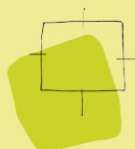


bestemmingsplan Bitswijk Noord
ontwerp



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Toelichting

Bitswijk Noord

ontwerp

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding en doel	7
1.2 Plangebied (ligging en begrenzing)	7
1.3 Geldende bestemmingsplannen	8
1.4 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie / nieuwe situatie	11
2.1 Bestaande situatie / ontstaansgeschiedenis	11
2.2 Ruimtelijke structuur	11
2.3 Functionele structuur	11
2.4 Planbeschrijving	12
Hoofdstuk 3 Beleidskaders	13
3.1 Inleiding	13
3.2 Rijksbeleid	13
3.3 Provinciaal / regionaal beleid	15
3.4 Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	19
4.1 Algemeen	19
4.2 Bodem	19
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	19
4.4 Water	20
4.5 Natuur (flora en fauna)	20
4.6 Geluid	21
4.7 Luchtkwaliteit	21
4.8 Bedrijven en milieuhinder	22
4.9 Externe veiligheid	22
4.10 Verkeer en parkeren	22
Hoofdstuk 5 Het bestemmingsplan	23
5.1 Het juridisch plan	23
5.2 Bestemmingen	23
5.3 Algemene regels	24
5.4 Overgangs- en slotregels	25
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	27
6.1 Economische uitvoerbaarheid	27
6.2 Omgevingsdialoog	27
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het geldende bestemmingsplan voor het gebied 'Bitswijk Noord' gelegen in Uden Noord dateert uit 1977. Dit bestemmingsplan sluit niet meer aan bij de feitelijke situatie qua gebruik en bebouwing en het sluit ook niet aan bij geldende wetgeving als de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo). Voorliggend bestemmingsplan biedt een passend juridisch en planologisch kader voor de bestaande situatie en biedt via wijzigingsbevoegdheden mogelijkheden voor enkele ontwikkelingen.

1.2 Plangebied (ligging en begrenzing)

Het plangebied bevindt zich aan de noordzijde van Uden. De straat 'Bitswijk' loopt vanuit de Rondweg naar het centrum en is onderdeel van het bebouwingslint Kerkstraat / Kapelstraat/ Monseigneur Bosstraat / Bitswijk. Het plangebied 'Bitswijk Noord' bestaat uit een klein deel van dit lint, namelijk tussen de kruisingen van de Rondweg en de Hobostraat.

De percelen gelegen aan de oost- en westzijde behoren tot dit plangebied. De Rondweg vormt de noordelijke plangrens. Voor de zuidelijke plangrens kan de Hobostraat grotendeels worden aangehouden. De plangrens loopt na de kruising met de Hobostraat nog een klein gedeelte van de straat 'Bitswijk' door. Ten oosten vormt de perceelsgrens van de woningen gelegen aan de Pianostraat de plangrens. De plangrens ten Westen van het plangebied wordt gevormd door de perceelsgrens van de woningen gelegen aan de Goudrenet, Kroezel en Sterappel.

Op de hiernavolgende figuur wordt het huidige plangebied met de kadastrale ondergrond weergegeven.

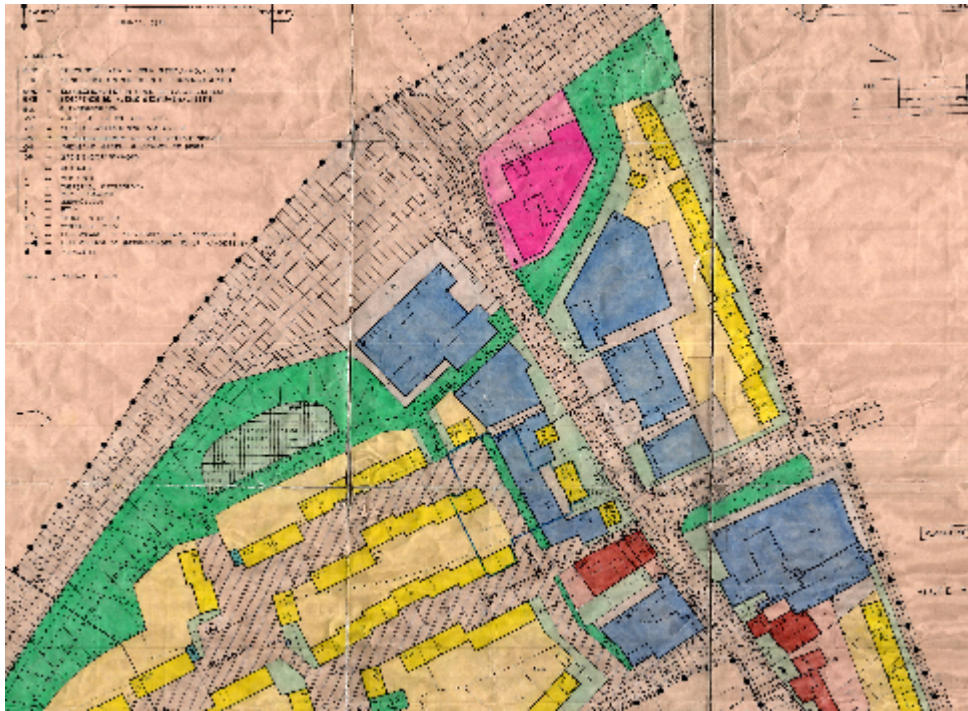


Figuur 1. Ligging plangebied (zwarte bolletjeslijn met licht ingekleurde vlak) met kadastrale lijnen (rood)

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Momenteel is het bestemmingsplan 'Vijfhuis 1977' op het plangebied van toepassing. De regeling uit dit bestemmingsplan is achterhaald en past niet meer bij de huidige tijd.

Voor de nieuwe regeling wordt aangesloten bij recente plannen van de gemeente Uden. Ter voorbereiding op het bestemmingsplan is een inventarisatie uitgevoerd waarin de geldende planologische situatie (bestemmingsplan én vergunningen) is vergeleken met de feitelijke situatie. Daarbij is gekeken naar zowel gebruik als bebouwing. Deze inventarisatie is vervolgens voorgelegd aan de eigenaren in het gebied (zie ook hoofdstuk 6). Op basis van deze inventarisatie zijn de regels en verbeelding van voorliggend bestemmingsplan opgesteld.



