



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Memo

Opdrachtgever: Gemeente Uden

projectnummer: 237.00.06.00.00

Onderwerp: Juridische toelichting

Datum: 18-04-2019

Het juridische 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.

Bestemmingen

AGRARISCH

Een groot aantal gebieden binnen het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Agrarisch'. Dit betreffen agrarische gronden zonder bouwvlak. De gronden zijn bestemd voor agrarische bodemexploitatie en bijbehorende agrarische voorzieningen.

Het bouwen van gebouwen is op deze gronden niet toegestaan, met uitzondering van de bestaande bebouwing aan de Nistelrodesweg 17. Deze bebouwing is bestemd door middel van een passende aanduiding. Voor het overige is enkel het realiseren van erf- en terreinafscheidingen mogelijk.

BEDRIJF

De aanwezige bedrijven in het bestemmingsplan zijn voorzien van een maatbestemming. Door middel van een aanduiding is de toegestane milieucategorie op basis van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering vastgelegd. Daarbij is zoveel aangesloten bij de feitelijke, op een legale wijze tot stand gekomen bedrijfsactiviteit. Daarnaast is per bedrijf één bedrijfswoning toegestaan. Indien in de huidige situatie meer bedrijfswoningen aanwezig zijn, dan zijn deze eveneens toegestaan en wordt dit vastgelegd in het bestemmingsplan.

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.

Ontwikkelingsmogelijkheden binnen deze bestemming worden mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid. De uitoefening van deze bevoegdheid wordt afhankelijk gesteld van be-





leidsregels. Door deze wijze van bestemmen is het mogelijk om gedurende de planperiode van het bestemmingsplan de wijzigingsbevoegdheid aan te passen.

BOS

De houtopstanden in het bestemmingsplan zijn bestemd met de bestemming 'Bos'. Deze houtopstanden zijn veelal landschapselementen die van waardevolle betekenis zijn voor het landschap. Door middel van deze bestemming is verzekerd dat de functies van het bos en/of landschapselementen gehandhaafd blijven en/of zich verder kunnen ontwikkelen.

CULTUUR EN ONTSPANNING

Voor een gedeelte van het perceel aan de Nistelrodeseweg 4 is de bestemming 'Cultuur en ontspanning' opgenomen. Deze gronden zijn bestemd voor educatieve, sociale, culturele, dagrecreatieve en levensbeschouwelijke activiteiten en voor ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van die activiteiten. Zelfstandige horeca en detailhandel zijn aangemerkt als verboden gebruik. Dit geldt ook voor activiteiten met een substantieel hogere parkeerbehoefte zoals een evenementenhal, een overdekte speeltuin of een dansstudio/sportschool.

TUIN

De gedeelten van de percelen aan de Nistrodeweg 5 en 7 die grenzen aan de snelweg worden voorzien van de bestemming 'Tuin'. Het is niet wenselijk om aan deze zijde de woonbestemmingen uit te breiden. Om deze reden zijn de gronden bestemd als 'Tuin'. Door deze wijze van bestemmen kunnen de gronden worden gebruikt als erf behorende bij de woningen. Het is echter niet mogelijk om op deze gronden bijgebouwen ten behoeve van de woningen te realiseren.

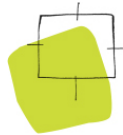
VERKEER

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

WONEN

Voorheen waren er een groot aantal niet-agrarische bedrijfsfuncties in het onderhavige plangebied gevestigd. Op een groot aantal locaties worden deze bedrijfsfuncties niet meer uitgeoefend. De percelen worden enkel nog gebruikt voor woonfuncties. Op deze voormalige bedrijfslocaties is de toen benodigde bedrijfsbebouwing nog wel aanwezig. De percelen hebben nog de uitstraling van een bedrijf met de bijbehorende bedrijfsbebouwing en bedrijfswoning.

De percelen waar geen bedrijfsmatige activiteiten worden uitgevoerd zijn bestemd als 'Wonen'. Indien er nog wel bedrijfsmatige activiteiten worden uitgevoerd, maar de woonfunctie overheerst, dan



worden deze bedrijfsactiviteiten mogelijk gemaakt door middel van een aanduiding. Een aantal voormalige bedrijfsloodsen worden bijvoorbeeld gebruikt voor opslag. Deze percelen zijn bestemd met de bestemming 'Wonen' en zijn tevens voorzien van de aanduiding 'opslag'. Door deze wijze van bestemmen mogen de loodsen worden gebruikt voor opslag.

Voor wat betreft de bebouwing is uitsluitend de bestaande bebouwing op het tijdstip van ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan toegestaan. In de toelichting behorende bij het bestemmingsplan zal worden beschreven welke bebouwing aanwezig was op dit tijdstip. Daarbij zal onder andere worden verwezen naar een recente luchtfoto. Vergroting van de aanwezige bebouwing is bij recht niet toegestaan. Door deze wijze van bestemmen wordt recht gedaan aan de grote gevarieerdheid aan bebouwing in het plangebied.

In het bestemmingsplan is een afwijking bij een omgevingsvergunning opgenomen om de maatvoering van de bestaande woningen te vergroten, mits voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt.