

Gemeente Uden

Bestemmingsplan "Velmolen Oost"

Inhoud:

- **Toelichting**
- **Voorschriften**
- **Kaart**

werknummer: 345.475.00

bestand: J:/345/475/00/vgs/Velmolen-Oost-tl.doc

datum: 27 juni 2007

KuiperCompagnons

Bureau voor Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur en Landschap

Toelichting

Voorschriften

Kaart

Bijlagen

Bijlage 1
Inspraak

Bijlage 2
Overleg

Inhoudsopgave	blz.
1. ALGEMENE ASPECTEN	1
1.1 Aanleiding en doel van het plan	1
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3 Vigerende bestemmingsregeling	2
1.4 Inhoud en opzet	2
2. PLANOLOGISCH KADER	5
2.1 Rijksbeleid	5
2.1.1 Nota ruimte, januari 2006	5
2.2 Provinciaal beleid	7
2.2.1 Streekplan provincie Noord-Brabant 2002	7
2.2.2 Partiële herziening Streekplan Noord-Brabant 2002	7
2.2.3 Uitwerkingsplan Uden-Veghel, Maashorst-Schijndel-Sint Oedenrode-Boekel, december 2004	7
2.3. Gemeentelijk beleid	8
2.3.1 StructuurvisiePlus Uden/Veghel	8
2.3.2 Strategische gebiedsuitwerking zuidelijke randzone	9
2.3.3 Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan	10
2.3.4 Woningbouwprogramma 2005-2010	10
3. PLANASPECTEN	13
3.1 Archeologie	13
3.2 Geologie en cultuurhistorie	14
3.3 Bodem	17
3.4 Flora en Fauna	19
3.5 Water	20
3.5.1 Relevant beleid	20
3.5.2 Uitwerking beleid	21

Inhoudsopgave (vervolg)	blz.
3.5.3 Onderzoeksresultaten	21
3.5.4 Waterhuishouding Velmolen Oost	22
3.6 Leidingen	23
 4. PLANBESCHRIJVING	 25
4.1 Landschappelijke geledingszone	25
4.2 Stedenbouwkundige opzet	27
4.3 Woningbouwprogramma	28
4.4 Verkeer en parkeren	31
4.5 Stedenbouwkundig uitwerking	35
4.6 Beeldkwaliteit	35
4.7 Inrichting openbare ruimte	37
 5. JURIDISCHE OPZET	 39
5.1 Algemeen	39
5.2 Plankaart	39
5.3 Voorschriften	40
 6. REALISERINGSASPECTEN	 45
6.1 Waterhuishouding	45
6.2 Bodemkwaliteit	46
6.3 Geluidhinder	47
6.4 Luchtkwaliteit	49
6.5 Externe veiligheid	51
6.6 Hinder	52
6.7 Duurzaamheid.	52
6.8 Economische uitvoerbaarheid	54

Inhoudsopgave (vervolg)

blz.

7. INSPRAAK EN OVERLEG

55

7.1 Inspraak

55

7.2 Overleg

56

BIJLAGEN

Bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan Velmolen Oost zijn diverse specifieke onderzoeken verricht. De resultaten van deze onderzoeken zijn in samengevatte vorm in de plantoelichting opgenomen. Voor uitvoeriger informatie over de onderzoeken wordt verwezen naar de afzonderlijke onderzoeksrapporten. Deze onderzoeksrapporten maken formeel deel uit van de planstukken die behoren bij het bestemmingsplan.

1. Archeologisch onderzoek

Plangebied Velmolen Oost te Uden, archeologisch vooronderzoek:
een bureauonderzoek
(RAAP notitie 1032, d.d. 22 februari 2005)

2. Onderzoek naar breuken en wijst

Aangepaste rapportage literatuur onderzoek wijstgronden gemeente Uden
(TNO, maart 2006)

3. Watertoets

Watertoets Velmolen Oost en Volkel West te Uden
(Tauw, d.d. 23 juni 2006)

4. Natuurtoets

Rekening houden met natuurwaarden Velmolen Oost en Volkel West te Uden.
(Tauw, d.d. 20 juni 2006)

5. Energievisie

Energievisie Velmolen Oost en Volkel West
(Ecofys, d.d. februari 2005)

6. Onderzoek bodemkwaliteit

Globaal indicatief bodemonderzoek Uden Zuid

(Heidemij Adviesbureau B.V., maart 1991)

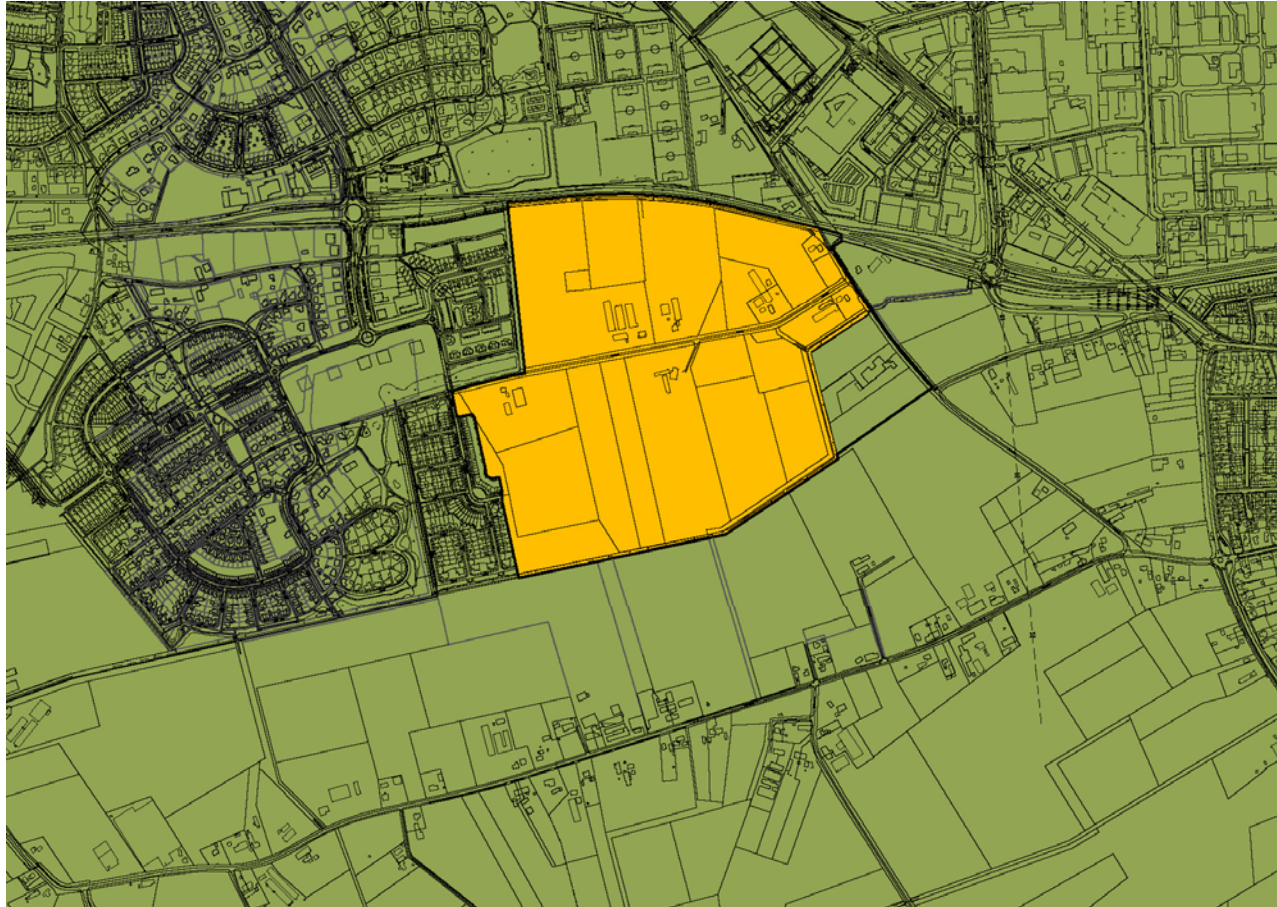
Bodemgesteldheid bestemmingsplangebied Velmolen Oost en Volkel West

(Gemeente Uden, afdeling Milieuzaken, d.d. 21 juni 2006)

7. Akoestisch onderzoek en luchtkwaliteitsonderzoek

Milieu-onderzoek Velmolen Oost en Volkel West

(KuiperCompagnons, d.d. 20 maart 2007)



AFBEELDING LIGGING PLANGEBIED

Toelichting
Bestemmingsplan "Velmolen Oost"
d.d. 27 juni 2007

1. ALGEMENE ASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt het planologisch beleid van rijk, provincie en de gemeente Uden in relatie met de ontwikkelingen in het plangebied Velmolen Oost weergegeven. Het betreft de integrale visies voor de inrichting en functie van het gebied almede de gemeentelijke plannen voor verkeer en vervoer en woningbouw.

1.1. Aanleiding en doel van het plan

Uit oogpunt van de continuïteit van de woningbouwproductie is het van belang dat er binnen de gemeente Uden, nieuwe plangebieden in voorbereiding worden genomen. Een groot deel van deze productie heeft plaatsgevonden in de reeds gerealiseerde delen van Uden Zuid.

Het bestemmingsplan Velmolen Oost heeft betrekking op de bouw van een nieuwe woonwijk aan de zuidrand van Uden. Het plan beoogt een juridisch planologisch kader te bieden voor een woongebied met circa 550 woningen en de landschappelijke geleidingszone tussen Uden Zuid en Volkel. Daarnaast geeft het plan richting aan een aantal kwalitatieve aspecten met betrekking tot de inrichting van het openbaar gebied, zoals met groen, water en wegen en aan de verschijningsvorm van de gebouwen.

1.2. Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van Uden. Globaal is het gelegen tussen Velmolen I en II aan de westzijde en Volkel West aan de oostzijde. Het plangebied wordt begrensd door:

- de Lippstadtsingel aan de noordzijde;
- de Boekelsedijk aan de oostzijde;
- de watergang aan de zuidzijde;
- de woonwijk Velmolen I en II aan de westzijde.