Figuur 2. Bestemmingsplan Vijfhuis 1977

1.4 Leeswijzer

In Hoofdstuk 2 is de bestaande- en nieuwe situatie van het plangebied beschreven. In Hoofdstuk 3 wordt het rijks-, provinciaal- en het gemeentelijk beleid toegelicht. De beleidsvisie wordt hierbij per thema vertaald naar het bestemmingsplan. In Hoofdstuk 4, omgevingsaspecten zijn de milieuhygiënische en planologische aspecten uitgewerkt. In Hoofdstuk 5 worden de juridische aspecten beschreven. In Hoofdstuk 6 wordt aandacht besteed aan de uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie / nieuwe situatie

2.1 Bestaande situatie / ontstaansgeschiedenis

Uden is gelegen op de Peelhorst, een hooggelegen door breuken begrensde opheffing van een deel van de aardkorst. Aan weerszijden van deze begrensde opheffing bevinden zich de Roerdalslenk en de Centrale Slenk. Een slenk is een vallei met een tegenovergestelde hellingsrichting, die is ontstaan door de daling van de aardkorst. Het landschap van Uden kenmerkt zich door het ontstane hoogteverschil door de Peelrandbreuk, lopend van noordwest naar zuidoost.

Uden is waarschijnlijk rond 1200 ontstaan uit een tiendakkerdorp met een kerk centraal gelegen in het akkergebied en daaromheen een kleine kern. Door brand in 1886 is er een nieuwe kerk zuidwestelijk binnen de bestaande lintbebouwing van de Kerkstraat gebouwd. Rond 1945 vond de industrialisering en uitbreiding van Uden plaats en werden buurtschappen samengevoegd. De eerste bebouwingscontouren ontstonden door gekoppelde bebouwing, in de jaren die volgden ontstonden er complete woonwijken.

Het plangebied 'Bitswijk Noord' bevindt zich buiten het centrum van Uden, ten zuiden van de Rondweg. Halverwege de 19e eeuw was er ook aan de Bitswijk al bebouwing aanwezig. De route van Bitswijk naar de Kerkstraat vormde hierbij een belangrijke route van- en naar het centrum van Uden. In de jaren '60 werd de Rondweg aangelegd. Vanaf de jaren '80 is de bebouwing rondom de Bitswijk geleidelijk toegenomen.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Ruimtelijke structuur

In de loop der jaren zijn langs de oudere hoofdwegen en uitvalswegen vanuit de historische bebouwingskernen bebouwingslinten ontstaan die langzaam aaneen zijn gegroeid. Dit is ook terug te zien in dit gebied. Het plangebied kenmerkt zich door de diversiteit aan functies en gedifferentieerde ruimtelijke structuur. De woningen gelegen in dit gebied, hebben een beperkte maatvoering, terwijl andere functies juist een groter en afwijkend bouwvolume hebben. Deze afwisseling in combinatie met de verschillende bouwperiodes zorgt voor een gevarieerd en zeer afwisselend bebouwingslint.

2.2.2 Ontsluiting en groen

De Bitswijk, die door het plangebied loopt, dient als een van de hoofdontsluitingen vanuit het centrum van Uden. Deze ontsluiting loopt vanuit het centrum via Land van Ravensteinstraat, de Kornetstraat, Hobostraat en Bitswijk naar de Rondweg. Nieuwe ontwikkelingen dienen zodanig te worden ingepast dat de belangrijke ontsluitingsfunctie van de Bitswijk niet wordt belemmerd.

De inrichting van de infrastructuur van het plangebied bestaat uit een dubbele rijstrook, met aan één kant een fietspad voorzien van een dubbele fietsstrook. Aan weerszijden van het wegdek bevindt zich een trottoir.

Het plangebied biedt op dit moment weinig ruimte voor groen. In het plangebied staan enkele hagen en bomen. Langs de rotonde (afslag Hobostraat) bevindt zich op dit moment een niet onderhouden groenstrook.

2.3 Functionele structuur

Door de jaren heen hebben zich in het plangebied meerdere gebruiksfuncties ontwikkeld. Dit heeft onder andere te maken met het geldende bestemmingsplan 'Vijfhuizen 1977', waarbij meerdere gebruiksmogelijkheden mogelijk werden gemaakt.

2.4 Planbeschrijving

In het plangebied van voorliggend bestemmingsplan Bitswijk Noord spelen diverse initiatieven. Deze variëren van woningbouw tot bedrijfsmatige activiteiten. Deze nieuwe ontwikkelingen zijn allemaal echter nog niet zo ver, dat ze bij recht meegenomen kunnen worden in dit bestemmingsplan. Een uitzondering hierop vormt het initiatief op Bitswijk 4. Hier zal mogelijk een herinrichting van het terrein en uitbreiding van de tankshop plaatsvinden. Dit is mogelijk binnen de nu opgenomen bestemming.

Daarnaast wordt voor twee initiatieven een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze plannen zijn vrij concreet, er hebben al gesprekken met de omgeving plaats gevonden en de eerste onderzoeken zijn uitgevoerd. In het kader van het wijzigingsplan zullen de overige onderzoeken worden uitgevoerd. Het betreft de initiatieven:

- **Hobostraat 2 (hoek Bitswijk)**

Op de hoek van de Bitswijk en de Hobostraat, momenteel braakliggend terrein, is een plan om maximaal 15 appartementen te realiseren. Om dit plan mogelijk te maken dienen nog enkele onderzoeken te worden uitgevoerd. Om deze reden is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

- **Kroezel 11, 13, 15 en 15A**

Ten westen van de Bitswijk ligt langs de Kroezel een braakliggend stuk grond. Voor dit perceel is een plan ingediend voor het bouwen van twee 2-onder-1 kap woningen. Ook voor dit perceel geldt dat het plan voldoende concreet is om via een wijzigingsbevoegdheid mee te nemen.

Enkele andere plannen zijn nog niet voldoende concreet om mee te nemen in dit bestemmingsplan. Deze plannen kunnen, na verdere uitwerking en afweging door de gemeente, later via een aparte procedure mogelijk worden gemaakt. Dit betreft:

- **Bitswijk 9**

bouw van grondgebonden woningen of appartementen;

- **Bitswijk 11-103 / Bitswijk 2b / Bitswijk 2d**

Hier zijn ideeën voor een herontwikkeling van de Poort van Uden en het perceel ten zuiden hiervan naar wonen, mogelijk in combinatie met andere functies op de begane grond.

Net buiten het plangebied, op de huidige locatie van de Expert zijn gedachten over de ontwikkeling van een Foods Experience Center. Ook hiervoor zal een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure worden doorlopen.

Hoofdstuk 3 Beleidskaders

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de relevante beleidskaders beschreven. Het rijksbeleid, het provinciale en het gemeentelijke beleid zijn richtinggevend voor het plangebied.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. In de SVIR is de visie van de Rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt:

- vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- verbeteren van de bereikbaarheid;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Met de hiervoor genoemde rijksdoelen komen dertien nationale belangen aan de orde die in de SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen; het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

Gezien de beperkte aard en omvang van de ontwikkeling vormt de SVIR geen concreet beoordelingskader voor het plan. Wel is het rijksbeleid verder uitgewerkt in het onderliggend beleid.

