	15 m ¹	12 m ¹	12 m ¹	10 m ¹	
maximale breedte	15 m ¹	12 m ¹	-	-	
minimale breedte bouwperceel bij nieuwbouw	12 m ¹	9 m ¹	9 m ¹	6 m ¹	6m ¹
Situeringseisen					
Voorgevel in of op een maximale afstand tot voorgevellijn	2 m ¹	2 m ¹	2 m ¹	2 m ¹	2m ¹
minimale afstand tot zijdelingse perceelsgrens bij bouwpercelen met een breedte van 35 m' of minder	3 m ¹ aan beide zijden	3 m ¹ aan één zijde	3 m ¹ aan één zijde	2 m ¹ bij hoekpercelen grenzend aan openbaar gebied	
minimale afstand tot zijdelingse perceelsgrens bij bouwpercelen met een breedte van 35 m' of meer	5 m ¹ aan beide zijden				

Tabel 2: Bouwregels voor bijgebouwen

Maatvoeringseisen	Eis
Maximale oppervlakte aan bijgebouwen: bouwpercelen tot en met 500 m ² bouwpercelen van meer dan 500 m ²	50 m ² , mits het deel van het bouwperceel achter de maximaal toegelaten bouwdiepte van hoofdgebouwen voor niet meer dan 50% is dan wel wordt bebouwd 50 m ² , vermeerderd met 10% van het oppervlakte van het bouwperceel boven de 500 m ² tot een maximum van 100 m ² , mits het deel van het bouwperceel achter de maximaal toegelaten bouwdiepte van hoofdgebouwen voor niet meer dan 50% is dan wel wordt bebouwd
maximale goothoogte	3 m ¹
maximale bouwhoogte	5 m ¹

Tabel 3: Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen.

	Maximale bouwhoogte	Maximale bouwhoogte	Maximale bouwhoogte	Maximale bouwhoogte
Situering	erf-afscheidings	tuinmeubilair en speeltoestellen	vlaggenmasten en antennes	overige bouwwerken
Tussenperceel				
voor de voorgevellijn :	1 m ¹	1 m ¹	6 m ¹	1 m ¹
achter de voorgevellijn:	2 m ¹	3 m ¹	6 m ¹	3 m ¹
Hoekperceel:				
voor de voorgevellijn	1 m ¹	1 m ¹	6 m ¹	1 m ¹
aan de zijde van het zijerf dat direct grenst aan de openbare weg of openbaar groen:				
< 1 m ¹ achter de voorgevellijn	1 m ¹	3 m ¹	6 m ¹	1 m ¹
> 1 m ¹ achter de voorgevellijn	2 m ¹	3 m ¹	6 m ¹	3 m ¹

Tabel 4: Bouwregels voor overkappingen

Situering- en maatvoeringseisen	Eis
	overkappingen mogen alleen worden gebouwd binnen het bouwvlak
minimale afstand tussen voorgevellijn en voorzijde overkapping	1 m ¹
maximale goothoogte	3 m ¹
maximale bouwhoogte	5 m ¹
maximale totale oppervlakte	25 m ²

5.8 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik voor seksuele dienstverlening;
- c. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- d. het opslaan van gereede of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
- e. het opslaan van voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;
- f. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen.

Het bepaalde in lid 8, sub c t/m f is niet van toepassing voor zover het betreft:

- a. het tijdelijk opslaan van materialen en werktuigen welke nodig zijn voor de realisering of de handhaving van de in het plan aangewezen bestemmingen;
- b. het opslaan of storten van afval- of meststoffen, voor zover noodzakelijk voor het normale onderhoud van tuinen, andere open terreinen en watergangen;
- c. het plaatsen van ten hoogste één toercaravan of tent op het erf van een woning.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. lokale ontsluitingswegen en daarmee verband houdende voorzieningen;
- b. langzaamverkeersroutes en daarmee verband houdende voorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. afvalcontainers (boven- en ondergronds);
- f. water, waterbergingen en watergangen;
- g. voorzieningen van beeldende kunst;
- h. voorzieningen van algemeen nut;
- i. de daarbij behorende voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de aanduidingen zijn van toepassing.
- b. voor het bouwen van voorzieningen van algemeen nut gelden de maatvoeringseisen, zoals aangegeven in onderstaande tabel. Voorzieningen van algemeen nut zijn overal binnen de bestemming toegestaan.
- c. Een rijbaan dient, ingeval van haaksparkeren, minimaal 6 m. breed te zijn

Voorzieningen van algemeen nut	Eis
maximale goothoogte	6 m ¹
maximale bouwhoogte	9 m ¹
maximale oppervlakte	15 m ²

6.3 Gebouwen

Er zijn binnen deze bestemming geen gebouwen toegestaan, zulks met uitzondering van voorzieningen van algemeen nut.

6.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, moeten voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Maximale bouwhoogte	Maximale oppervlakte
speeltoestellen	5 m ¹	-
afvalcontainers	2 m ¹	4 m ² , indien bovengronds geplaatst
overige bouwwerken	1 m ¹	-

- b. het bepaalde in sub a is niet van toepassing op bouwwerken die een werk van beeldende kunst vormen.

6.5 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 ten aanzien van:

- a. de bouwhoogte en/of goothoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. de situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.6 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor een verkooppunt van motorbrandstoffen.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 7 Anti-dubbeltelbepaling

7.1 Anti-dubbeltel-bepaling

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

8.1 Ondergeslikte bouwdelen

Bouwgrenzen en/of bouwhoogtes mogen worden overschreden door ondergeslikte bouwdelen tot maximaal 1,5 m alsmede door liftkokers, trappenhuizen en galerijen.