De omvang van het plangebied is ruim 50 hectare.

De ligging van het plangebied is weergegeven in afbeelding ligging plangebied.

1.3. Vigerende bestemmingsregeling

Voor de gronden in het plangebied gelden op dit moment de bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Buitengebied 1^e partiële herziening'.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied' is door de gemeenteraad vastgesteld op 30 juni 1983. De goedkeuringsbesluiten van Gedeputeerde Staten en de Kroon dateren van 7 mei 1985 respectievelijk 17 april 1990. Het plan 'Buitengebied 1^e partiële herziening' is op 29 april 1993 door de gemeenteraad vastgesteld en op 4 oktober 1993 door Gedeputeerde Staten. Op 27 september 1995 is het plan door de Kroon goedgekeurd.

1.4. Inhoud en opzet

Voordat tot realisatie van dit woongebied kan worden overgegaan, dient hiervoor een juridische titel te zijn. Het heeft in de gemeente Uden de voorkeur hiertoe een bestemmingsplan op te stellen. Dit plan dient te voldoen aan de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) en bestaat uit een kaart en voorschriften. Tevens gaat het bestemmingsplan vergezeld van een toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten opgenomen zijn, de uitkomsten van onderzoeken en overleg zijn vervat en de inspraak wordt gerapporteerd.

In de toelichting komen achtereenvolgens de volgende onderwerpen aan de orde.

In hoofdstuk 1 worden de algemene aspecten behandeld zoals, het doel, de ligging, de begrenzing en de inhoud en opzet van het bestemmingsplan.

In hoofdstuk 2 wordt aangegeven met welke relevante uitgangspunten van andere nota's en plannen rekening wordt gehouden.

In hoofdstuk 3 zijn de planaspecten beschreven die bij de ontwikkeling van belang zijn, zoals onder andere archeologie en cultuurhistorie, flora en fauna en water.

In hoofdstuk 4 volgt de planbeschrijving, waarbij de opzet, inrichting, verschijningsvorm en het programma aan de orde komen.

In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische aspecten van het bestemmingsplan.

In hoofdstuk 6 worden de realisatieaspecten beschreven. Hieronder vallen met name de milieuaspecten en de economische uitvoerbaarheid.

Tot slot worden in hoofdstuk 7 de resultaten van overleg- en inspraakprocedure opgenomen.

2. PLANOLOGISCH KADER

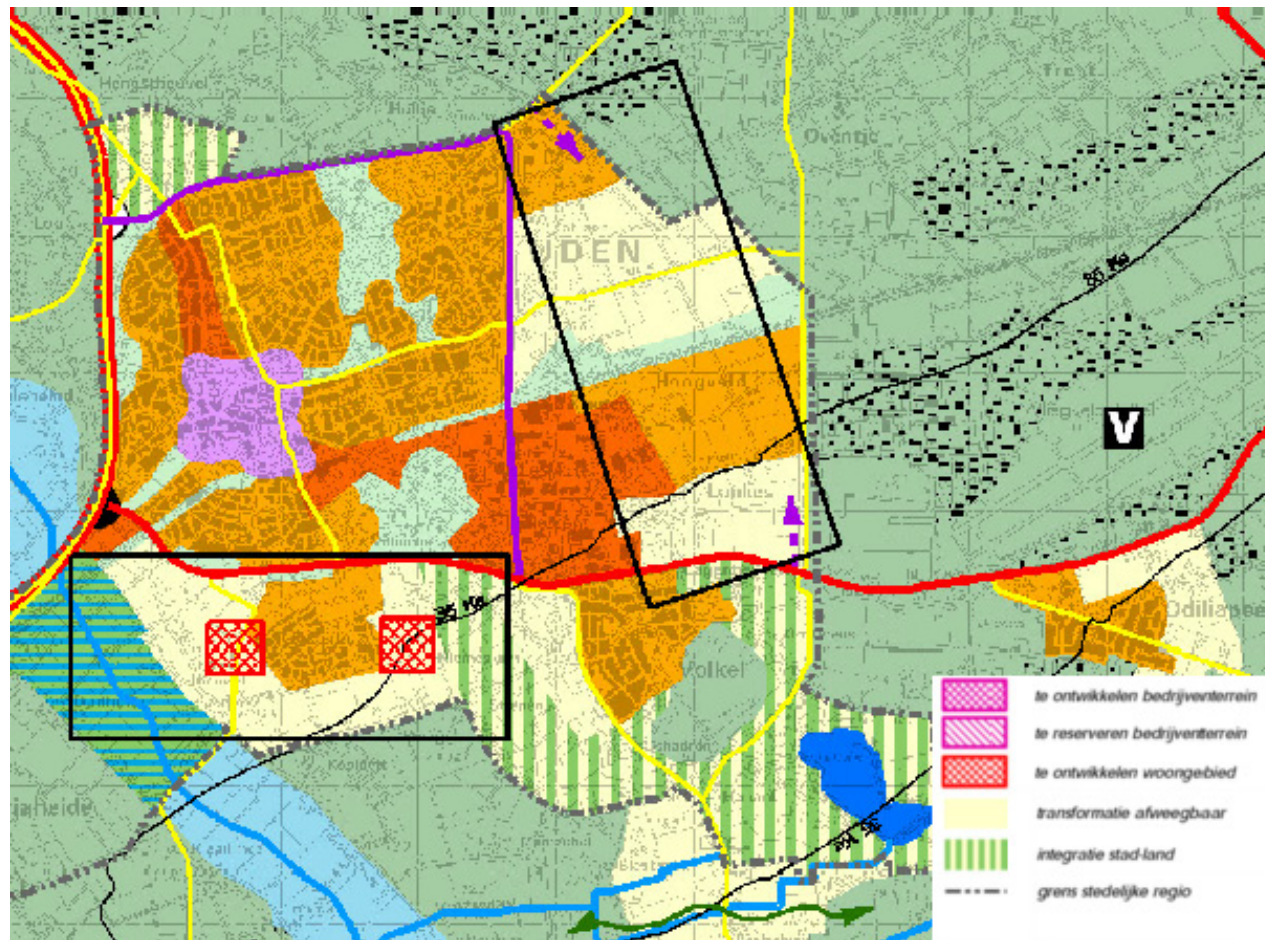
In dit hoofdstuk wordt het planologisch beleid van rijk, provincie en de gemeente Uden in relatie met de ontwikkelingen in het plangebied Velmolen Oost weergegeven. Het betreft de integrale visies voor de inrichting en functie van het gebied almede de gemeentelijke plannen voor verkeer en vervoer en woningbouw.

2.1. Rijksbeleid

2.1.1. Nota ruimte, januari 2006

In de nota ruimte geeft het Rijk haar visie over de ruimtelijke ordening in Nederland. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland beschikbaar is. Meer specifiek richt het kabinet zich op de bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland.

Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het rijk uit van de bundelingsstrategie. Deze bundeling heeft veel voordelen. De steden worden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Infrastructuur kan worden geconcentreerd en optimaal worden benut. Bundeling van verstedelijking betekent dat nieuwe bebouwing geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand gebied of in aansluiting daarop. Uitvoering van dit beleid wordt door het rijk overgelaten aan de decentrale overheden.



AFBEELDING UITWERKINGSPLAN UDEN-VEGHEL EN OMSTREKEN

Toelichting
Bestemmingsplan "Velmolen Oost"
d.d. 27 juni 2007

2.2. Provinciaal beleid

2.2.1. Streekplan provincie Noord-Brabant 2002

Het Streekplan Noord-Brabant 2002, Brabant in balans, is op d.d. 22 februari 2002 vastgesteld door Provinciale Staten en beschrijft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020. Hoofddoel is een zorgvuldig ruimtegebruik, waarbij vijf leidende principes gelden, zoals de concentratie van verstedelijking. Concentratie van de verstedelijking dient zoveel mogelijk binnen de stedelijke regio's plaats te vinden. Hierbij geldt dat, naast de mogelijkheden tot herstructurering en inbreiding in de stedelijke regio's, tevens ruimte bestaat tot het benutten van onbebouwd gebied ten behoeve van de verstedelijking.

De gemeente Uden maakt onderdeel uit van de stedelijke regio Uden-Veghel. Voor de stedelijke regio's zijn taakstellende woningbouwprogramma's gegeven. Voor de regio Uden-Veghel bedraagt het programma in de periode 2000-2020 5.900 woningen. Om voor de regio een nadere uitwerking te geven aan het globale verstedelijkingsbeleid in het streekplan, is een uitwerkingsplan opgesteld. Dit plan is door Gedeputeerde Staten vastgesteld op 21 december 2004: uitwerkingsplan Uden-Veghel, Maashorst-Schijndel-Sint Oedenrode-Boekel (zie hieronder).

2.2.2. Partiële herziening Streekplan Noord-Brabant 2002

Op d.d. 3 december 2004 hebben Provinciale Staten de eerste partiële herziening van het streekplan vastgesteld. Deze herziening heeft geen directe gevolgen voor het onderhavige bestemmingsplan.

2.2.3. Uitwerkingsplan Uden-Veghel, Maashorst-Schijndel-Sint Oedenrode-Boekel, december 2004

In het Uitwerkingsplan wordt de verstedelijkingsopgave, zoals die in het Streekplan is verwoord, vormgegeven voor de stedelijke regio Uden-Veghel en omstreken. Voor het programma voor woningbouw en bedrijven is in het uitwerkingsplan een regionale planningsopgave tot 2015, met een doorkijk naar 2020, opgenomen.