3.2.2 De Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

De Ladder staat als instrument niet op zichzelf, maar geeft mede vorm aan de systeemverantwoordelijkheid van de minister van Infrastructuur en Milieu voor een goede ruimtelijke ordening. Deze verantwoordelijkheid brengt met zich mee, dat de minister er voor zorgt dat decentrale overheden over de juiste instrumenten kunnen beschikken voor een zorgvuldige benutting van de ruimte. Hieronder wordt begrepen het voorkomen van overprogrammering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's.

De Ladder is onder andere van toepassing op bouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

In dit plan worden alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt middels een wijzigingsbevoegdheid. Dit

betreft woningen waarmee rekening is gehouden in het totale woningbouwprogramma van Uden. Bij het opstellen van de wijzigingsplannen zal de definitieve toetsing aan de Ladder plaatsvinden.

3.2.3 Luchthavenbesluit Volkel

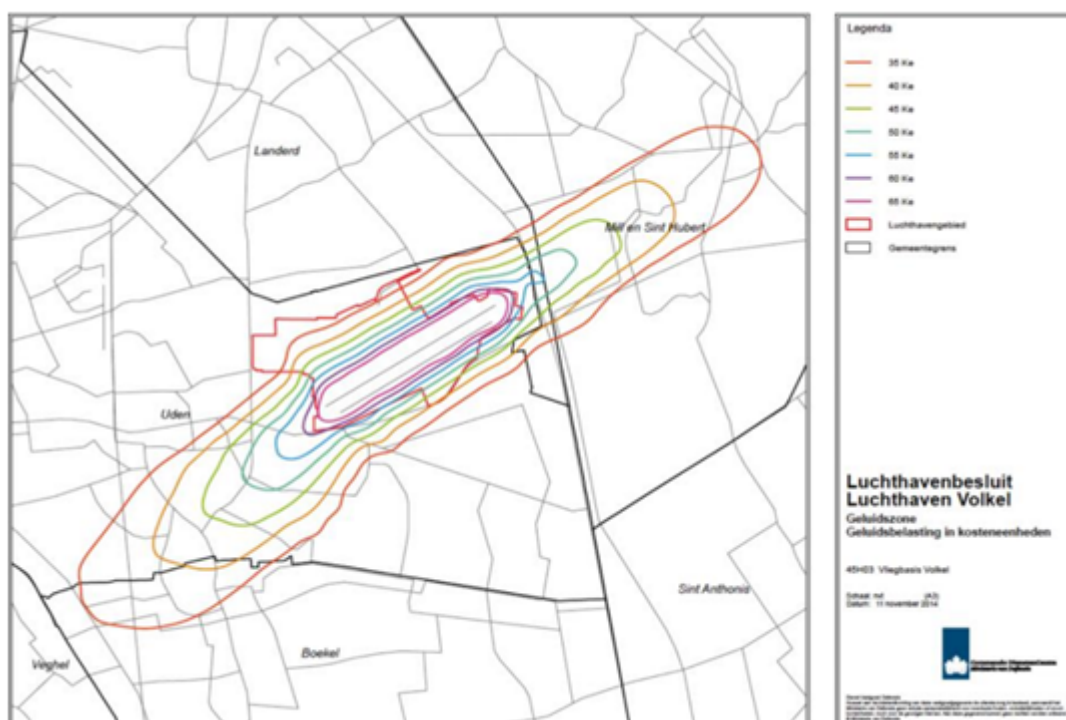
Al vele decennia vindt er luchtvaart plaats op de locatie Volkel. Dit betreft vliegtuigbewegingen door de militaire luchtvaart en in zeer beperkte mate niet-commerciële burgerluchtvaart. De militaire luchthaven Volkel (vliegbasis Volkel) is op de huidige locatie door de minister van Defensie aangewezen bij besluit van 1 juni 1960.

In de daarop volgende jaren zijn enkele wijzigingen doorgevoerd in de functies en taken van militaire luchtvaartterreinen. Een toonaangevende ontwikkeling is de sluiting van de militaire vliegbasis Twente in 2007 en het besluit een van de squadrons F-16 jachtvliegtuigen van Twente te verplaatsen naar vliegbasis Volkel. De jachtvliegtuigen hebben als thuisbases (Main Operating Bases, MOB) de vliegbasis Leeuwarden en Volkel.

Op Volkel vindt niet enkel militaire luchtvaart plaats. Sinds enkele jaren vindt er ook burgermedegebruik plaats. Dit bestaat uit recreatief burgerluchtverkeer en vluchten met een algemeen maatschappelijk belang.

Op 4 september 2015 is een nieuw Luchthavenbesluit genomen. In dit besluit worden het terrein van de luchthaven (het Luchthavengebied) en het gebied buiten de luchthaven vastgelegd (het Beperkingengebied). De beperkingen zijn vastgelegd in verband met de veiligheid van het luchthavenverkeer, internationaal vastgelegd in de NATO Standardization Agreement nr. 3759 inzake NATO Supplement to ICAO DOC 8168-OPS/611, Volume II, for the preparation of instrument approach and departure Procedures – AATCP-1(B).

Een klein deel van het plangebied ligt in het Beperkingengebied (zie figuur 3). De beperkingen hebben betrekking op de maximale bouwhoogten. Voor deze bouwhoogten wordt verwezen naar artikel 16 van het Besluit militaire luchthavens.



Figuur 3. Luchthavenbesluit Luchthaven Volkel

De bepaling heeft geen betrekking op reeds bestaande gebouwen of gebouwen waarvoor de omgevingsvergunning reeds is verleend. Bestemmingsplannen waarin mogelijkheden zijn vastgelegd voor bouwwerken met een hoogte die hoger is dan de maximaal toelaatbare hoogte, worden eveneens gerespecteerd. Nieuwe strijdigheden kunnen echter niet worden toegestaan. In dit bestemmingsplan is in

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels een regeling opgenomen op grond van het Luchthavenbesluit. Aangezien de maximale hoogten die op grond van het Luchthavenbesluit worden toegestaan (meer dan 49 m+ NAP) veel groter zijn dan de hoogten die stedenbouwkundig gewenst zijn, heeft deze regeling feitelijk geen effect op de bouwmogelijkheden in het plangebied.

3.2.4 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de bijbehorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) voorzien in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken.

In dit plangebied is geen sprake van nationale belangen die vragen om een specifieke regeling in het bestemmingsplan.