8.2 Ondergrondse werken en werkzaamheden

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden gelden, behoudens de in de regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

8.3 Ondergronds bouwen

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

- a Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan daar waar bovengronds gebouwd mag worden.
- b De ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 m onder peil.
- c Indien ondergronds gebouwd wordt in gronden waar geen bovengrondse bebouwing aanwezig is, telt de oppervlakte van de ondergrondse bebouwing mee bij de maximaal toegestane oppervlakte en het maximum bebouwingspercentage.

8.4 Afdekking van gebouwen

Waar in het plan een maximale goothoogte is aangegeven, dient een gebouw aan twee tegenover elkaar gelegen zijden vanaf die of een lagere hoogte te worden afgedekt met hellende dakvlakken, waarvan de helling niet meer mag bedragen dan 45 graden, met dien verstande dat:

- a tussen de toegestane (denkbeeldige) dakvlakken met een helling van maximaal 45 graden en de voorgeschreven maximale bouwhoogte ook platte afdekkingen, dakvlakken met een helling van meer of minder dan 45 graden en rechtopstaande gevelconstructies (eventueel met goten of daarmee gelijk te stellen constructiedelen) zijn toegestaan;
- b geringe overschrijding van de (denkbeeldige) 45 gradenlijn is toegestaan door (gedeelten van) ondergeslikte bouwdelen, waaronder in ieder geval begrepen dakkapellen, schoorstenen en andere bouwdelen van ondergeslikte betekenis. Bouwdelen van ondergeslikte betekenis mogen niet meer dan de helft van de breedte van het dakvlak beslaan;
- c in afwijking van het bepaalde in artikel 2 wordt bij de toepassing van de regels van dit artikel de goothoogte voor hoofdgebouwen gemeten op de denkbeeldige maximaal toegestane bouwmasa binnen een bouwvlak.

8.5 Bestaande maten en hoeveelheden en afdekkingen van gebouwen

- a Indien afstanden tot, hoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten en afdekkingen van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer respectievelijk minder bedragen dan in gevolge het in hoofdstuk 2 bepaalde mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
- b In het geval van (her)bouw van gebouwen is het bepaalde onder a alleen van toepassing indien de (her)bouw geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Parkeernormen

9.1.1 Gebruiksregels

Ingeval van nieuwe ontwikkelingen (nieuwbouw van gebouwen en/of een wijziging van het gebruik van de gronden) dient voldaan te worden aan de parkeernormen, zoals opgenomen in bijlage 4.

9.1.2 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder lid 9.1.1, mits:

- a. de ontwikkeling niet een zodanige verkeersaantrekkende activiteit betreft die kan leiden tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- b. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

9.1.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan te wijzigen door de in bijlage 1 opgenomen parkeernormen te wijzigen, indien een gewijzigde gemeentelijke Nota parkeernormen is vastgesteld.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijkingen

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

- a het afwijken van de in het plan voorgeschreven maten, afmetingen, oppervlakten en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b het toestaan van geringe overschrijdingen van bouwgrenzen en bestemmingsgrenzen, mits het overschrijdingen betreft ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan, waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding;
- c overschrijdingen van de krachtens de bepalingen in dit plan toegelaten hoogte van bouwwerken, voor de bouw van dakopbouwen voor technische installaties, zoals liftinstallaties, luchtbehandelingsinstallaties, ventilatiesystemen, afzuigsystemen en soortgelijke bouwwerken, die anders hun functie niet kunnen vervullen;
- d het oprichten van antenne-installaties, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - 1 de aanvrager dient aan te tonen dat voor het oprichten van de betreffende antenne geen gebruik gemaakt kan worden van reeds bestaande antenedragers;
 - 2 de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit als gevolg van het oprichten van de antenne-installatie mag niet worden aangetast;
 - 3 de bouwhoogte van een nieuwe mast ten behoeve van de antenne-installatie mag maximaal 40 m bedragen;
- e voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 m onder peil, onder de voorwaarden dat:
 - 1 de waterhuishouding niet onevenredig wordt verstoord/aangetast, dan wel voldoende maatregelen worden getroffen in het belang van de gewenste waterhuishouding ter plaatse en in de directe omgeving;
 - 2 geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan eventuele archeologische waarden ter plaatse.
- f Het bevoegd gezag kan bij de verlening van de omgevingsvergunning voor het afwijken voorwaarden ten aanzien van de situering van voorzieningen als bedoeld in sub d en sub e stellen teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing van de voorzieningen ten opzichte van de omgeving te waarborgen.

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het afwijken wordt tevens getoetst aan het algemene toetsingskader, zoals opgenomen in artikel 12, lid 12.1.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Algemeen

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

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

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het afwijken wordt tevens getoetst aan het algemene toetsingskader, zoals opgenomen in artikel 12, lid 12.1.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Algemeen toetsingskader afwijkingen en wijzigingen

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

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

12.2 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

13.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

'Regels van het bestemmingsplan Nieuw Hoeven Uden'.

Behoort bij het besluit van de raad der gemeente Uden d.d. tot
vaststelling van het bestemmingsplan 'Nieuw Hoeven'.

Mij bekend,

de griffier.