Binnen de regio Uden-Veghel geldt een opgave van 1.700 woningen. Naast herstructurering en inbreiding, zullen daarom ook relatief omvangrijke uitbreidingslocaties dienen te worden ontwikkeld. Deze planningsopgave is specifiek voor Uden uitgewerkt in het woonplan Uden (zie paragraaf 2.5. Woningbouwprogramma 2005-2010). Voor het plangebied is aangegeven dat het transformeren van landelijk gebied naar stedelijk grondgebruik, in de vorm van wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur, afweegbaar is indien dit nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien. De plannen moeten aansluiten bij de bestaande structuur van de kern en rekening houden met kwaliteiten en structuren van het gebied en de omgeving. Uitgangspunt is dat zorgvuldig met de ruimte moet worden omgegaan. Tussen Uden Zuid en Volkel ligt een integratiezone stad-land. In deze zone is verstedelijking afweegbaar indien verweving van stedelijke en landelijke functies op een creatieve en doordachte wijze gelijktijdig plaatsvindt. Het plangebied Velmolen Oost valt binnen een zone waarvoor een “strategische gebiedsontwikkeling” geldt (zie paragraaf 2.3.2).

2.3. Gemeentelijk beleid

2.3.1. StructuurvisiePlus Uden/Veghel

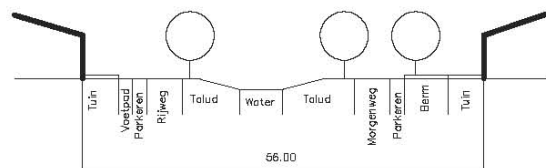
De gemeentebesturen van Uden en Veghel besloten in 1998 het toekomstperspectief van Uden en Veghel goed in beeld te brengen en dit vast te leggen in de StructuurvisiePlus, een belangrijke bouwsteen voor het nieuwe Streekplan en een pilot-project in de provincie. Kwaliteiten van wonen en werken, infrastructuur, landbouw, natuur, water en cultuurhistorie zijn in beeld gebracht en verder uitgewerkt in strategieën benoemd naar de vier kleuren: rood voor wonen, infrastructuur en werken, groen voor natuur en landschap, geel voor landbouw en blauw voor water.

In de StructuurvisiePlus maakt het plangebied deel uit van de stedelijke uitbreiding van Uden-Zuid. De bos/groenzone tussen Velmolen en Veghel staat omschreven als een lokale essentiële open ruimte, stedelijke ontwikkelingen moeten daar tegengegaan worden. Geen bebouwing voor niet-gewenste functies en geen beplanting van enige omvang.

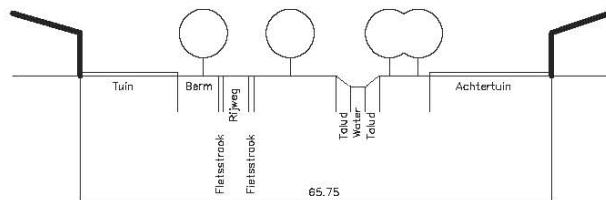
2.3.2. Strategische gebiedsuitwerking zuidelijke randzone

In het Uitwerkingsplan Uden-Veghel, Maashorst-Schijndel-Sint Oedenrode-Boekel, december 2004 staat de zuidelijke randzone van Uden aangeduid met “strategische gebiedsontwikkeling”. De gemeente heeft hieraan op de volgende wijze invulling gegeven.

Twee integrale gebiedsvisies zijn door de gemeente Uden vervaardigd in vorm van het Structuurplan uit 1993 en de StructuurvisiePlus Uden/Veghel uit 2001. Laatstgenoemd plan heeft als basis gediend voor de uitwerking van het Streekplan in het Uitwerkingsplan Uden-Veghel uit 2004. De inhoud van de gemeentelijke structuurvisieplus en de provinciale streekplanuitwerking voor het gebied Uden Zuid komen inhoudelijk volledig overeen. Bij de gewijzigde vaststelling van de streekplanuitwerking is de verplichting voor een gemeentelijke integrale studie voor de gebieden aangeduid als “strategische gebiedsontwikkeling” opgenomen. De gemeente Uden heeft in dat kader aangegeven dat zij juist een integrale visie (de structuurvisieplus in 2002) had afgerond en in aansluiting daarop, afgestemd op deze visie, drie projecten aan de zuidrand voor Uden in ontwikkeling zal nemen. Deze handelwijze is besproken in de provinciale stuurgroep voor de streekplanuitwerking en akkoord bevonden. Thans zijn in ontwikkeling het bestemmingsplan Buitengebied (advies PCGP in december 2005: vaststelling in februari 2007), het Ontwikkelingsplan De Leijgraaf (gezamenlijk plan voor de gemeenten Uden, Veghel, en Boekel; gebiedsanalyse gereed in augustus 2006) en de bestemmingsplannen Velmolen Oost en Volkel West (voorontwerpplannen in augustus 2006). In de laatstgenoemde plannen wordt onder andere invulling gegeven aan de te ontwikkelen woningbouwgebieden voor Uden en Volkel, de afweging groen-rood binnen het transformatiegebied en de uitwerking en inrichting van de integratiezone stad-land. De gemeente is van oordeel dat met de genoemde plannen een samenhangend beleid voor zuidelijke randzone wordt gegeven.

2.3.3.

Profiel Morgenweg



Profiel Boekelsedijk

sloten kan worden op de verkeersstructuren van het reeds gerealiseerde gedeelte van Uden Zuid. Voor Velmolen Oost worden in de nota geen specifieke voorstellen gedaan.

De wijk wordt voor het overgrote deel ontsloten via de Verlengde Velmolenweg op de Lippstadtsingel. Het gebied dat als landschappelijke zone is aangeduid wordt via de Morgenweg, Boekelsedijk, Vloetstraat en Nieuwe Udenseweg op de Lippstadtsingel.

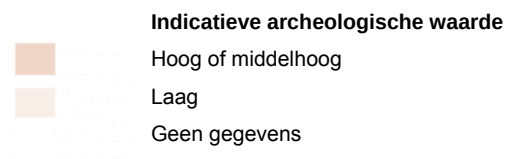
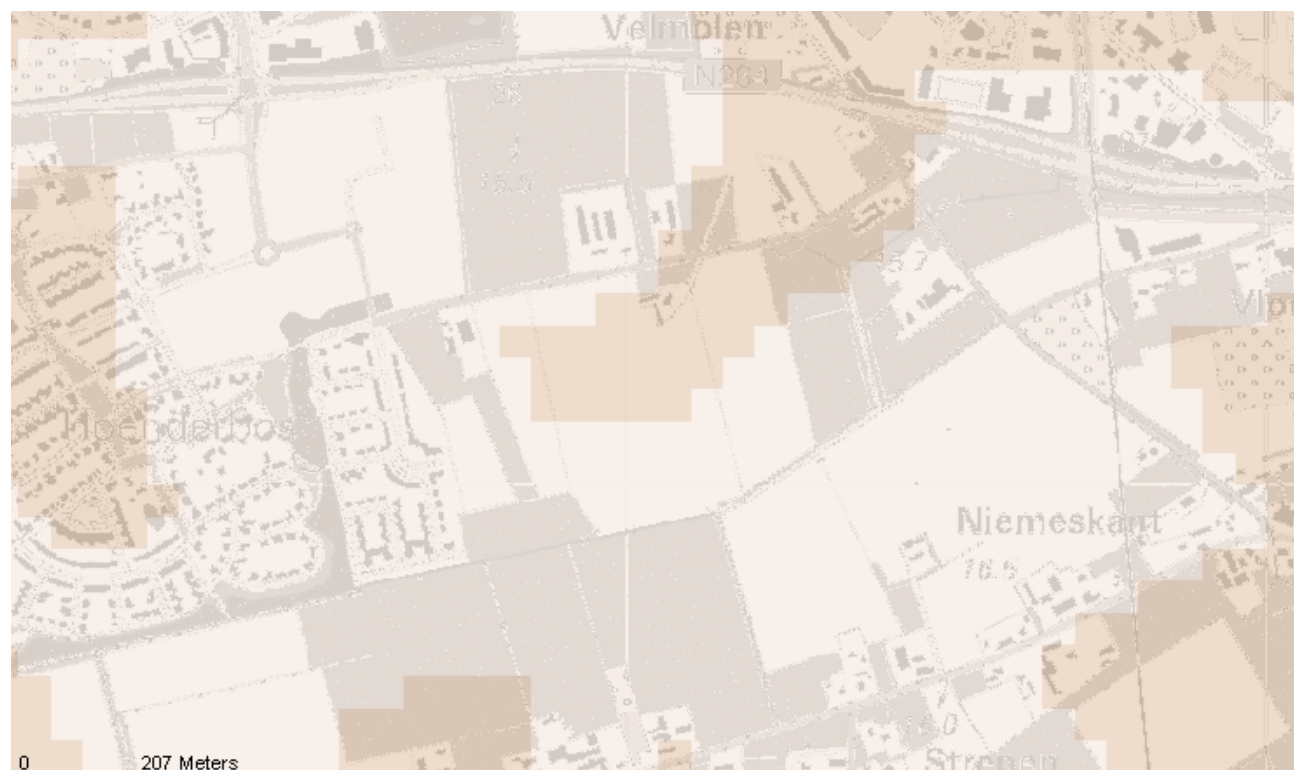
In de Morgenweg wordt ongeveer ter plaatse van het te handhaven bosje een knip voor autoverkeer gemaakt, teneinde doorgaand verkeer en een sluiproute door het plangebied te voorkomen. Voor alle verkeer in Velmolen Oost zal een 30 km/uur regime gaan gelden.

Voor een verdere beschrijving van de verkeerstructuur wordt verwezen naar paragraaf 4.4.