3.3 Provinciaal / regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Provincie Noord-Brabant

De Provinciale Staten heeft op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie RO 2010 (SVRO) vastgesteld. Sinds de vaststelling van de SVRO in 2010 heeft de Provinciale Staten diverse besluiten genomen, waardoor verandering in de provinciale rol en sturing van het provinciaal beleid is ontstaan. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 - partiële herziening 2014'.

De SVRO bevat hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie Noord-Brabant instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening (Wro) te bieden heeft. Deze provinciale verordening, een van deze instrumenten, kent een rechtstreekse doorwerking bestemmingsplannen en is dan ook relevant voor dit bestemmingsplan.

3.3.2 Verordening ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgesteld hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen Rijk, provincies en gemeenten. Met behulp van deze planologisch verordening kan de provincie regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden.

Op 10 juli 2015 heeft de Provinciale Staten van Noord-Brabant de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. De gewijzigde Verordening ruimte 2014 is met ingang van 15 juli 2015 in werking getreden. De meest actuele geconsolideerde versie is van 1 januari 2018. Bij het vaststellen van een bestemmingsplan dient de gemeenteraad dan ook de regels uit de Verordening ruimte toe te passen.

Het plangebied Bitswijk Noord behoort tot het 'Stedelijk concentratiegebied'. De regels uit de Verordening Ruimte zijn hierbij in lijn met het beleid van de SVRO. Deze regels zijn voornamelijk bedoeld om het merendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied.

Als uitgangspunt van bundeling van verstedelijking op provinciale schaal, betekent dit dat het grootste gedeelte van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in de stedelijke concentratiegebieden. Deze zijn samen met de daarbij behorende zoekgebieden voor verstedelijking erg ruim aangeduid, zodat zij voor langere tijd (perspectief van 20 à 25 jaar), kunnen voorzien in de ruimtebehoefte voor wonen, werken en andere opgaven die te maken hebben met verstedelijking. Hierbij ligt de nadruk voornamelijk op het inbreiden en herstructureren van binnenstedelijke gebieden. Bij vraag naar nieuw ruimtebeslag, is dit alleen mogelijk daar waar de ruimtelijke kwaliteiten verantwoorde uitbreidingsmogelijkheid bieden. Deze zoekgebieden voor verstedelijking zijn in de Verordening Ruimte opgenomen.

3.4 Gemeentelijk beleid

Op gemeentelijk niveau zijn er diverse plannen/visies opgesteld voor de ontwikkelingsmogelijkheden in Uden-Noord.

3.4.1 Omgevingsvisie Uden 2015

Door de gemeenteraad is op 17 december 2015 de Omgevingsvisie Uden 2015 vastgesteld. In deze omgevingsvisie zijn doelstellingen voor de fysieke leefomgeving opgenomen voor de lange termijn en wordt aangegeven hoe deze te bereiken zijn.

De kernkwaliteiten die de gemeente nastreeft is een toekomstbestendig Uden, waarbij sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor nu en in de toekomst. Om deze toekomstbestendigheid in de toekomst te kunnen waarborgen maakt uitbreiding en groei plaats voor transformatie en hergebruik. Hierbij is het van belang om open te staan voor de initiatieven van burgers en ondernemers en te kijken naar de kwaliteiten en potenties die Uden te bieden heeft.

Het plangebied 'Bitswijk Noord' vormt met de aanleg van de nieuwe afrit van de A50 een nieuwe stadsentree en een snelle entree naar de Maashorst. Hier ligt het nieuwe regionale ziekenhuis. Op dit moment is de noordkant van Uden nog een wat rommelige stadsrandzone. Het doel van de gemeente is om een mooie stadsentree naar Uden te creëren. Om dit te borgen worden kwaliteitseisen gesteld aan de bebouwing die de entree naar Uden markeren. De ontwikkelingen dienen bij te dragen aan de functionele structuur van het gebied.

Om de toekomst van Uden vorm te geven en aan te kunnen sluiten bij trends als zelfredzaamheid en de participatiesamenleving hoort een nieuwe rol- en taakverdeling. Er wordt hierbij meer van een initiatiefnemer verwacht, niet alleen plannen ontwikkelen, maar ook op zoek gaan naar draagvlak in de maatschappij. De gemeente zal minder toetsend zijn en zal aan de voorkant van het plan met de initiatiefnemers in gesprek gaan om samen te bezien hoe initiatieven optimaal kunnen bijdragen aan de gezamenlijke doelen. Maar ook om oplossingen te zoeken als wettelijke kaders in eerste instantie een belemmering lijken.

De initiatieven worden getoetst aan de hand van de volgende punten:

- Past het initiatief binnen ruimtelijk wensbeeld Omgevingsvisie;
- Is een (indirecte) bijdrage mogelijk?
- Is de omgeving betrokken en is het project maatschappelijk aanvaardbaar?
- Voldoet het project aan omgevingsaspecten?

In de omgevingsvisie is het wensbeeld voor Bitswijk Noord zoals omschreven in het Masterplan Uden Noord één op één overgenomen.

Relatie beleid en bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan maakt alleen enkele ontwikkelingen mogelijk via een wijzigingsbevoegdheid. Bij de toetsing van nieuwe initiatieven zal aandacht worden besteed aan de gewenste kwaliteitsverbetering van het gebied.

3.4.2 Masterplan Uden-Noord

Op 26 juni 2012 is door de Gemeente Uden het Masterplan Uden-Noord (hierna Masterplan) vastgesteld.

Het Masterplan zegt over de Kop van Bitswijk het volgende:

De noordelijke stadsentree wordt ontwikkeld aan de zuidzijde van het plangebied, in de zone rondom de Rondweg en Bitswijk. Voor een deel kan daar het bestaande stedelijke gebied herontwikkeld worden. De Nistelrodeseweg en Bitswijk vormen een lokale noord-zuidverbinding, die het landelijke gebied verbindt met het centrum en blijft een belangrijke ontsluitingsweg voor het ziekenhuis. De Kop van Bitswijk transformeert (op termijn) tot een aansprekend en representatief onderdeel van de stadsentree en de route naar het centrum. Voor dit deel van Uden-Noord denken we aan een mix van functies, met het accent op kleinschalige dienstverlening. Dit is in dit gebied al voor een belangrijk deel het geval. Het is niet de

bedoeling van de gemeente om hier een nieuwe detailhandelszone te realiseren. Als er aan woningbouw wordt gedacht, is het zaak om dit af te stemmen met het programma 'Uden Bouwt'.

Een grootschalige integrale ontwikkeling in de Kop van Bitswijk lijkt op dit moment dan ook uitgesloten. De gemeente blijft graag in gesprek met de eigenaren in het gebied. De kansen die zich aandienen, grijpen we aan en we proberen tot de gewenste kwaliteitsimpuls voor dit deel van de noordelijke entree te komen.

