

Gemeente Uden

**Partiële herziening uitwerkingsplan
Velmolen Oost, 1e fase
locatie Pattagon-Thaler**

Toelichting, regels en verbeelding

22 december 2015

Kenmerk 0856-22-T01

Projectnummer 0856-22

NL.IMRO.0856.VelmolenOostPtTh-VA01

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Bestaande situatie	3
2.1.	Ligging en begrenzing plangebied	3
2.2.	Vigerende planologisch-juridische regeling	3
3.	Planbeschrijving	4
3.1.	Bouwplan	4
3.2.	Parkeren	5
3.3.	Woningbouwprogramma	5
3.4.	Water	6
3.5.	Duurzaamheid	6
4.	Planologisch juridische regeling	7
4.1.	Algemeen	7
4.2.	Verbeelding	7
4.3.	Regels	7
5.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	10
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	10
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	10

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. In het plangebied van onderhavige partiële herziening waren 45 door middel van garages geschakelde (half)vrijstaande woningen geprojecteerd. Dit woningtype blijkt in de huidige woningmarkt -ondanks zorgvuldig marktonderzoek destijds- in de huidige snel veranderende woningmarkt onverkoopbaar. Daarom vindt een herontwikkeling plaats waarbij een gevarieerder woningbouwprogramma zal worden gerealiseerd met niet alleen (half)vrijstaande woningen, maar ook met rijwoningen. Door deze aanpassing neemt het woningaantal met één toe naar 46. Door deze ingrepen zijn de woningtypen in de huidige woningmarkt meer conform.

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



Deze herontwikkeling past niet meer binnen de mogelijkheden die het uitwerkings- en wijzigingsplan Velmolen Oost, 1e fase 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.

2. Bestaande situatie

2.1. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied (zie afbeelding 2) van deze partiële herziening betreft percelen aan de Thaler en de Pattagon in het noordelijk deel van Velmolen Oost.

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. Het plangebied heeft hierin de bestemmingen "Wonen", "Tuin", "Groen" en "Verkeer en Verblijf". (zie afbeelding 1). Voor de woningen zijn op de plankaart bouwstroken aangegeven waarbinnen het hoofdgebouw gebouwd mag worden met een maximale goot- en bouwhoogte 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.

Het centrale groengebied heeft de bestemming "Groen" en de wegen en parkeerplaatsen de bestemming "Verkeer en Verblijf".

3. Planbeschrijving

3.1. Bouwplan

Uitgangspunt voor de herontwikkeling was het realiseren van een meer gevarieerd woningaanbod dat beter aansluit bij de huidige woningmarkt. Daarom is het woningbouwprogramma aangepast. In dit hoofdstuk wordt de indicatieve verkaveling omschreven zoals te zien is in afbeelding 3. De situering van de diverse woningtypes kan bij de nadere uitwerking overigens onder een aantal voorwaarden nog worden aangepast.

Afbeelding 3: Indicatieve verkaveling.



Zo is het aantal rijwoningen gemaximeerd op 22, waarbij er per bouwstrook niet meer dan één rijtje met rijwoningen mag worden gebouwd en zo'n rijtje bovendien uit maximaal 5 woningen mag bestaan. Om de diversiteit te benadrukken dienen in iedere bouwstrook bovendien minimaal twee van de volgende drie woningtypologieën (vrijstaand, twee-aaneengebouwd en aaneengebouwd) te worden gerealiseerd.

De woningen bestaan uit twee bouwlagen en een kap en worden gebouwd rondom een groene plek. Door korte rijen te realiseren in verschillende oriëntatierichtingen en door verspringingen in de voorgevelrooilijn krijgt het plangebied een open en dorps karakter. Alle (half)vrijstaande woningen op twee na en een deel van de hoekwoningen van de rijen krijgen een parkeerplaats op eigen terrein. Het parkeren voor de overige rijwoningen en het bezoekersparkeren zal plaatsvinden door middel van langspaarkeerplaatsen voor de woningen.

3.2. Parkeren

In Velmolen Oost wordt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning gehanteerd. Voor de toepassing wordt verder aangesloten bij het Udense parkeerbeleid, zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen (gemeente Uden en gemeente Veghel, mei 2006). Voor de beoogde 46 woningen dienen daarom minimaal 83 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. In de indicatieve verkaveling is bij 29 woningen een parkeerplaats op eigen erf geprojecteerd. In het openbaar gebied worden 58 parkeerplaatsen aangelegd. In totaal bedraagt het aantal parkeerplaatsen zodoende 87. Hiermee voldoet dit plan aan de gestelde parkeernorm.

