

Gemeente Uden

Uitwerkingsplan Velmolen oost, fase 1 (partiële herziening Velmolen Zicht)

Toelichting, regels en plankaart

Vastgesteld door college op 20 december 2011

Kenmerk 0856-10-T01

Projectnummer 0856-10

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.	Woningbouwprogramma	5
3.3.	Water	6
4.	Planologisch juridische regeling	7
4.1.	Algemeen	7
4.2.	Plankaart	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. Een aantal woningtypes dat in het zuidwestelijk plandeel was geprojecteerd, bleek ondanks zorgvuldig marktonderzoek in de huidige –snel veranderende- woningmarkt onverkoopbaar. Het ging daarbij om 12 halfvrijstaande woningen aan de zuidzijde van de Muntmeester en 6 vrijstaande woningen langs de zuidrand van het plangebied. In de nieuwe situatie zijn aan de Muntmeester 16 rijenwoning in korte rijtjes van 4 woningen geprojecteerd. Aan de zuidrand van het plangebied zullen 8 halfvrijstaande woningen worden gebouwd. Deze aanpassingen boden de mogelijkheid om de kavels in het gebied tussen de Muntmeester en de zuidrand (= middengebied) te verkleinen. 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 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 van deze partiële herziening betreft de kavels aan de zuidzijde van de Muntmeester (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 aan de Muntmeester 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.

Voor de woningen langs de zuidrand is de aanduiding 'vrijstaand' opgenomen. Hier mogen derhalve uitsluitend vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Hiervoor geldt een maximale goothoogte en hoogte van respectievelijk 6 en 11 meter.

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. Langs de Muntmeester is gekozen voor korte rijen waarbij het beeld –ondanks de rijenwoningen- toch zo veel mogelijk 'open' is gehouden. 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'.

Langs de Muntmeester worden in plaats van 12 halfvrijstaande woningen, 16 woningen gebouwd, die verdeeld zijn over 4 bouwblokken van 4 woningen. Deze woningen bestaan uit twee bouwlagen met een aan de voorzijde terugliggende bouwlaag met een lessenaarskap op de tweede verdieping.

Afbeelding 3: Nieuwe verkaveling.



Langs de zuidrand zijn 8 ruime halfvrijstaande woningen geprojecteerd in plaats van 6 vrijstaande woningen. De halfvrijstaande woningen hebben diepere achtertuin dan de vrijstaande woningen die hier eerst gebouwd zouden worden. Gevolg hiervan is dat de kavels van de woningen in het middengebied tussen de zuidrand en de Muntmeester smaller zijn geworden.

In totaal worden er ten opzichte van de oorspronkelijke verkaveling 6 extra woningen in het plangebied gerealiseerd, waarmee het totaal aantal woningen in dit plangebied 80 bedraagt.

Aansluitend bij het Udense parkeerbeleid, zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen (gemeente Uden en gemeente Veghel, mei 2006), wordt in Velmolen Oost een parkeernorm van 1,8 parkeerplek per woning gehanteerd. Hiervan dient minimaal 0,8 openbaar toegankelijk te zijn, of in de openbare ruimte te worden gesitueerd. Voor rijwoningen dienen alle parkeerplekken in de openbare ruimte te worden aangelegd. In totaal zijn voor de 80 woningen dus minimaal 144 parkeerplekken nodig. In ieder geval 80 parkeerplekken moeten liggen in de openbare ruimte. Hiervoor biedt de openbare ruimte voldoende plaats. Daarnaast zullen alle twee-aangebouwde en (geschakelde) vrijstaande woningen een parkeerplek op eigen terrein hebben. Hiermee wordt in ieder geval voldaan aan de parkeernorm.

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).

Koop	Goedkoop	Bereikbaar	(middel)duur	Vrije sector	Totaal
v.o.n.-prijs	< € 174.000	€ 174.000 - € 275.000	€ 275.000 - € 350.000	> € 350.000	
(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
Huur	Goedkoop	Bereikbaar	(middel)duur	Vrije sector	
	< € 349	€ 349- € 499	€ 499 - € 631	> € 631	
(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 rijenwoningen langs de Muntmeester behoren tot het bereikbare marktsegment. De woningen langs de zuidrand behoren tot de vrije sector. Het bouwplan levert een bijdrage 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 0856-10-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 gemeten 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:

- Groen (artikel 3);
- Tuin (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. In de bouwstroken is de maximale goothoogte en hoogte aangegeven. Door middel van de aanduiding 'aaneengebouwd' is bepaald dat er langs de Muntmeester uitsluitend rijenwoningen mogen worden gebouwd. Voor de overige woningen is de 'specifieke bouwaanduiding - vrijstaand en twee-aaneen' opgenomen. Ter plaatse van die aanduiding mogen uitsluitend (half)vrijstaande woningen worden gebouwd. Buiten het bouwvlak mogen aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd.

Ten oosten van het plangebied ligt het Vliegveld Volkel. De 35-Ke geluidcontour van dit vliegveld ligt over de rand van het plangebied. Binnen de geluidzone vanwege de vliegbasis Volkel mogen uitsluitend garages en bergingen worden gerealiseerd.

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.

In het hoofdstuk Algemene regels zijn verschillende algemene regels opgenomen. Het betreft onder meer een anti-dubbelregel, 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 plan wordt op de in de gemeente Uden gebruikelijke manier in procedure gebracht.