3.4.3 Gemeentelijk verkeer en vervoer plan

In het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan staat dat in de toekomstsituatie een fietspad langs de Rondweg gewenst is. Dit vergroot de bereikbaarheid van onder andere Maashorst en van ziekenhuis Bernhoven vanuit wijken als Melle, Hoeven en Bitswijk. Bitswijk dient namelijk als een van de hoofdfietsroutes naar het centrum.

Om het verzorgingsgebied van het openbaar vervoer te vergroten is het gewenst om in de toekomst de lijndiensten ten noorden van het busstation te vertakken. De buurtbus kan dan bijvoorbeeld via de Bitswijk / Kerkstraat om het gebied ten westen van Kornetstraat / Land van Ravensteinstraat beter te bedienen. Het industriegebied en de vliegbasis als belangrijke werkgebieden zullen met openbaar vervoer of alternatieve vormen beter bereikbaar moeten worden.

Door een deel van het autoverkeer wordt de Bitswijk – Monseigneur Bosstraat – Kapelstraat – Kerkstraat in de huidige situatie mogelijk als doorgaande route gebruikt, terwijl deze route hier niet (meer) voor bestemd is. Het doorgaande verkeer in deze straat wordt als hinderlijk ervaren en het is wenselijk dat al het doorgaande verkeer in de toekomst via de beoogde doorgaande route (Land van Ravensteinstraat, Kornetstraat, Hobostraat) rijdt. Het gemeentelijk verkeer- en vervoerplan noemt mogelijke maatregelen om dit in goede banen te leiden.

3.4.4 Duurzaamheidsagenda

Uden gaat voor duurzaamheid. Om hier uitvoering aan te geven is deze 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 duurzaamheidsagenda 2015-2020 geeft aan waar de Udense gemeenschap de komende jaren aan gaat werken.

De gemeente streeft naar een hoogwaardige toepassing van het ingezameld gescheiden afval. Dit doel wil de gemeente bereiken door:

- Een betere afvalinzameling en -scheiding;
- Hoogwaardiger hergebruik;
- De communicatie over afval te verbeteren.

Op het gebied van energie streeft de gemeente naar een energieneutraal Uden in 2035.

Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (MVO)

In het bereiken van een duurzame samenleving kunnen bedrijven en ondernemers een grote rol spelen. Steeds meer ondernemers pakken deze verantwoordelijkheid op vanuit verschillende motieven; zorg voor hun leefomgeving, maatschappelijke verantwoordelijkheid, continuïteit voor hun onderneming of gewoon omdat het innovatief, leerzaam en leuk is. De gemeente wil de bewustwording van het belang van MVO nog meer stimuleren. Dit wil de gemeente doen op twee manieren:

- Ten eerste door actief in samenspraak met ondernemers MVO uit te dragen;
- Daarnaast door zelf te participeren en MVO in de eigen bedrijfsvoering verder door te voeren.

Door middel van interne en externe communicatie is er nog veel te winnen in de bewustwording in Uden dat duurzaamheid van belang is. Om energieneutraliteit te bereiken moeten er bij een groot deel van de Udense woningen aanpassingen worden gedaan. Hier zijn voor een deel de bewoners zelf verantwoordelijk voor. Om ervoor te zorgen dat meer mensen zich bezig gaan houden met het verduurzamen van energie, zal de kring van mensen in Uden die met duurzame energie bezig zijn, moeten groeien. Bewustwording van het belang van energieneutraliteit zal door middel van communicatie gecreëerd worden.

Nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan de duurzaamheidsagenda en recente ontwikkelingen zoals de recente landelijke wetgeving dat nieuwe woningen gasloos dienen te zijn.

3.4.5 Beleid archeologie

De gemeente Uden heeft ervoor gekozen een eigen gemeentelijk archeologiebeleid te formuleren. In deze nota worden de beleidsuitgangspunten en hun achtergronden beschreven. In hoofdlijnen komt het erop neer 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 40 cm 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 echter bepaald op 20 cm onder maaiveld.

Wettelijk beschermde (Rijks-, of gemeentelijke) archeologische monumenten (categorie 1) komen in Uden niet voor.

Met dit beleid aangevuld met enkele implementatiedocumenten, is de gemeente in staat om op verantwoorde wijze een archeologiebeleid te voeren, dat een juiste balans weet te vinden tussen een goede omgang met het archeologisch erfgoed en andere maatschappelijke belangen die bij planontwikkelingen moeten worden gewogen.

3.4.6 Parapluherziening supermarkten

Op 15 maart 2018 is het bestemmingsplan parapluherziening supermarkten vastgesteld door de gemeenteraad. Deze herziening is er op gericht te voorkomen dat supermarkten zich overal in Uden kunnen vestigen, zonder dat een afweging heeft plaatsgevonden over de wenselijkheid op de locatie. Vestiging van een supermarkt zal in principe alleen mogelijk zijn wanneer dit een verplaatsing van een supermarkt elders in Uden betreft, sprake is van een goede spreiding over Uden en de verkeersaantrekkende werking niet leidt tot onevenredige hinder voor omwonenden.

Op het moment van vaststelling van de herziening gold voor het plangebied van Bitswijk-Noord een voorbereidingsbesluit en was een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding was. Om deze reden maakt Bitwijk-Noord geen onderdeel uit van de parapluherziening supermarkten. In voorliggend bestemmingsplan is daarom een vergelijkbare regeling opgenomen.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