2.3.4. Woningbouwprogramma 2005 - 2010

In oktober 2001 is het 'Woonplan Uden, Actieplan voor goed wonen' in samenwerking tussen de gemeente en de Stichting Volkshuisvesting Uden opgesteld. In het kader van de intensivering van de samenwerking tussen de gemeenten Uden en Veghel wordt dit woonplan momenteel geactualiseerd. Vooruitlopend op deze actualisatie heeft de gemeenteraad d.d. 16 februari 2006 de notitie woningbouwprogramma 2005-2010 vastgesteld. Het woningbouwprogramma 2005-2010 is gebaseerd op de provinciale bevolkings- en woning-behoefteprognose. De actualisatie 2005 geeft een verwachte omvang van het aantal woning binnen de gemeente Uden in 2010 aan van ca. 17.055 woningen (2005 ca. 16.100 woningen). Rekeninghoudend met de functie en taakstelling die de Stedelijke Regio Uden/Veghel heeft, alsmede het veiligstellen van woningbouwcapaciteit (middels het hanteren van een overcapaciteit), stelt de gemeente Uden zich de ambitie om in 2010 ca. 17.500 woningen binnen haar grenzen te hebben.

In eerste instantie wordt daarbij gericht op de eigen lokale woningbehoefte, hoewel de druk vanuit de regio eveneens hoog is. Er bestaat met name behoefte aan woningen onder de grote middengroep (gezinnen met kinderen) en starters en dan vooral aan eengezinswoningen. Nieuwbouw kan de doorstroming op de woningmarkt op gang brengen. Vanuit de gemeente Uden wordt daartoe prioriteit gegeven aan de ontwikkeling van Hoenderbos III, Velmolen Oost en Volkel West. In Uden Zuid wordt een gemêleerde woonwijk voorgestaan, met name gericht grondgebonden woningen en enkele appartementen. Uitgangspunt voor de inrichting van Uden Zuid is het landelijk wonen.



AFBEELDING CULTUURHISTORISCHE WAARDENKAART NOORD-BRABANT

Toelichting
Bestemmingsplan "Velmolen Oost"
d.d. 27 juni 2007

3. PLANASPECTEN

In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan Velmolen Oost is ten behoeve van planontwerp en ruimtelijke inrichting een aantal gebiedspecifieke aspecten onderzocht. In dit hoofdstuk wordt het resultaat van deze onderzoeken in relatie tot het beleid van rijk, provincie, waterschap en de gemeente Uden weergegeven. Het betreft achtereenvolgens archeologie, geologie en cultuurhistorie, bodem, flora en fauna, water en leidingen.

3.1. Archeologie

In 1992 is het Europese 'Verdrag van Malta' opgesteld met het doel het archeologisch erfgoed in de bodem beter te kunnen beschermen. Dit verdrag is door Nederland in 1998 ondertekend. Bij ruimtelijke ontwikkelingen geldt het uitgangspunt, dat archeologische waarden zoveel mogelijk behouden en geconserveerd blijven in de bodem. In een vroegtijdig stadium dient daartoe een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Voor het onderhavige bestemmingsplan is door RAAP een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd: "Plan-gebied Velmolen Oost te Uden, Archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek" (d.d. 22 februari 2005). Op basis van het bureauonderzoek worden resten van kampementen uit de Vroege en Midden Steentijd verwacht. De kans dat archeologische vindplaatsen van de Late Steentijd tot en met de Late Middeleeuwen in het plangebied voorkomen is onder andere afhankelijk van de bodem.

Voor de goed ontwaterde zones met een dikker antropogeen cultuurdek (hoge zwarte enkeerdgronden) is de trefkans hoog. Deze gronden vallen echter net buiten het plangebied.

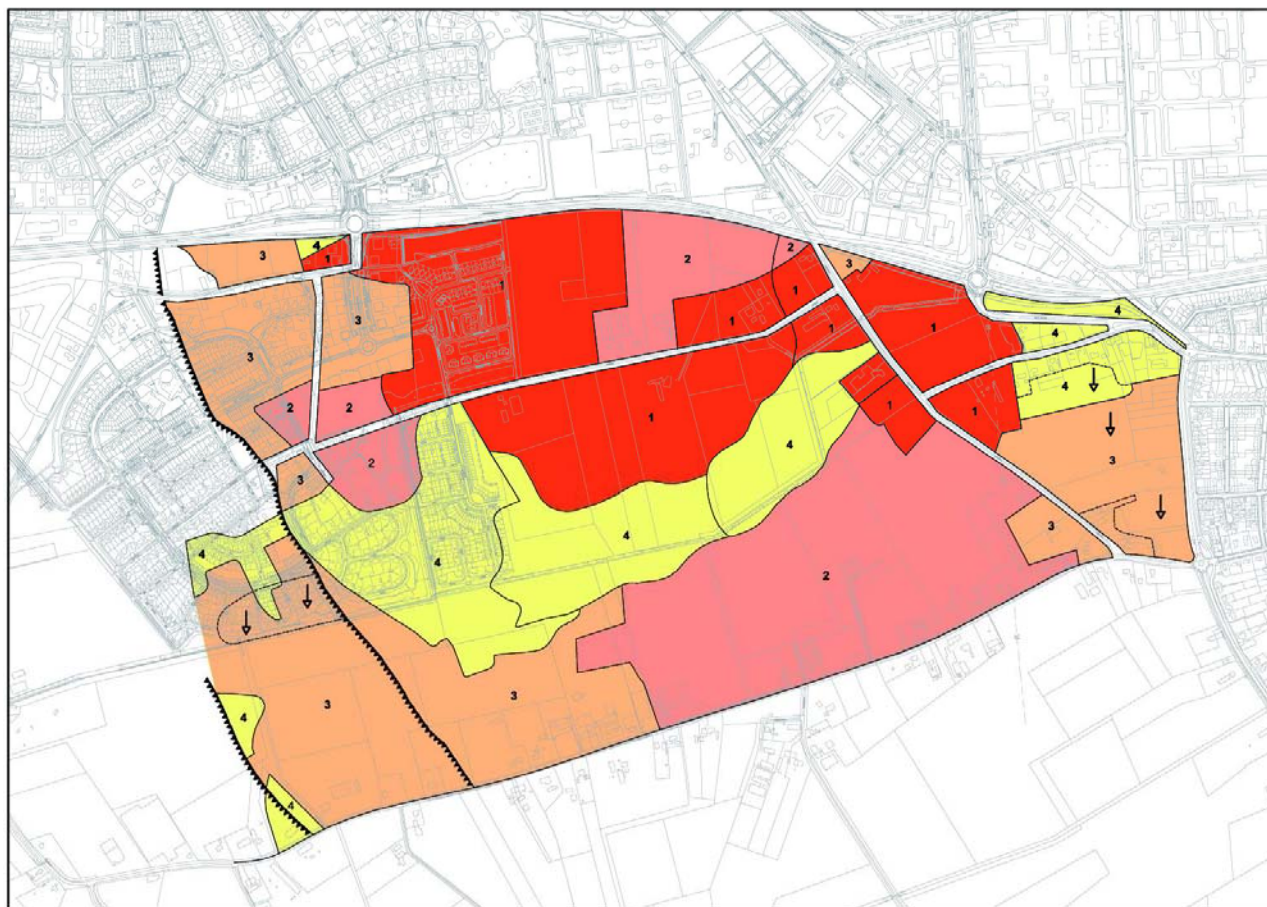
- Voor de goed ontwaterde zones met een dun antropogeen cultuurdek (laarpodzolgronden), onder andere tussen de Lippstadtsingel en de Morgenweg, is de kans middelhoog.
- Voor de overige zones is de trefkans laag.

In het plangebied zijn nergens aanwijzingen voor afgravingen of andere zichtbare verstoringen van de bodem waargenomen.

Op grond van de resultaten van het inventariserend archeologisch onderzoek wordt aanbevolen om in een zo vroeg mogelijke fase van de planvorming alle percelen met een relatief intacte bodem, waar grondverzet gaat plaatsvinden, een (inventariserend) archeologisch onderzoek uit te voeren. Dit onderzoek wordt thans uitgevoerd voor de gebieden die op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant een (middel)hoge verwachtingswaarde hebben. Vooruitlopend op de resultaten van dit onderzoek is in het onderhavige bestemmingsplan een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor de gebieden met een archeologische verwachtingswaarde. Op de plankaart is het onderzoeksgebied aangegeven en in de planvoorschriften is een passende regeling opgenomen ter bescherming van archeologische waarden.

3.2. Geologie en cultuurhistorie

Oostelijk Brabant maakt deel uit van een instabiele zone. Als gevolg van een kantelende beweging van de aardkorst zijn een aantal noordwest-zuidoost gerichte breuken ontstaan, waarvan de Peelrandbreuk de belangrijkste is. De Peelrandbreuk ligt globaal gezien langs de zuidwestelijke grens van de bebouwde kom van Uden. Naar aanleiding van onduidelijkheden over de ligging van breuken en de aanwezigheid van wijstgronden is onderzoek verricht. Dit onderzoek is gerapporteerd in de notitie Resultaten en conclusies van een vooronderzoek naar het voorkomen van breuken en wijst in de stadsuitbreidingsgebieden Hoenderbos III en Velmolen Oost, Alterra/TNO d.d. 7 oktober 2005. De conclusie voor het plangebied Velmolen Oost is dat er geen aanwijzingen voor breuken en wijst zijn. Wel is sprake van (tijdelijk) hoge waterstanden gekoppeld aan het voorkomen van erosiedalen in de ondergrond. Deze waterstanden zijn een randvoorwaarde waarmee in het civieltechnische ontwerp rekening moet worden gehouden. Het gebied tussen de Peelrandbreuk en de breuk aan de oostzijde van de huidige kern leende zich van oudsher voor bewoning, enerzijds door de aanwezigheid van voldoende droge zandgronden, waarop akkerbouw mogelijk was, anderzijds door de aanwezigheid van voldoende woeste grond in de nabijheid, nodig voor onder andere de schapenteelt. In dit gebied vinden we dan ook de oudste nederzettingen. Door de veelheid aan afwaterende beken en een grote variatie in grondwaterdiepte werd het gebied verdeeld in een even grote veelheid van gebruikseenheden, die samen met de agrarische activiteit zorgde voor een kleinschalig en afwisselend landschap (hoevelandschap).

