

Gemeente Uden

**Uitwerkingsplan Velmolen oost,
fase 1 (partiële herziening Munt-
meester en Pattagon)**

Toelichting

1 maart 2011

Kenmerk 0856-09-T01

Projectnummer 0856-09

Toelichting

Inhoudsopgave

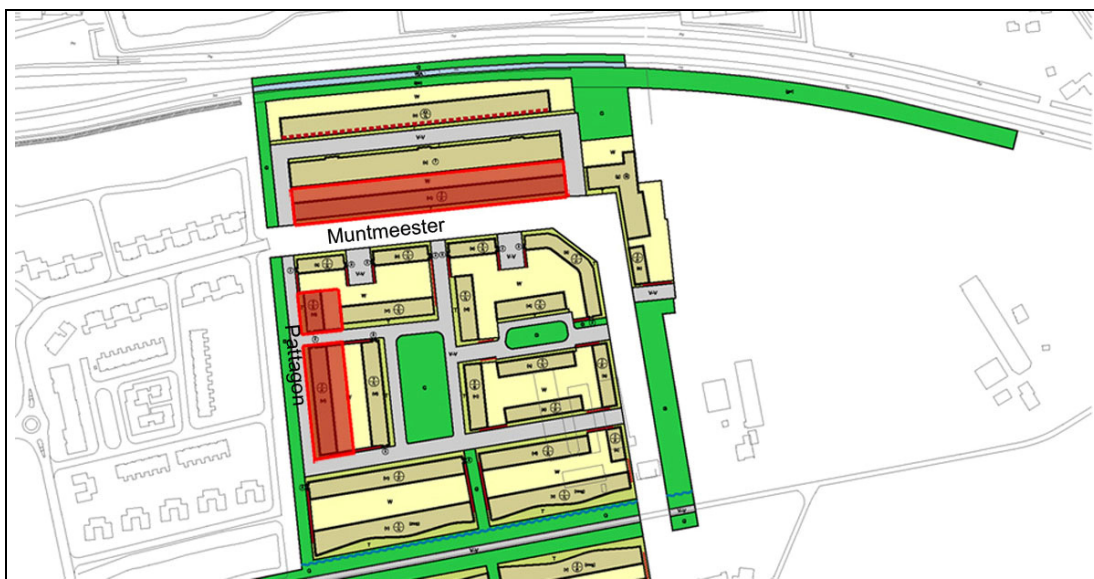
1.	Inleiding	1
2.	Bestaande situatie	2
2.1.	Ligging en begrenzing plangebied	2
2.2.	Vigerende planologisch-juridische regeling	2
3.	Planbeschrijving	3
3.1.	Bouwplan	3
3.2.	Woningbouwprogramma	4
3.3.	Water	5
4.	Planologisch juridische regeling	6
4.1.	Algemeen	6
4.2.	Plankaart	6
4.3.	Regels	6
5.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	8
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	8
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	8

1. Inleiding

Op 13 mei 2008 is het uitwerkings- en wijzigingsplan Velmolen Oost, 1e fase vastgesteld door burgemeester en wethouders. Dit uitwerkingsplan is opgesteld aan de hand van de verkaveling van het gebied en de tot dan toe bekende woningontwerpen. Een aantal woningtypes dat in het noordwestelijk plandeel was geprojecteerd, bleek ondanks zorgvuldig marktonderzoek in de huidige –snel veranderende- woningmarkt onverkoopbaar. Het ging daarbij om 3 vrijstaande en 26 halfvrijstaande woningen aan de noordzijde van de Muntmeester en de oostzijde van de Pattagon geprojecteerd. In de nieuwe situatie zijn 42 rijenwoning in korte rijtjes van 3 tot 5 woningen geprojecteerd. Dit woningtype blijkt in de huidige woningmarkt meer conform. Inmiddels is meer dan de helft van deze woningen verkocht. Deze herontwikkeling past niet meer binnen de mogelijkheden die het uitwerkings- en wijzigingsplan biedt.

Artikel 3.6, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat een wijzigings- of een uitwerkingsplan zolang de bestemming nog niet is verwezenlijkt, kan worden vervangen door een nieuwe wijziging of uitwerking. Van deze mogelijkheid wordt door middel van deze partiële herziening gebruikt gemaakt en wordt een nieuw planologisch-juridisch kader voor de realisatie van dit gedeelte van het woongebied gegeven.

Afbeelding 1: Ligging plangebied (rood) in plankaart Uitwerkings- en wijzigingsplan Velmolen Oost, 1e fase.



2. Bestaande situatie

2.1. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van deze partiële herziening betreft de kavels aan de noordzijde van de Muntmeester en de oostzijde van de Pattagon (zie afbeelding 2).