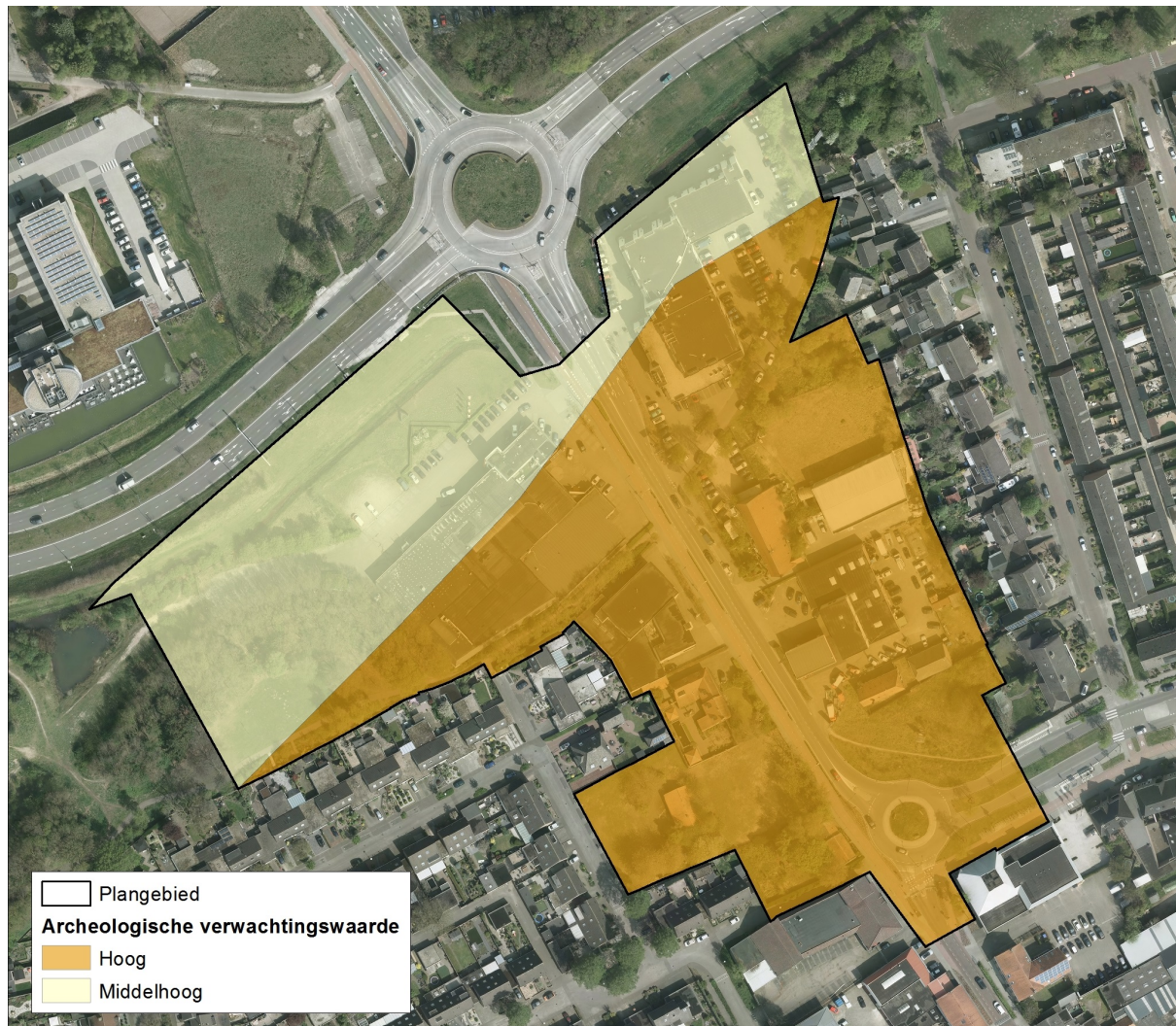
Voorliggend bestemmingsplan is een conserverend plan waarin de bestaande functies worden vastgelegd. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid worden twee ontwikkelingen met woningbouw mogelijk gemaakt. In onderstaande paragrafen wordt ingegaan op de milieuaspecten die bij herbouw, nieuwbouw of het opstellen van wijzigingsplannen van belang kunnen zijn.

4.2 Bodem

Voor de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan dient de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk te worden gemaakt. Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig moet zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de voorgenomen functie. Aangezien met dit plan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is bodemonderzoek niet nodig. In geval van nieuwbouw of herbouw zal toetsing van de bodemkwaliteit plaatsvinden in het kader van de omgevingsvergunning.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Uit de Nota Archeologiebeleid van 2017 blijkt dat het plangebied deels een hoge en deels een middelhoge archeologische verwachtingswaarde heeft (zie figuur 4). Op grond van het beleid zijn dubbelbestemmingen opgenomen. Hiermee zijn mogelijk aanwezige waarden beschermd tegen verstoring. Bij bouwactiviteiten dient hiermee rekening te worden gehouden.



Figuur 4. Nota Archeologiebeleid 2017

4.4 Water

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten ruimtelijke plannen zijn voorzien van een waterparagraaf. Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. Bij het watertoetsproces gaat het om het hele proces van vroegtijdig meedenken, informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Met het huidige bestemmingsplan neemt het verhard en bebouwd oppervlak niet toe. Er is dus geen sprake van een gewijzigde situatie voor de waterhuishouding. De wijzigingsplannen zullen vooraf worden besproken met het waterschap.

4.5 Natuur (flora en fauna)

Ter bescherming van ecologische waarden dient bij ruimtelijke ingrepen een afweging te worden gemaakt in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) en het provinciaal beleid.

Onderdeel van de Wnb is soortenbescherming van planten en dieren. Dit betreffen:

- alle van nature in Nederland in het wild voorkomende vogels die vallen onder de Vogelrichtlijn (Wnb art. 3.1-3.4);
- dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (Wnb art. 3.5-3.9);
- nationaal beschermde dier- en plantensoorten genoemd in de bijlage van de wet (Wnb art. 3.10-3.11).

Naast soortbescherming richt de Wnb zich op de gebiedsbescherming. Het gaat daarbij in de eerste plaats

om Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. In de tweede plaats zijn de natuurgebieden binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN) van belang. Dit is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden in Nederland. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN.

Aangezien het een conserverend bestemmingsplan betreft en binnen het plangebied geen natuur aanwezig is, leidt het aspect ecologie niet tot belemmeringen.

4.6 Geluid

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe geluidgevoelige of geluidproducerende functies bij recht mogelijk. Wel zijn wijzigingsbevoegdheden naar Wonen opgenomen. Met name voor de ontwikkeling op de hoek Bitswijk - Hobostraat dient in het kader van het wijzigingsplan nader te worden gekeken naar de geluidbelasting op de gevel.

4.7 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing) en locaties waartoe leden van het publiek gewoonlijk geen toegang hebben'.

Op 15 november 2007 is dit onderdeel van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan kunnen niet meer belastende activiteiten ten opzichte van de luchtkwaliteit worden uitgevoerd dan is toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zorgt dus niet voor de mogelijkheid voor het vestigen van meer bedrijven. Door middel van wijzigingsbevoegdheden kunnen maximaal 19 woningen worden toegevoegd. Deze ontwikkeling kan worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

4.8 Bedrijven en milieuhinder

Bedrijven en woningen naast elkaar kunnen problemen geven. Daarom wordt voor de beoordeling van de toelaatbaarheid van bedrijvigheid in de nabijheid van woningen gebruik gemaakt van de VNG-publicatie *Bedrijven en Milieuzonering* (geactualiseerde uitgave 2009). In deze uitgave is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de richtafstanden tussen bedrijfstypen en het omgevingstype waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekeningen kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van bestemmingsplannen. Er worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor. Langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Het begrip 'gemengd gebied' wordt gebruikt wanneer het gaat om de afstanden tussen een bedrijventerrein en een gebied met een variatie aan functies. Het omliggende woongebied behoort echter tot het gebiedstype rustige woonwijk. Het begrip 'gebied met functiemenging' wordt gebruikt om aan te geven welke functies binnen een gebied met functiemenging onder welke voorwaarden toelaatbaar zijn. Bitswijk is zo'n gebied met functiemenging. In hoofdstuk 5 is ingegaan op de bedrijvenlijst die voor dit plangebied is opgesteld.