**AFBEELDING BODEM**

Toelichting
Bestemmingsplan "Velmolens Oost"
d.d. 27 juni 2007

3.3. Bodem

De gronden in Uden Zuid bestaan uit kalkloos zand en behoren voor een deel tot de jonge ontginningsgronden en voor een deel tot de oudere cultuurgronden. Tussen de nieuwe wijk Velmolen en Volkel zijn verspreid gelegen verschillende gronden aanwezig, te weten veldpodzolgronden, laarpodzolgronden, enkeerdgronden en gooreerdgronden (zie afbeelding bodemkaart).

In opdracht van de gemeente Uden heeft Heidemij Adviesbureau B.V. in maart 1991 een globaal indicatief bodemonderzoek verricht op de gehele locatie Uden Zuid. Doel van het globaal indicatief bodemonderzoek is het vaststellen of er eventueel sprake is van verontreiniging van grond en/of grondwater te aanzien van een beperkt aantal mogelijke stoffen die een belemmering kunnen vormen voor de toekomstige bouwplannen.

Aangezien het gebruik van de gronden de laatste jaren niet wezenlijk is veranderd geeft het onderzoek een goede eerste indruk van de bodemkwaliteit van de percelen ten westen van de Boekelsedijk. In paragraaf 6.2 is een samenvatting gegeven van het onderzoek.



AFBEELDING BELANGRIJKSTE NATUURWAARDEN

Toelichting
Bestemmingsplan "Velmolen Oost"
d.d. 27 juni 2007

3.4. Flora en Fauna

Met de komst van de Flora- en Faunawet dient bij ruimtelijke ontwikkelingen bekeken te worden in hoeverre deze effecten hebben op beschermde soorten en of daarvoor ontheffingen ex artikel 75 van de Flora- en Faunawet zijn benodigd. In dat kader is door Tauw de rapportage "Rekening houden met natuurwaarden Velmolen Oost en Volkel West te Uden" (d.d. 20 juni 2006) opgesteld. Hieruit blijkt het volgende:

- de belangrijkste natuurwaarden bevinden zich langs de constant watervoerende watergang die het zoekgebied van oost naar west doorsnijdt (bijzondere plantensoorten, mogelijk waterspitsmuis, amfibieën en bijzondere vissoorten). Deze watergang wordt gevoed door roestkleurig grondwater. Langs de watergang wordt aanbevolen (tenminste eenzijdig) een zone te reserveren met een breedte van 10 m voor natuurontwikkeling;
- natuurwaarden zijn eveneens te verwachten in en nabij houtwallen, in bosschages en langs wegen (bermen en laanbeplanting);
- bijzondere soorten worden alleen verwacht binnen bepaalde elementen in het zoekgebied. De houtwal (gelegen direct ten westen van de watergang) in het centrale deel van het zoekgebied vormt een schakel tussen kleinschalige elementen ten zuiden en ten noorden van het plangebied. Langs deze verbinding (waar de centrale houtwal deel van uitmaakt) wordt aanbevolen een zone van minimaal 20 m aan weerszijden niet te bebouwen, bij voorkeur wordt een robuustere groene zone gehanteerd;
- in het plangebied en het direct daaraan sluitend gebied in Volkel West zijn twee kleine bosjes gelegen die deel uitmaken van de Groene Hoofdstructuur (GHS) van de provincie Noord-Brabant.

Op de afbeelding belangrijkste natuurwaarden is de ligging van de meest waardevolle elementen opgenomen die bij voorkeur behouden blijven of verder worden ontwikkeld.

Onderzoek naar het voorkomen van zomerkolonies en landschapsgebruik van vleermuizen, onderzoek naar het voorkomen van vaste verblijfplaatsen van vogels en onderzoek naar rugstreeppad en levendbarende hagedis dient nog plaats te vinden. Aanbevolen wordt de gedeeltes van het zoekgebied behorende tot de

Groene Hoofdstructuur te inventariseren op het voorkomen van bijzondere/beschermde flora, alsmede het inventariseren van de floristische waarden ter plaatse van de watergang. Wanneer ingrepen in het watersysteem plaatsvinden, dient eveneens nader onderzoek te worden uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde vissoorten.

3.5. Water

3.5.1. Relevant beleid

Nota Ruimte(Rijk)

Voor de inrichting van de woonwijk zal het landelijke beleid gevolgd worden. Hierbij wordt ingezet op duurzaam omgaan met water. Naar aanleiding van de wateroverlast eind 90-er jaren is in 2000 het advies van de commissie Waterbeheer 21ste eeuw uitgebracht. Bij de inrichting van stedelijk (en landelijk) gebied dient een aantal principes gehanteerd te worden:

- geen afwenteling in de ruimte en/of de tijd;
- het principe: vasthouden > bergen > afvoeren;
- het principe: schoonhouden > scheiden > zuiveren.

Waterschap Aa en Maas

Volgend op het landelijke beleid heeft waterschap Aa en Maas de volgende beleidsuitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water:

- hydrologisch neutraal bouwen;
- doorlopen van de afwegingsstappen: “hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer”;
- scheiding van vuil water en schoon hemelwater;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling.

Het waterschap voert als beleid dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen 'water' als kans moet worden gezien. Water wordt vaak als een probleem beschouwd, maar door meervoudig ruimtegebruik, kunnen bijvoorbeeld waterberging en andere gebruiksfuncties goed gecombineerd worden. Zo kan de aanleg van oppervlaktewater of wadi's bijdragen aan een vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving.

3.5.2. Uitwerking beleid

Het uitvoeren van een watertoets en opnemen van een waterparagraaf in ruimtelijke plannen is ingegeven vanuit het "Waterbeleid voor de 21ste eeuw" (WB21) en het daaruit voortvloeiende Nationaal Bestuursakkoord Water, getekend op 2 juli 2003. De watertoets is wettelijk verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening en verplicht tot het opnemen van 'een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding'. Onder 'plan' wordt mede een gemeentelijk bestemmingsplan verstaan.

De watertoets heeft betrekking op alle wateren en alle waterhuishoudkundige aspecten. Gedacht kan worden aan aspecten als veiligheid, riolering, verdroging, wateroverlast etc. De invulling van de watertoets wordt per plan in maatwerk afgestemd. Door Tauw bv is hiertoe het rapport "Watertoets Velmolen Oost en Volkel West te Uden", d.d. 23 juni 2006 opgesteld.

3.5.3. Onderzoeksresultaten

Grondwater

De geologische opbouw van het gebied heeft een duidelijke invloed op de waterhuishouding. Door TNO/Alterra is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van breuken en wijstgronden in het gebied, d.d. 7 oktober 2005. De conclusies van het onderzoek zijn:

- in Velmolen-Oost zijn geen aanwijzingen gevonden voor breuken;
- in Velmolen-Oost is wel sprake van lokaal (tijdelijk) hoge grondwaterstanden, gekoppeld aan het voorkomen van erosiedalen in de ondergrond, maar niet aan wijst.

Bij de nadere inrichting van Velmolen Oost vormt de lokaal (tijdelijke) hoge grondwaterstand wel een randvoorwaarde waarmee in het ontwerp rekening moet worden gehouden.

Oppervlaktewater

Aan de zuid- en oostzijde van het plangebied ligt een leggerwatergang. Deze is in beheer van het waterschap Aa en Maas. Het water in de watergang stroomt in westelijke richting af en mondt uiteindelijk uit in de Leigraaf. De kwaliteit van het water in de leggerwatergang wordt beïnvloed door een overstort van het gemengde stelsel van Volkel en een noodoverstort van het gemengde stelsel van het industrieterrein Uden. Momenteel worden door de gemeente verschillende projecten uitgevoerd om de kwaliteit te verbeteren.

Langs de Morgenweg ligt watergang, welke voornamelijk bedoeld is voor retentie van het afstromende regenwater. Bij droge periodes is er geen stroming in deze watergang, waardoor de waterkwaliteit verslechtert. Tevens kan dit in de zomerperiode overlast (door insecten) veroorzaken.

Hemelwater

De bodemopbouw is in principe geschikt voor infiltratie van regenwater. Hiervoor zijn bovengrondse en ondergrondse voorzieningen beschikbaar. Voorbeelden van bovengrondse infiltratievoorzieningen zijn onder andere wadi's en greppels. Ondergrondse infiltratievoorzieningen zijn bijvoorbeeld infiltratieriolen en infiltratiekratten. Een gecombineerde voorziening is een zeer doorlatende verharding, zoals Aquaflo, met daaronder een fundering die ook als berging functioneert.

Het hergebruiken van het hemelwater, middels een grijswatercircuit, wordt door minder goede ervaringen de laatste jaren niet meer toegepast.