Afbeelding 2: Oude en nieuwe verkaveling (in rood).



2.2. Vigerende planologisch-juridische regeling

Voor het plangebied vigeert het uitwerkings- en wijzigingsplan Velmolen Oost, 1e fase. De bouwpercelen hebben hierin de bestemmingen "Wonen" en "Tuin". Voor de woningen waarop deze herziening betrekking heeft, zijn op de plankaart bouwstroken aangegeven waarbinnen het hoofdgebouw gebouwd mag worden met een maximale goothoogte en hoogte van respectievelijk 7 en 11 meter. Door middel van de aanduiding 'vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen' is bepaald dat er uitsluitend vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen mogen worden gebouwd. Buiten het bouwvlak mogen aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd. De voortuinen en de naar het openbaar gebied gerichte zijtuinen hebben de bestemming "Tuin". Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd waarbij de bouwhoogte ten hoogste 1 meter mag bedragen. Bij een aantal hoekpercelen is door middel van een aanduiding hierop een uitzondering gemaakt en is een hogere erfscheiding toegestaan.

3. Planbeschrijving

3.1. Bouwplan

Uitgangspunt voor de herontwikkeling was het realiseren van een in de huidige woningmarkt meer marktconform woningtype en daarbij het beeld –ondanks de rijenwoningen- toch zo veel mogelijk 'open' te houden. Daarom is gekozen voor korte rijen. Bijkomend voordeel is dat er hierdoor veel hoekwoningen zijn die in de toekomst nog kunnen worden uitgebreid met een garage en zodoende kunnen 'doorgroeien op de woningmarkt'.

Afbeelding 3: Nieuwe verkaveling.



Langs de oostzijde van de Pattagon zijn in totaal 15 woningen geprojecteerd in 3 blokjes van vier woningen en één blokje van drie woningen. Alle woningen bestaan uit twee bouwlagen met

een kap. De hoekwoningen die met hun zijkant gericht zijn naar het openbaar gebied hebben een bijzondere beëindiging die bestaat uit een uitbouw aan de zijgevel. In de voorgevel is dit element iets hoger dan de goothoogte van het overige gedeelte van het bouwblok. De andere hoekwoningen hebben een aangebouwde garage.

Langs de Muntmeester worden 27 woningen gebouwd, die verdeeld zijn over 6 bouwblokken van respectievelijk 4 en 5 woningen. Deze woningen bestaan uit twee bouwlagen met een aan weerszijden terugliggende bouwlaag met een lessenaarskap op de tweede verdieping. Een uitzondering hierop wordt gevormd door de hoekwoningen op beide uiteinden van deze woningen. Deze hoeken hebben voor een gedeelte een aan de voorzijde plat afgedekte bouwlaag op de tweede verdieping.

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is de Nota Parkeernormen, gemeente Uden en gemeente Veghel (24 oktober 2006) toegepast. Tussen de middelste twee bouwblokken zal een parkeerkoffer worden gerealiseerd. Ten behoeve van een eenduidige beeldvorming zal deze parkeerkoffer op een vergelijkbare manier worden ingericht als de parkeerkoffers aan de zuidzijde van de Muntmeester. Zowel langs de Muntmeester als langs de Pattagon zullen net als elders in de wijk langsparkerplaatsen worden gerealiseerd.

3.2. Woningbouwprogramma

Het Ontwikkelingsprogramma Uden bouwt! 2010-2014 omvat het woningbouwprogramma van de gemeente Uden en geeft een doorkijk tot 2020. In die periode heeft de gemeente de ambitie om 2.400 tot 3.250 woningen te bouwen.

Afbeelding 4: Globaal woningbouwprogramma 2010 tot 2020 (prijsspeil 1-1-2009).

<i>Koop</i>	<i>Goedkoop</i>	<i>Bereikbaar</i>	<i>(middel)duur</i>	<i>Vrije sector</i>	<i>Totaal</i>
<i>v.o.n.-prijs</i>	<i>< € 174.000</i>	<i>€ 174.000 - € 275.000</i>	<i>€ 275.000 - € 350.000</i>	<i>> € 350.000</i>	
(Half)vrijstaand	≤ 125	275 -< 325	100 -< 125	325 -< 525	825 -< 1100
Eengezins	25 -< 50	175 -< 250	< 50	100 -< 175	350 -< 525
Appartementen	175 -< 200	≤ 225	< 75	125 -< 175	600--< 675
Totaal	325 -< 375	675 -< 800	225 -< 250	550 -< 875	1775 -< 2300
<i>Huur</i>	<i>Goedkoop</i>	<i>Bereikbaar</i>	<i>(middel)duur</i>	<i>Vrije sector</i>	
	<i>< € 349</i>	<i>€ 349- € 499</i>	<i>€ 499 - € 631</i>	<i>> € 631</i>	
(Half)vrijstaand	-	-	-	-	-
Eengezins	25 -< 50	-/- 75 -< 50	≤ 50	-	≤ 150
Appartementen	75 -< 125	325 -< 400	175 -< 200	50 -< 75	625--< 800
Totaal	100 -< 175	250 -< 450	225 -< 250	50 -< 75	625--< 950

De woningen in het plangebied van deze herziening behoren tot het bereikbare marktsegment, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan het verwezenlijken van de doelstellingen zoals beschreven in het ontwikkelingsprogramma.