4.9 Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) verplicht gemeenten en provincies die milieuvergunningen verlenen of een bestemmingsplan maken, rekening te houden met externe veiligheid. Doel van het Bevi is individuele en groepen burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Bij de toetsing moet gekeken worden naar twee soorten risico's: plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich permanent en onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt. Hoe dichterbij de bron, hoe groter het plaatsgebonden risico. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven met de PR 10^{-6} risicocontour. Het groepsrisico (GR) is de kans per jaar dat, in het geval van een ongeval met gevaarlijke stoffen, in één keer een groep van een bepaalde grootte dodelijk slachtoffer wordt. Hoe meer mensen nabij de bron, hoe groter het groepsrisico.

In het plangebied is een tankstation aanwezig waar in het verleden de verkoop van LPG was toegestaan. In de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Uden (2010) is opgenomen dat LPG-tankstations gelegen binnen het gebiedstype woongebied op een natuurlijk moment dienen te worden gesaneerd. Voor Bitswijk 4 is dit reeds gebeurd. Met dit bestemmingsplan wordt ook planologisch vastgelegd dat een nieuwe vestiging van een LPG-station niet is toegestaan.

4.10 Verkeer en parkeren

De afwikkeling van het verkeer vindt plaats via de huidige rotonde op de Rondweg. Parkeren vindt volledig plaats op eigen erf. Aangezien het plan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is geen nader onderzoek opgenomen. Wel is in de gebruiksregels vastgelegd dat bij functiewijziging moet worden voldaan aan de Nota Parkeernormen van de gemeente Uden.

Hoofdstuk 5 Het bestemmingsplan

5.1 Het juridisch plan

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.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) geformuleerde uitgangspunten. Deze plannen voldoen aan de eisen van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

5.2 Bestemmingen

5.2.1 Bedrijf

Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn bedrijfsactiviteiten uit milieucategorie 1 en 2 van de in de bijlage bij de regels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan. Deze activiteiten zijn binnen de gehele bestemming toegestaan. Voor het plangebied is op grond van de totale lijst uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering een bedrijvenlijst op maat opgesteld. In hoofdstuk

Deze lijst is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- Bedrijven van categorie 3.1 of hoger zijn niet toegestaan;
- Bedrijven met een grote verkeersaantrekkende werking of grote parkeervraag zijn niet gewenst (index voor verkeer 2G of 3P);
- Bedrijven met een R voor gevaar (dit zijn mogelijk Bevi-bedrijven) zijn uitgesloten;
- Andersoortige functies als horeca en detailhandel zijn uitgesloten. De bestaande detailhandel is voorzien van een maatbestemming;
- Functies die niet passen in de bebouwde kom (veelal agrarische functies) zijn uitgesloten.

Een aantal bedrijven die zijn voorzien van de bestemming 'Bedrijf' oefenen eveneens detailhandelsactiviteiten uit. Uitsluitend de bestaande vormen van detailhandel zijn toegestaan binnen de bestemming. Om deze reden zijn de desbetreffende bedrijven voorzien van een specifieke aanduiding. In de begrippen is vastgelegd dat onder detailhandel in ieder geval geen supermarkt wordt verstaan. Hiermee wordt invulling gegeven aan het beleid als beschreven in paragraaf 3.4.6.

Tot slot zijn bedrijfswoningen uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

De bedrijven zijn voorzien van een bouwvlak. Gebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. De toegestane maximale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen zijn door middel van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' opgenomen op de verbeelding.

5.2.2 Gemengd

In de bestemming 'Gemengd' zijn bedrijfsactiviteiten uit milieucategorie 1 en 2 van de in de bijlage bij de regels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Deze functies zijn inwisselbaar. Ook in deze bestemming zijn uitsluitend de bestaande detailhandelsfuncties toegestaan. Deze zijn voorzien van een specifieke aanduiding.

De gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte'.

5.2.3 Groen

De groenvoorzieningen in het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Groen'. Binnen deze bestemming zijn eveneens langzaamverkeerroutes, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, jongerenontmoetingsplaatsen, voorzieningen van beeldende kunst en boven- en ondergrondse afvalcontainers toegestaan.

Uitsluitend ten behoeve van nutsvoorzieningen en jongerenontmoetingsplaatsen zijn gebouwen toegestaan.

5.2.4 Verkeer

Zowel de ontsluitingswegen, langzaamverkeersroutes en verblijfsgebieden zijn voorzien van de bestemming 'Verkeer'. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van jongerenontmoetingsplaatsen en nutsvoorzieningen.

5.2.5 Wonen

De woningen in het plangebied zijn bestemd met de bestemming 'Wonen'. De bestemmingsvlakken zijn voorzien van de bouwaanduiding 'vrijstaand'. Ter plaatse van deze aanduiding zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan.

Uitgangspunt van de bouwregeling is het aantal woningen op het moment van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

De verbeelding geeft samen met de regels de zones weer waarbinnen hoofdgebouwen (de woningen) en bijgebouwen mogen worden opgericht. De voorgevels van woningen dienen in of maximaal 2 m uit de voorgevelbouwgrens te worden gebouwd. Op deze manier wordt de plaats en de oriëntatie van de woning verankerd. Woningen moeten verder voldoen aan diverse andere maatvoerings- en situeringseisen.

Het maximaal toelaatbare oppervlak aan bijgebouwen is afhankelijk van de omvang van het bouwperceel. Is een bouwperceel 500 m² of kleiner dan is een gezamenlijke oppervlakte van 50 m² aan bijgebouwen bij een woning toegestaan. Op grotere bouwpercelen mag meer gebouwd worden afhankelijk van de omvang van het bouwperceel. De maximale oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt 100 m². De maximale goot- en bouwhoogte is bepaald op respectievelijk 3 en 5 m. Voorts is bepaald dat de afstand van bijgebouwen tot de voorgevellijn minimaal 5 m moet bedragen.

Om het ruime karakter van grote percelen (breder dan 35 m) te waarborgen is bepaald dat bij vrijstaande woningen op deze percelen aan beide zijden een 5 m brede bouwrijke zone moet worden aangehouden.