3.5.4. Waterhuishouding Velmolen Oost

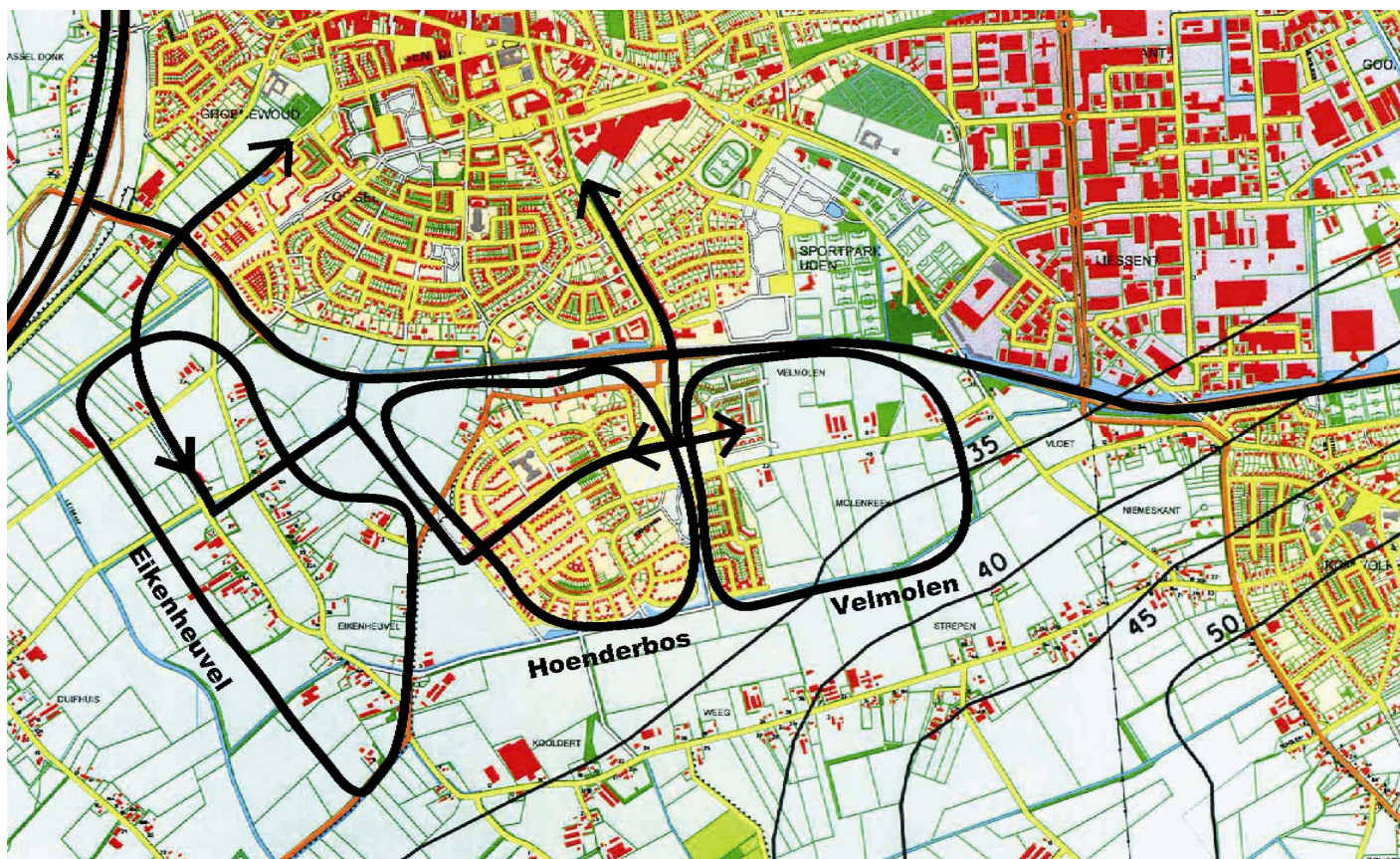
Het waterschap hanteert het uitgangspunt dat nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Hierbij mag de oorspronkelijke landelijke afvoer niet overschreden worden bij een bui die eens in

de 25 jaar voorkomt ($T=25$), en mag de natuurlijke gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) niet verlaagd worden. In het plangebied Velmolen Oost zal aan dit principe worden voldaan.

3.6. Leidingen

In het plangebied ligt een waterleiding. Deze leiding betreft geen hoofdwatervleiding die een afzonderlijke planologische regeling behoeft. Deze leiding zal bij de verdere planontwikkeling worden verlegd en in de nieuwe infrastructuur van de woonwijk worden opgenomen.

Aan de noordzijde van de Lippstadtsingel ligt over een lengte van ca 50 meter een gasleiding met een diameter van 12 inch en een ontwerpdruk van 40 bar. In paragraaf 6.5 wordt nader ingegaan op de contour voor het plaatsgebonden risico en de toetsingsafstand voor het groepsrisico.



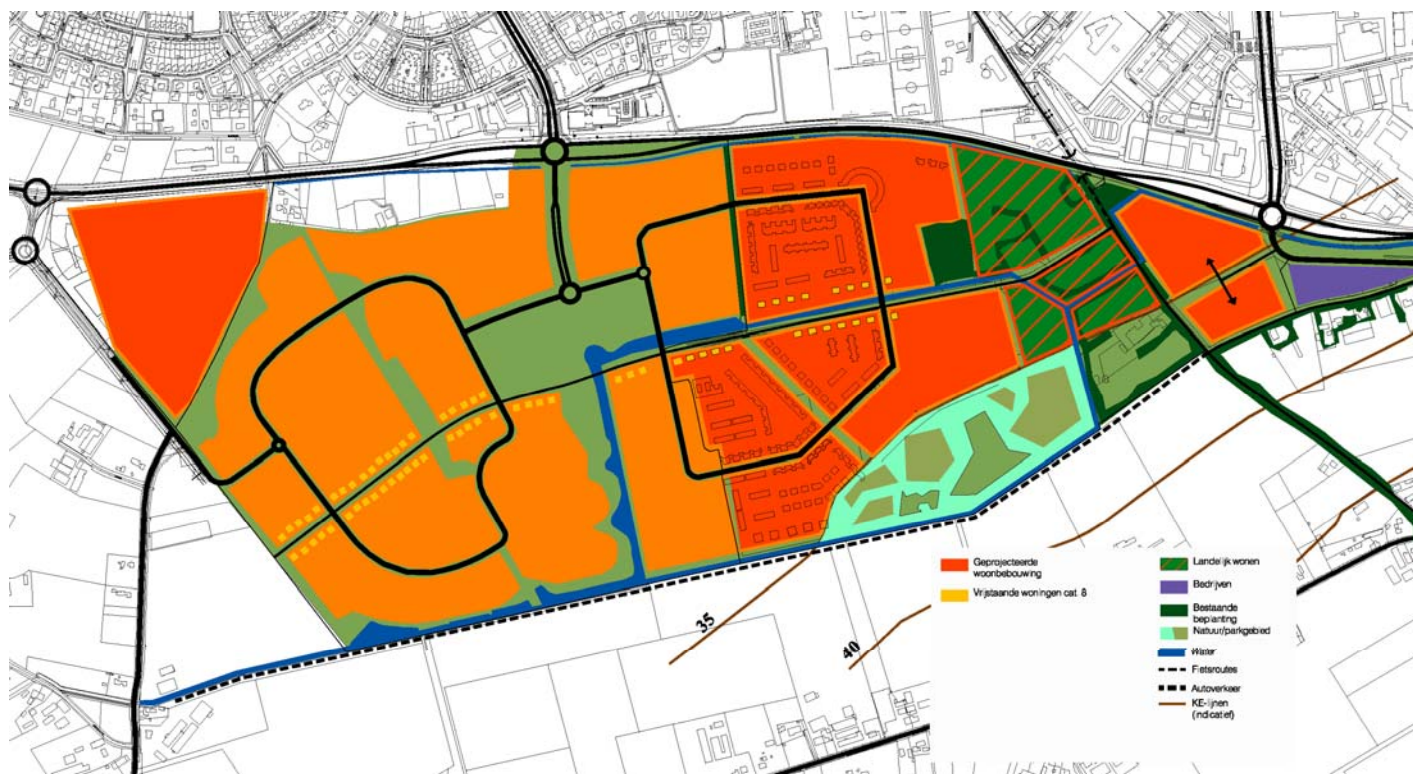
AFBEELDING UDEN ZUID OPGEZET IN HOOFDZAKEN

Toelichting
Bestemmingsplan "Velmolen Oost"
d.d. 27 juni 2007

4. PLANBESCHRIJVING

4.1. Landschappelijke geleidingszone

Na onderzoeken naar archeologie, natuur en landschap, water en milieu-aspecten en na vaststelling van functionele aspecten zoals woningbouwprogramma, verkeersontsluiting en planexploitatie is een principeopzet voor een landschappelijke geleidingszone ontwikkeld tussen de wijken Velmolen Oost en Volkel West. Deze zone geeft inhoud en vorm aan de integratie van stad en land. De gekozen opzet betreft een vanuit het buitengebied doorgaande overwegend groene zone tot aan de Lippstadtsingel aansluitend aan de structuur met groenelementen die als een wig doorlopen tot aan het centrum van Uden. Bij de opzet en inrichting van de geleidingszone wordt aangesloten bij het huidige landschap met houtsingels en waterlopen, de bestaande bebouwing op huiskavels en daartussen de open groene gebieden die veelal begrensd worden door houtwallen. Het programma voor de landschappelijke zone is geënt op ecologische, landschappelijke kwaliteiten, de waterhuishoudkundige, de ruimtelijke en de functionele structuur binnen de plangebieden. De twee in de provinciale GHS opgenomen bosjes worden gehandhaafd evenals de belangrijkste houtwallen en monumentale bomen. In Velmolen Oost worden de bestaande hoofdwatergangen met beplantingen ingepast en in Volkel West wordt de hoofdwatergang gedeeltelijk omgelegd en gecombineerd met de bermsloot langs de Lippstadtsingel. De monumentale bomen worden in het woongebied opgenomen. Langs de Boekelsedijk wordt aan de zijde van Volkel West (oost zijde van de weg) een groenzone van ten minste 20 meter met opgaande beplanting geprojecteerd die aansluit op het GHS-bosje. Aan de zijde van Velmolen Oost (westzijde van de weg) wordt een zone met een breedte van ten minste 100 meter vrijgehouden van nieuwe bebouwing. In het daarop aansluitende gebied binnen de landschappelijke zone worden een beperkt aantal nieuwe woningen (maximaal 20) en een school (maximaal 5.000 m²) opgenomen. De landschappelijke geleidingszone zal langs de zijde van de Lippstadtsingel zoveel mogelijk een open karakter krijgen. Hiertoe zal de geprojecteerde geluidwal worden onderbroken opdat het doorzicht in zuid-noordrichting en het zicht op het GHS-bosje vanaf de Lippstadtsingel kan blijven bestaan.



AFBEELDING STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

Toelichting
Bestemmingsplan "Velmolen Oost"
d.d. 27 juni 2007

4.2. Stedenbouwkundige opzet

De basis voor de ontwikkeling van het nieuwe woongebied Velmolen Oost is gelegd in de Structuurschets Uden Zuid. In deze structuurschets is ervoor gekozen Uden Zuid op te delen in drie ruimtelijk min of meer zelfstandige woonwijken, onderling gescheiden door structurele groenelementen en verbonden door een duidelijke ontsluitingsstructuur in oost-west richting.