3.3. Water

In het kader van de totstandkoming van het globale bestemmingsplan 'Velmolen-Oost' is de 'Watertoets Velmolen Oost en Volkel West te Uden' (Tauw, 2006) vervaardigd. De uitgangspunten en randvoorwaarden hieruit zijn in het uitwerkings- en wijzigingsplan Velmolen Oost vertaald. De aanpassingen in de verkaveling hebben in hoofdlijnen geen gevolgen voor de waterhuishouding. Derhalve zijn dezelfde uitgangspunten en randvoorwaarden van toepassing voor het onderhavige uitwerkingsplan. Hemelwater in het plan Velmolen Oost wordt vastgehouden in het plan. Door middel van infiltratievoorzieningen op percelen en in de openbare ruimte vindt afvloeiing plaats naar het grondwater. Bij extreem grote regenbuien zal transport van hemelwater optreden naar lager gelegen gebieden.

4. Planologisch juridische regeling

4.1. Algemeen

Voor de uit te werken bestemming is in het vigerende bestemmingsplan "Velmolen Oost" niet aangegeven op welke wijze de woningen en straten dienen te worden gebouwd of aangelegd. In het onderhavige plan is die detaillering wel aangebracht.

Het bestemmingsplan "Velmolen Oost" kent naast de uit te werken bestemmingen ook gedetailleerde bestemmingen voor bestaande woningen, wegen, groen en water. In het voorliggende uitwerkings- en wijzigingsplan zijn -indien mogelijk- die bestemmingen overgenomen uit het bestemmingsplan. Voor zover nodig zijn deze vervolgens aangepast of aangevuld. Dit uitwerkings- en wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een plankaart schaal 1:1.000.

Vanaf 1 januari 2010 is het toepassen van de digitale standaarden zoals het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP-2008) verplicht. Uitwerkings- en wijzigingsplannen hoeven echter nog niet aan die verplichting te voldoen. Het gemeentebestuur heeft er voor gekozen om wel aan de digitale standaarden te voldoen. In tegenstelling tot het uitwerkings- en wijzigingsplan voor Velmolen Oost bevat het onderhavige uitwerkings- en wijzigingsplan daarom alle relevante inleidende en algemene regels.

Tenslotte is de redactie van de regels aangepast naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) op 1 oktober 2010.

4.2. Plankaart

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Dit uitwerkingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende uitwerkingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat één kaartblad (genummerd 0856-09-P01). Op deze ondergrond is de omliggende bebouwing ook aangegeven.

De plankaart geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard. De plankaart bevat tezamen met de regels het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de aanwezige en/of op te richten bebouwing.

4.3. Regels

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1). Vanwege de afstemming met het Bor zijn onder meer een aantal begrippen anders gedefinieerd dan tot nog toe gebruikelijk was. In artikel 2 worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeenten moet worden. Deze vervangen derhalve de begripsbepalingen en wijze van meten uit het bestemmingsplan Velmolen Oost.

De bestemmingsregels zijn zoveel als mogelijk overgenomen uit het bestemmingsplan "Velmolen Oost". Op enkele plaatsen zijn de voorschriften aangepast of aangevuld, zodat ze aansluiten bij de uitwerkingsregels uit het bestemmingsplan of bij de in ontwikkeling zijnde bouwplannen. Zodoende is een regeling ontstaan die zoveel mogelijk overeenkomt met het bestemmingsplan "Velmolen Oost" en die uiteraard past binnen het juridische kader van dat plan. In het uitwerkingsplan komen drie bestemmingen voor, te weten:

- Tuin (artikel 3);
- Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 4);
- Wonen (artikel 5);

Op de plankaart hebben de bouwpercelen net als in de vigerende regeling de bestemmingen "Wonen" en "Tuin". Voor de woningen waarop deze herziening betrekking heeft, zijn op de plankaart bouwstroken aangegeven waarbinnen het hoofdgebouw gebouwd mag worden met een maximale goothoogte en hoogte van respectievelijk 7 en 11 meter. Voor enkele hoekwoningen is een bijzondere hoekoplossing mogelijk gemaakt waarbij de bouwhoogte 11 meter mag bedragen. Door middel van de aanduiding 'aaneenbouwd' is bepaald dat er uitsluitend rijenwoningen mogen worden gebouwd. Buiten het bouwvlak mogen aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd.