5.2.6 Waarde - Archeologie

Ten behoeve van de bescherming van de archeologische waarden in het plangebied zijn een tweetal archeologische dubbelbestemmingen opgenomen, te weten de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'.

Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' mogen geen bouwwerken worden gebouwd indien de oppervlakte van deze bouwwerken groter is dan 250 m² of dieper reikt dan 0,4 m onder maaiveld. Op de gronden die zijn voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' mogen geen bouwwerken worden gebouwd indien de oppervlakte groter is dan 2.500 m² of dieper reikt dan 0,4 m onder maaiveld. Door middel van een afwijking bij een omgevingsvergunning kan van deze verboden worden afgeweken indien uit onderzoek is gebleken dat het oprichten van bebouwing niet zal leiden tot een verstoring van de archeologische waarden.

5.3 Algemene regels

In Hoofdstuk 3 van de regels zijn algemene bepalingen opgenomen die voor het gehele plangebied gelden. In het navolgende worden een aantal bepalingen nader toegelicht.

5.3.1 Anti-dubbelregel

Artikel 10 bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen.

Deze bepaling is conform artikel 3.2.4 van het Bro in het bestemmingsplan opgenomen.

5.3.2 Algemene bouwregels

In artikel 11 zijn bouwregels opgenomen die gelden voor het gehele plangebied. Dit zijn onder andere bouwregels met betrekking tot ondergronds bouwen en het bouwen van zwembaden.

Ook zijn regels opgenomen die voorkomen dat legaal gebouwde bebouwing wordt wegbestemd. In lid 11.2 van artikel 11 is geregeld dat indien afstanden tot, bouwhoogten, goothoogten, dakhellingen, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn op grond van een vergunning meer of minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels is voorgeschreven, dan mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal/minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

5.3.3 Algemene gebruiksregels

In artikel 12 is onder andere geregeld dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of gebruiksverandering gezorgd moet worden voor voldoende parkeergelegenheid. Daarbij wordt verwezen naar de Nota parkeernormen van de gemeente.

5.3.4 Algemene wijzigingsregels

In artikel 14 zijn algemene wijzigingsregels opgenomen. In het plangebied zijn een tweetal nieuwe woningbouwlocaties opgenomen. Deze percelen zijn voorzien van een aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied'. Per ontwikkellocatie is beschreven onder welke voorwaarden een wijzigingsplan mag worden opgesteld. Op basis van deze nog op te stellen wijzigingsplannen kan vervolgens een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen en appartementen worden aangevraagd.

5.3.5 Overige regels

Vervolgens is in artikel 15 een toetsingskader opgenomen op basis waarvan afwijkingen bij een omgevingsvergunning kunnen worden verleend en wijzigingsbevoegdheden kunnen worden toegepast.

5.4 Overgangs- en slotregels

In artikel 15 van de regels is overgangsrecht opgenomen. De gemeente is op grond van het Bro verplicht om deze bepalingen op te nemen in het bestemmingsplan.

Bij de toepassing van het overgangsrecht worden de volgende regels gehanteerd:

1. Gedeeltelijke vernieuwing of verandering is mogelijk als de planafwijking van het bestemmingsplan naar aard en omvang niet wordt vergroot en er geen andere afwijkingen van het bestemmingsplan ontstaan. Er mag in planologisch zin geen sprake zijn van een intensivering van het gebruik.
2. Maximaal 50 % van de buitenschil (fundering/vloer, dak en gevels) van het oorspronkelijk (vergunde) bouwwerk mag worden gewijzigd/vernieuwd.
3. De (hoofd)draagconstructie blijft voor tenminste 50 % behouden (inclusief losse constructieonderdelen zoals fundering/vloer, spanten, draagbalken, gordingen en draagmuren).
4. De uiterlijke verschijningsvorm, zoals massa en oppervlakte (behoudens de uitbreidingsmogelijkheid), goot- en bouwhoogte, dakhelling, vormgeving en uitstraling, blijft ongewijzigd;
5. In gevelindeling en materiaalgebruik zijn slechts veranderingen van ondergeschikte aard toegestaan.
6. In geval van het tenietgaan van het hele bouwwerk als gevolg van een calamiteit mag het bouwwerk geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan. Onder tenietgaan wordt verstaan: het ophouden te bestaan van het bouwwerk. Een voorbeeld hiervan is het volledig tenietgaan ten gevolge van brand of storm. Tienietgaan door achterstallig onderhoud, valt hier niet

onder.

7. In bijzondere gevallen kan van deze beleidsregels worden afgeweken met gebruikmaking van de afwijkingsbevoegdheid/hardheidsclausule (artikel 4:84 Algemene wet bestuursrecht).

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend plan betreft een conserverend plan. De nieuwe ontwikkelingen waarvoor een wijzigingbevoegdheid is opgenomen (zie paragraaf 2.4), betreffen particuliere initiatieven op eigen gronden. Voor deze ontwikkelingen hoeft de gemeente Uden geen maatregelen uit te voeren. Ook heeft de gemeente geen aan- of verkopen te doen. In overeenstemming met artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening zal de gemeente de kosten verhalen op de initiatiefnemers via een (anterieure) overeenkomst. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende gewaarborgd.

6.2 Omgevingsdialoog

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan heeft de gemeente de omgeving op de volgende manieren betrokken:

- Via een brief zijn bewoners en bedrijven in het gebied geïnformeerd over de inventarisatie die is uitgevoerd en uitgenodigd voor een gesprek.
- In deze gesprekken is enerzijds getoetst of de feitelijke situatie goed in beeld was en anderzijds welke (ontwikkelings)wensen in de omgeving leefden.
- Op 29 januari 2018 is een bijeenkomst georganiseerd voor Bitswijk en Uden-Noord waar aan een afzonderlijke tafel gesproken is over de gewenste ontwikkeling voor Bitswijk.
- Er is een projectwebsite ingericht waar de belangrijke informatie op wordt geplaatst.

Bij nieuwe ontwikkelingen ligt de verantwoordelijkheid voor het voeren van de omgevingsdialoog primair bij de initiatiefnemer. Voor de initiatieven die nu als wijzigingsbevoegdheid worden meegenomen hebben reeds gesprekken met de omgeving plaatsgevonden.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.1. Bro is vooroverleg vereist met provincie en het waterschap. De digitale toets heeft geleid tot de conclusie dat er geen sprake is van belangen die de provincie of het waterschap raken. Hiermee is het vooroverleg afgerond.

Het ontwerp bestemmingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Het plan wordt tevens gepubliceerd op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens de termijn van terinzagelegging kan elke belanghebbende een zienswijze op het plan kenbaar maken.