De drie wijken (van west naar oost: Eikenheuvel, Hoenderbos en Velmolen) hebben elk een omvang van circa 1000 woningen, een maat die past in de schaal van Uden en door de bewoners als plezierig en kenmerkend wordt ervaren.

De hoofdopzet van Velmolen Oost wordt bepaald door de ontsluitingsstructuur, welke is opgezet volgens het zogenaamde haltermodel, vanuit de Lippstadtsingel. Het haltermodel zorgt voor een evenwichtige opzet van de ontsluiting van Hoenderbos en Velmolen. De twee ringvormige wijkwegen hebben ieder een eigen vorm die aansluit bij de karakteristiek van de wijk. In Hoenderbos loopt de wijkweg, de Wislaan, als één doorgaande ring door de wijk heen. In Velmolen loopt de wijkweg, de Muntmeester, met min of meer rechte lijnen als een carré. Bij deze weg is sprake van een verbijzondering ter hoogte van de 'knikken'. Wat betreft de uitstraling van de Wislaan (de Ring) en Muntmeester (het Carré) wordt gestreefd naar een samenhangend beeld, zodat sprake is van een herkenbare ruimtelijke eenheid/verbinding tussen de twee wijken.

De waterlopen (leggerwatergangen) aan de oost en zuidzijde van het plangebied worden op landschappelijke wijze ingepast. Centraal in het woongebied loopt van oost naar west een nieuwe waterloop langs de Morgenweg. Deze waterloop loopt uit in de beeldbepalende vijver van Velmolen aan de westzijde van het plangebied. De Morgenweg wordt in het plan opgenomen als een karakteristieke langzaamverkeersroute tussen Eikenheuvel en Volkel. Voor de Morgenweg wordt gestreefd naar een landelijk beeld met een groen-blaue uitstraling en (half)vrijstaande woningen aan weerszijden van het lint.

In noordwest-zuidoost richting wordt het plangebied doorsneden door een recreatieve groene route, overeenkomstig de ruimtelijke opzet van het (oorspronkelijke) plan Hoenderbos/Velmolen. De groene route valt samen met de te handhaven houtwal tussen de Lippstadtsingel en de Morgenweg en zal worden doorgezet tot aan de parkzone langs de zuidrand van het plangebied (Zuiderpark; zie profiel paragraaf 4.5).

In het Zuiderpark wordt een landschappelijke inrichting voorgesteld met opgaand groen en waterpartijen. Naast het visueel aantrekkelijke beeld en de recreatieve betekenis kunnen de waterpartijen ook een functie hebben voor de berging van oppervlaktewater. Voor de bebouwing langs de zuidrand wordt gestreefd naar een gevarieerd beeld, waarbij zicht op de bebouwing wordt onderbroken door groenelementen.

Voor de bebouwingsstructuur en de segmentverdeling wordt binnen het Carré uitgegaan van een hogere dichtheid met voornamelijk rijenwoningen en appartementen. In aansluiting op het beeld van Velmolen West wordt gestreefd naar een hofachtige opzet en begeleidende bebouwing langs de ringontsluitingsweg. De (half)vrijstaande bebouwing aan weerszijden van de Morgenweg en langs de groene noord-zuidroute vormen hierop een uitzondering. Aan de buitenzijde van het Carré bevinden zich met name twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen, die een geleidelijke overgang vormen naar de drie groene randen van het plangebied.

4.3. Woningbouwprogramma

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van ca. 550 woningen. Bij de samenstelling van het woningbouwprogramma is rekening gehouden met de notitie woningbouwprogramma 2005-2010, vastgesteld d.d. 16 februari 2006 en het coalitieakkoord 2006-2010.

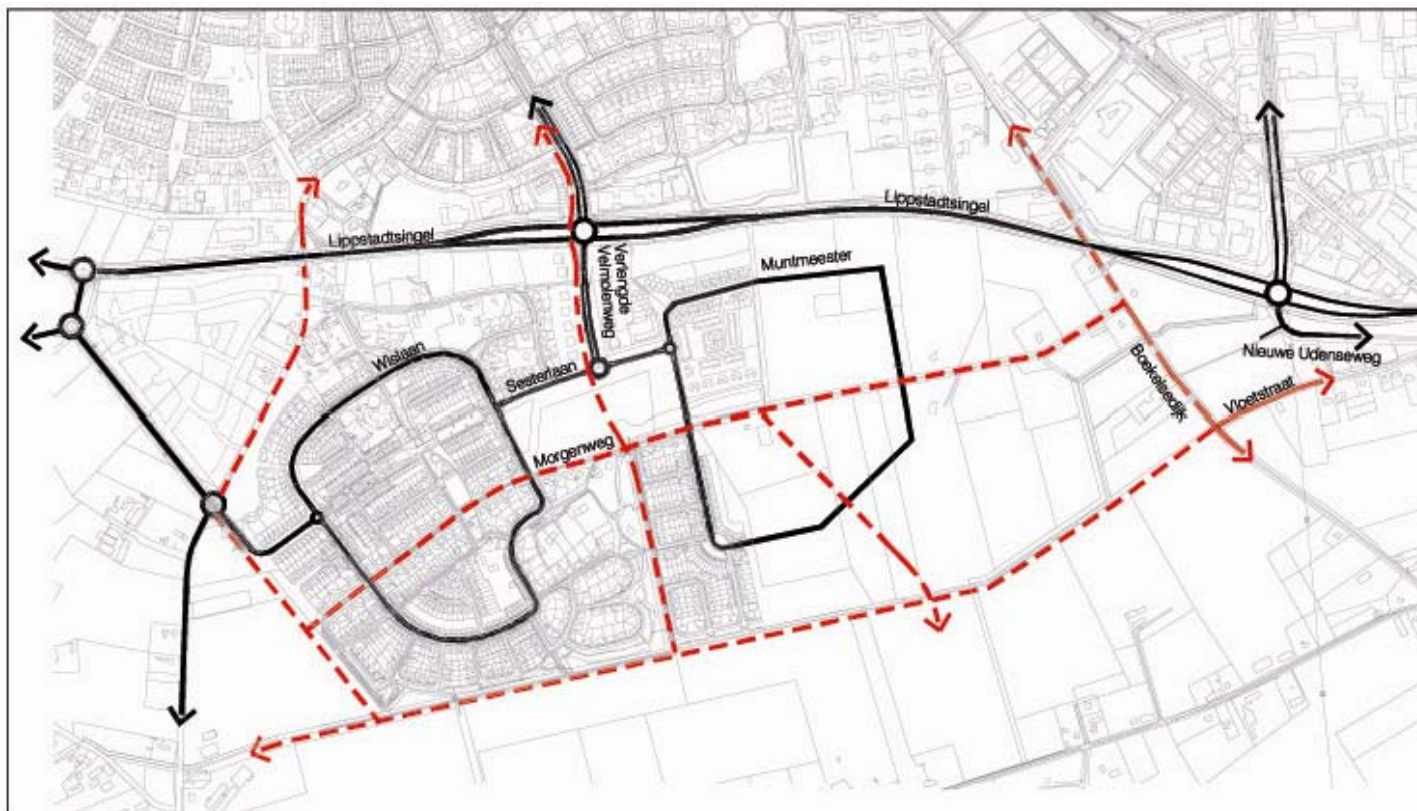
De ambities die in deze beleidsvoornemens zijn geformuleerd ten aanzien van woningen bestemd voor specifieke doelgroepen b.v. starters en senioren zijn in het woningbouwprogramma opgenomen. Daarnaast biedt dit woningbouwprogramma de mogelijkheid om in te spelen op collectieve initiatieven van starters en senioren.

Onderstaand woningbouwprogramma is indicatief en richtinggevend ten behoeve van de verdere deelplan-uitwerkingen. Feitelijke realisatie zal in overleg met marktpartijen, de SVU en eventuele specifieke initiatiefnemers gestalte krijgen.

Op basis van het bovenstaande dient te worden uitgegaan van het onderstaand indicatief, richtinggevend programma.

	Woningtype	Doelgroep	Huur	Koop	Prijscategorie (euro's)
1% - 10%	Appartementen	Starters, doorstromers, vestigers	x	x	Huur < 326,- Koop > 230.000
30% - 35%	Rijwoningen	Starters, doorstromers	x	x	Huur > 326,- < 598 Koop > 100.000 < 230.000
25%	2/1-kap	Starters, doorstromers, vestigers	x	x	Huur < 598 Koop > 180.000
10% - 20%	Geschakeld; patio-bungalows	Doorstromers, vestigers	x	x	Huur < 598 Koop > 230.000
10% - 20%	Vrijstaand	Doorstromers, vestigers		x	Koop > 230.000

Getracht zal worden om de woningen in het prijssegment huur: tot € 260 te realiseren als kleine appartementen en de woningen in het prijssegment koop: tot € 100.000 als rug aan rug woningen.



AFBEELDING VERKEERSSTRUCTUUR

Toelichting
Bestemmingsplan "Velmolen Oost"
d.d. 27 juni 2007

4.4. Verkeer en parkeren

De ontsluitingsstructuur

Zoals eerder beschreven wordt het plangebied ontsloten volgens het zogenaamde haltermodel, wat zorgt voor een evenwichtige opzet van de ontsluiting van Hoenderbos en Velmolen (zie volgende pagina). Het haltermodel is via de Verlengde Velmolenweg met een rotonde aangesloten op de Lippstadtsingel, welke in noordelijke richting een directe aansluiting geeft op het centrum van Uden. Ten westen van Hoenderbos heeft het haltermodel via de Karrevracht een tweede aansluiting op de Lippstadtsingel. Deze weg is vooral van belang voor het doorgaande verkeer tussen Uden en Erp en speelt een minder belangrijke rol voor de ontsluiting van Velmolen.