3.3. Woningbouwprogramma

Belangrijkste kaders van het gemeentelijke woningbouwprogramma Uden bouwt! liggen in een in 2009 uitgevoerd woningmarktonderzoek en in de in 2012 geactualiseerde provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose. Op basis van deze prognose en conform de provinciale Verordening Ruimte hebben we regionale woningbouwafspraken gemaakt. Deze afspraken betreffen (kwantitatieve) afspraken over het aantal te realiseren woningen in de eerste tienjaarsperiode. Zo mag de gemeente Uden in de periode 2013-2022 2.175 woningen aan de voorraad toevoegen. De kwalitatieve invulling van het programma komt voort uit het woningmarktonderzoek.

Het woningbouwprogramma Uden bouwt! is een dynamisch programma en wordt (half)jaarlijks bijgesteld. Het woningbouwprogramma bestaat uit diverse projecten, waaronder voorliggende locatie. Voorliggende herontwikkeling past zowel kwantitatief als kwalitatief binnen het programma Uden bouwt! en daarmee binnen de gestelde provinciale kaders.

Afbeelding 4: Regionale woningbouwafspraken.

WONINGBOUWCAPACITEIT EN -OPGAVEN AANTAL WONINGEN IN PLANNEN TEN OPZICHTE VAN DE BENODIGDE PLANCAPACITEIT 2013 t/m 2022							
de in de tabel opgenomen gegevens zijn afgerond op 5-tallen							
SUBREGIO UDEN-VEGHEL E.O.							
CAPACITEITSINDICATIE MIDDELLANGE TERMIJN 2013 t/m 2022	opgave	plus	=	totale capaciteit in plannen ³⁾	waarvan harde capaciteit ³⁾	indicator totale	indicator harde
	prognose 2011 ¹⁾	verwachte sloop ²⁾	benodigde capaciteit			plancapaciteit	plancapaciteit
						100%	<<100% ³⁾
UDEN-VEGHEL E.O.	6.215	630	6.845	6.770	3.010	99%	44%
- waarvan gemeenten in sted. conc. gebied	3.975	350	4.325	4.335	1.765	100%	41%
- waarvan gemeenten in landelijk gebied	2.240	280	2.520	2.435	1.245	97%	49%
GEMEENTEN							
BOEKEL	245	70	315	485	320	154%	102%
LANDERD	325	60	385	510	385	132%	100%
SCHUNDEL	825	50	875	865	330	99%	38%
SINT-OEDENRODE	845	100	945	575	210	61%	22%
UDEN	2.035	140	2.175	2.120	795	97%	37%
VEGHEL	1.940	210	2.150	2.215	970	103%	45%

3.4. 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, 1e fase 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 wordt vastgehouden in het plan. Om de benodigde waterberging te berekenen is de HNO-tool¹ gebruikt, waarmee de benodigde waterberging is berekend. Deze berekening is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Door middel van infiltratievoorzieningen in kratten op percelen en in de openbare ruimte vindt afvloeiing plaats naar het grondwater. Bij extreem grote regenbuien zal op het perceel middels een overstort (kolk) tegen de openbare weg/trottoir transport van hemelwater optreden naar lager gelegen gebieden.

3.5. Duurzaamheid

Bij nieuwbouw van woningen en utiliteitsgebouwen moet voldaan worden aan het Regionaal convenant duurzaam (ver)bouwen Noordoost Brabant 2013-2016 (meer info zie: www.rmb.nl/dubo). De vaste en variabele maatregelen dienen toegepast te worden in de mate waarin het project daartoe mogelijkheden biedt.

¹ HNO = hydrologisch neutraal ontwikkelen

4. Planologisch juridische regeling

4.1. Algemeen

Voor de uit te werken bestemming is in het vigerende bestemmingsplan "Velmolen Oost"² 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 uitwerkingsplan zijn -indien mogelijk- die bestemmingen overgenomen uit het bestemmingsplan. Voor zover nodig zijn deze vervolgens aangepast of aangevuld. Dit uitwerkingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:1.000.

Vanaf 1 januari 2010 is het toepassen van de digitale standaarden verplicht. Vanaf 1 juli 2013 dient hiervoor het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) te worden toegepast. Ten behoeve van de leesbaarheid bevat het onderhavige uitwerkingsplan 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. Verbeelding

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 verbeelding van het voorliggende uitwerkingsplan is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat één kaartblad (genummerd 0856-22-P01). Op deze ondergrond is de omliggende bebouwing ook aangegeven.

De verbeelding geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de verbeelding opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard. De verbeelding 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

² Voor het plangebied vigeert het "Uitwerkings- en wijzigingsplan Velmolen Oost, 1e fase". Omdat 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, wordt in deze paragraaf het bestemmingsplan als juridische basis gezien voor het onderhavige plan.