De voortuinen en de naar het openbaar gebied gerichte zijtuinen hebben de bestemming "Tuin". Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd waarbij de bouwhoogte ten hoogste 1 meter mag bedragen. Uiteraard zijn hier ook vergunningsvrije bouwwerken toegestaan.

In een aantal andere situaties zijn op de perceelsgrens met het openbaar gebied erfafscheidingen meeontworpen die hoger zijn dan het Bor omgevingsvergunningvrij toestaat. Deze perceelsgedeelten hebben de bestemming "Wonen" en een aanduiding op de kaart die de bouw van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen uitsluit.

De parkeervoorziening tussen de bouwblokken heeft de bestemming "Verkeer en verblijf".

In het hoofdstuk Algemene regels zijn verschillende algemene regels opgenomen. Het betreft onder meer een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, waarin voor een aantal onderdelen de uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening opgenomen. Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. De algemene gebruiksregels omvatten daarom alleen een verbod om gronden en bouwwerken voor seksinrichtingen en/of prostitutie te gebruiken. Het plangebied is een woongebied. Het gemeentebestuur is van mening dat in een woongebied seksinrichtingen ongewenst zijn vanwege de uitstraling die dit gebruik heeft. De kwaliteit van de woon- en leefomgeving wordt hierdoor negatief beïnvloed.

De algemene afwijkingsregels hebben betrekking op ondergeschikte afwijkingen en zijn gebaseerd op de vrijstellingsmogelijkheden uit het bestemmingsplan Velmolen Oost.

5. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied Velmolen Oost is een exploitatieberekening uitgevoerd. Geconcludeerd is dat de financiële uitvoerbaarheid voldoende is zeker gesteld.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp van dit uitwerkingsplan heeft met ingang van donderdag 30 december 2010 gedurende 6 weken, dus tot en met woensdag 9 februari 2011 ter inzage gelegen. In het kader van het vooroverleg is uitsluitend gereageerd door het Waterschap Aa en Maas.

1. Het waterschap merkt op dat het uitwerkingsplan geen waterparagraaf bevat. *Antwoord: Gelet op het feit dat gevolgen van de aanpassing van de verkaveling voor de waterhuishouding in het plangebied marginaal zijn is de toelichting aangevuld met een beknopte waterparagraaf.*
2. Gevraagd wordt te beschrijven hoe met het afstromende hemelwater wordt omgegaan en hoe daarmee aan de eerdere afspraken tussen het waterschap en de gemeente wordt voldaan. *Antwoord: Eerder gemaakte afspraken worden gerespecteerd. Hemelwater in het plan Velmolen Oost wordt vastgehouden in het plan. Door middel van infiltratievoorzieningen op percelen en in de openbare ruimte vindt afvloeiing plaats naar het grondwater. Bij extreem grote regenbuien zal transport van hemelwater optreden naar lager gelegen gebieden.*
3. Ondanks dat het waterschap oude afspraken respecteert, wordt verzocht om rekening te houden met de huidige hemelwaternormen. Dit is een gemeentelijke afweging. Voor de berekening van de wateropgave vormt een bui $T=10+10\%$ (in verband met klimaatsverandering) het toetsingskader. Voor verhardingsafkoppeling gaat het waterschap uit van de berging van een 15mm-schijf, waarbij na overschrijding een hemelwateroverstortvoorziening in werking treedt. *Antwoord: Gelet op het feit dat er sprake is van een ondergeschikte aanpassing van de verkaveling, zullen voor dit plandeel geen andere hemelwaternormen worden toegepast.*
4. Op dit moment is alleen water in de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" toegestaan (artikel 4, lid d). Het waterschap adviseert voor zoveel mogelijk bestemmingen 'Water en waterhuishoudkundige voorzieningen' in de bestemmingsomschrijving op te nemen. Dit om de flexibele toepassing van water en bijbehorende voorzieningen in het plan te vergroten. *Antwoord: Naast de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" kent het onderhavige uitwerkingsplan uitsluitend de bestemmingen "Wonen" en "Tuin" voor het uitgeefbaar gebied. Gelet hierop is het niet doelmatige om de bestemming aan te vullen ten behoeve van openbare water voorzieningen.*
5. Aanpassingen aan en nabij een leggerwatergang en het aanbrengen van een vertraagde afvoervoorziening op een leggerwatergang zijn vanaf 2.000m² verhardingsoppervlak watervergunningplichtig en daaronder meldplichtig. In dat geval dient een watervergunning aangevraagd te worden bij het Waterwetloket. *Antwoord: Voor zover noodzakelijk zal een watervergunning worden aangevraagd.*