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 vier bestemmingen voor, te weten:

- Groen (artikel 3)
- Tuin (artikel 4);
- Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 5)
- Wonen (artikel 6).

Op de verbeelding hebben de bouwpercelen net als in de vigerende regeling de bestemmingen "Wonen" en "Tuin". Voor de woningen waarop deze herziening betrekking heeft, is op de verbeelding een bouwstrook aangegeven waarbinnen het hoofdgebouw gebouwd mag worden. In de bouwstroken is de maximale goothoogte en bouwhoogte aangegeven. Om bij de ontwikkeling van het gebied flexibel te kunnen omgaan met de wensen van de kopers is de woningtypologie in tegenstelling tot andere uitwerkingsplannen niet op de verbeelding vastgelegd. In de planregels is bepaald dat het totaal aantal woningen niet meer mag bedragen dan 46. Per bouwvlak dienen minimaal twee woningtypologieën te worden gerealiseerd, maar in zo'n bouwvlak mag maximaal één rij woningen dat niet langer is dan 5 aaneengebouwde woningen. Ook is vastgelegd dat de voorgevelrooilijn van zo'n bouwvlak dient te verspringen. Om te voorkomen dat toekomstige bewoners die verspringing in een later stadium ongedaan maken, is bepaald dat vóór de voorgevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw mogen geen gebouwen 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". 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 met inbegrip van erfafscheidingen waarvoor een specifieke regeling is opgenomen.

In het hoofdstuk Algemene regels zijn verschillende algemene regels opgenomen. Het betreft onder meer een anti-dubbeltelregel. In deze partiële herziening zijn in tegenstelling tot voorgaande herzieningen geen algemene bouwregels opgenomen, waarin voor een aantal onderdelen de uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening was geregeld. Op 29 november 2014 is namelijk de zogenaamde Reparatiewet BZK 2014 in werking getreden. Deze wet regelt formeel dat de grondslag voor het opnemen van stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening komt te vervallen. Alle stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening moeten worden opgenomen in bestemmingsplannen.

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 en ten behoeve van kamerbewoning 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. Daarnaast is in de algemene gebruiksregels door middel van een voorwaardelijke verplichting bepaald dat voorzien wordt in voldoende parkeerruimte ten behoeve van het parkeren of stallen van motorvoertuigen. Hiervoor wordt de Nota parkeernormen (zie paragraaf 3.2) als uitgangspunt gebruikt.

In de gemeente Uden gelden geen specifieke regels voor kamerbewoning. De gemeente heeft geen huisvestingsverordening vastgesteld. Dit betekent dat de regels van het bestemmingsplan bepalend zijn. In de planregels is opgenomen dat de woning uitsluitend bedoeld is voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden. Kamerbewoning is derhalve niet toegestaan. Om echter onduidelijkheid te voorkomen, is kamerbewoning daarom als verboden gebruik opgenomen.

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

Het bouwen van woningen valt onder de reikwijdte van de Grondexploitatiewet, zoals aangegeven in artikel 6.12, lid 1 Wro j° artikel 6.2.1, onder a en b Bro. Op grond van artikel 6.12, lid 2 kan het college vervolgens besluiten géén exploitatieplan vast te stellen, indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

De gemeente Uden is in dit geval grondeigenaar. Het kostenverhaal wordt in beginsel via de grondprijs geregeld. De extra kosten verbonden aan dit herzieningsplan komen eveneens voor rekening van de ontwikkelaar. Dit is vastgelegd in de overeenkomst met de ontwikkelaar. Derhalve is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

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 de partiële herziening Uitwerkingsplan Velmolen Oost, 1e fase (locatie Pattagon-Thaler) heeft ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 22 oktober 2015 gedurende een periode van zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn vier zienswijzen ontvangen. Deze zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk. De zienswijzen zijn in een separate Nota van zienswijzen samengevat en beantwoord (zie bijlage).

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn afbeelding 2 en afbeelding 3 van deze toelichting aangepast. Daarnaast is in de planregels in de bestemming "Groen" een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, die het mogelijk maakt langs de noord- en/of zuidrand van de bestemming langs-parkeerplaatsen aan te leggen indien de noodzaak hiervoor blijkt uit een parkeerdrukmeting.

Bijlage 1

Watertoets Uden d.d. 27 februari 2015

Bijlage 2

Nota van zienswijzen

Ontwerp- partiële herziening

Uitwerkingsplan Velmolen Oost, 1e fase
locatie Pattagon-Thaler

december 2015