Een klein gedeelte van het plangebied, ter hoogte van de Boekelsedijk, zal via de Vloetstraat worden ontsloten, vanaf de rotonde Industrielaan/Lippstadtsingel/Nieuwe Udenseweg. Om sluipverkeer te voorkomen zal deze weg niet worden aangesloten op het haltermodel. Ter plaatse van het bestaande en te handhaven bosje zal een “knip” worden gemaakt. Het verschil in hiërarchie tussen de verschillende wegen komt tot uitdrukking in de breedte en de inrichting van het wegprofiel.

- Voor de Verlengde Velmolenweg (hoofdontsluiting) geldt dat deze zoveel mogelijk een eenheid moet vormen met de Velmolenweg ten noorden van de Lippstadtsingel.
- De hoofdontsluiting in oost-westrichting, tussen Wislaan (de Ring) en de Muntmeester (het Carré), heeft een ruim profiel, met groene bermen en boombeplanting.
- De Muntmeester (het Carré) wordt minder breed, circa 25 meter, waarbij langs de rijbaan, en/of eventueel langs parallelwegen, kan worden geparkeerd. De Muntmeester (het Carré) wordt begeleid door laanbeplanting en statige bebouwing (zie paragraaf 4.6. beeldkwaliteit). Om de snelheid te remmen zullen variaties in de inrichting van de weg worden gemaakt.
- De woonstraten hebben een profielbreedte van circa 15 tot 20 m en zijn duidelijk smaller dan de buurtontsluitingsweg. Uit de inrichting blijkt dat deze straten een erffunctie hebben.
- Op de buurtontsluitingsweg en in woonstraten geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. De vormgeving van wegen zal hierop worden afgestemd.

Het parkeren

Parkeren voor bewoners vindt zoveel mogelijk plaats op eigen erf plaats. Uitzondering hierop vormen de rijwoningen en mogelijk de appartementen. Er wordt uitgegaan van 1,0 parkeerplaats per woning voor de bewoners. Voor bezoekersparkeren zal, conform het huidige parkeerbeleid en het geschatte toekomstig autogebruik, ten minste 0,7 parkeerplaats per woning aangelegd worden. Mocht dit voor de toekomst onvoldoende blijken te zijn dan is er ruimte gereserveerd om dit te verhogen tot 1,0 parkeerplaats per woning, zodat de realisatie van in totaal twee parkeerplaatsen per woning mogelijk zal zijn.

Bij de parkeernormering wordt aangesloten op de nota Parkeernormen, gemeente Uden en gemeente Veghel, d.d. 4 mei 2006.

Langzaam verkeer

Uden Zuid zal door diverse langzaamverkeerroutes (fiets- en voetgangers) worden ontsloten.

In oost-westrichting is sprake van twee routes voor langzaam verkeer die aansluiten op de het langzaamverkeersnetwerk van Hoenderbos enerzijds en de Boekelsedijk anderzijds. De fietsroutes zijn aangegeven op de afbeelding verkeersstructuur.

Ter hoogte van de bestaande houtwal wordt het plangebied in noord-zuidrichting doorsneden door een recreatieve langzaamverkeersroute tussen de Morgenweg en het zuidelijker gelegen park. De route verbindt de wijk met het buitengebied.

De Lippstadtsingel kan door langzaam verkeer op drie plaatsen worden overgestoken door middel van een fietstunnel; in het verlengde van de Ruitersweg, de Verlengde Velmolen en de Boekelsedijk. Op maaiveldniveau zijn verbindingen ter plaatse de Karrevracht en de Nieuwe Udenseweg.

Openbaar vervoer

De gemeente Uden wil zich graag sterk maken voor de verdere verbetering van het openbaar vervoer. Dit geldt zowel in de stad als voor de regio Uden Veghel. In dat kader is studie verricht naar de kansen voor een lightrailverbinding Boxtel-Veghel-Uden met een eventuele doortrekking naar Oss en naar nieuwe mogelijkheden bij een integraal exploitatiemodel voor bus en trein. De verkenningen wijzen uit dat er wellicht op termijn realisatiemogelijkheden zijn. Het gemeentebestuur heeft zich uitgesproken een actieve rol te willen spelen bij verdere verkenningen.

Vooralsnog moet echter ook worden geconstateerd dat bij de ontwikkeling van de gehele wijk Uden Zuid destijds met de concessieverlener, in casu de Provincie Noord-Brabant, is overeengekomen dat openbaar vervoer per bus voor deze wijk geen haalbare kaart is. Bij ongewijzigd beleid van de concessieverlener is een aansluiting van het plangebied Velmolen Oost op het openbaar vervoernet in de nabije toekomst niet te verwachten. Wel bestaat in de regio een "vervoer op aanvraag" - systeem, de Taxihopper. Hiervan kan in de nieuwe wijk gebruik worden gemaakt.



PROEFVERKAVELING VELMOLEN OOST / VOLKEL WEST

Toelichting
Bestemmingsplan "Velmolen Oost"
d.d. 27 juni 2007

4.5. Stedenbouwkundige uitwerking

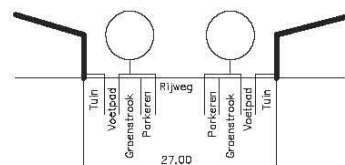
De proefverkaveling op de naastgelegen pagina geeft een indicatief beeld van de mogelijke toekomstige uitwerking van het bestemmingsplan. Wat opvalt is de hogere bebouwingsdichtheid binnen de ontsluitingslus (Muntmeester) en de lagere dichtheid hierbuiten. Langs de Morgenweg bevinden zich uitsluitend (half)vrijstaande woningen die passen binnen het landelijke karakter van de Morgenweg. Op deze proefverkaveling zijn tevens de ligging van de 35 KE-contour voor luchtverkeerslawaaï en de geluidafschermende voorzieningen voor wegverkeerslawaaï aangegeven.

4.6. Beeldkwaliteit

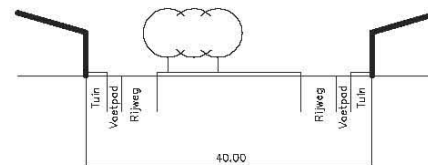
De woonbuurt Velmolen krijgt een geheel eigen karakter binnen de wijk Uden Zuid.

De gewenste architectonische kenmerken van het toekomstige woongebied zijn in september 1994 beschreven in het beeldkwaliteitplan Hoenderbos/Velmolen. In het algemeen geldt dat een zo hoog mogelijke kwaliteit wordt nagestreefd met een goede afstemming tussen de architectuur van de bebouwing en de inrichting van het openbare gebied.

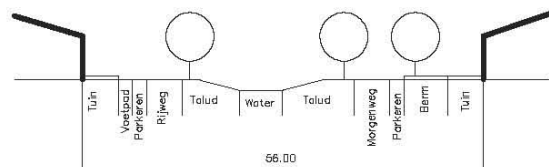
Voor het gebied Velmolen Oost zal een specifiek beeldkwaliteitplan worden opgesteld. Dit plan zal worden afgestemd op het gedachtegoed van deze plantoelichting en de gemeentelijke welstandsnota. Het beeldkwaliteitplan zal fungeren als gebiedsgericht beleid in het kader van die gemeentelijke welstandsnota. Na vaststelling dienen bouwplannen formeel aan het beeldkwaliteitplan te worden getoetst.



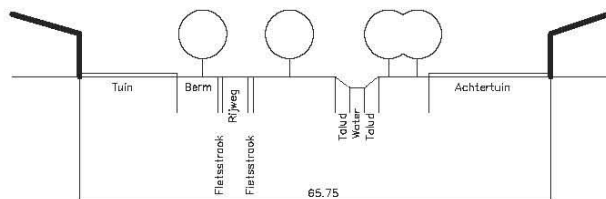
Profiel Muntmeester (het Carre)



Profiel Centrale groenzone



Profiel Morgenweg



Profiel Boekesdijk

AFBEELDING INRICHTINGSPROFIELEN

Toelichting
Bestemmingsplan "Velmolen Oost"
d.d. 27 juni 2007

4.7. Inrichting openbare ruimte

Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt gestreefd naar het tot stand brengen van een aantrekkelijke woonbuurt, waarbij aandacht wordt besteed aan de afstemming tussen de inrichting van het openbaar gebied en de architectuur van de bebouwing.

Voor het beeld van Velmolen Oost zijn met name de volgende openbare ruimtes van belang:

- de Muntmeester (het Carré); met een stenige en formele uitstraling. De weg wordt begeleid door een enkelzijdige en deels dubbelzijdige boombeplanting (plaatselijk in groene bermen);
- de Morgenweg; het kleurrijke lint onderscheidt zich door haar opvallende en herkenbare inrichting, met bijzondere vormen en heldere kleuren, van het omliggende gebied. Uit de inrichting van het profiel moet duidelijk blijken dat de auto hier ondergeschikt is. De nieuwe waterloop aan de noordzijde van de weg voorziet in een ruimtelijke verbinding met de vijver van Velmolen;
- de vijver van Velmolen; deze centrale open ruimte wordt grotendeels gevormd door een forse waterpartij welke deel uitmaakt van een doorgaande waterstructuur van Uden Zuid;
- een recreatieve route in noord-zuidrichting; deze route heeft een groen karakter en wordt begeleid door een nieuwe houtwal tussen de Morgenweg en het park aan de zuidrand van het plangebied;
- de fietsroute over de Boekelsedijk en de Vloetstraat naar Volkel;
- het zuidelijk gelegen park (Zuiderpark) vormt een groene overgangszone naar het landelijk gebied en zal zowel een recreatieve als natuurlijke inrichting krijgen met water en opgaande beplanting;
- het “speelbos” langs de Morgenweg; uitgangspunt is het bestaande bosje te handhaven en uit te breiden. Het bos vormt als het ware een uitloper van de groene geleidingzone, het woongebied in, en zal dan ook, naast een ecologische functie, een speelfunctie krijgen (ruige speelplek) binnen de woonwijk van Velmolen Oost.

Op de voorgaande pagina 37 zijn de principe profielen van de Muntmeester (het Carré), de Morgenweg, de Centrale groenzone en de Boekelsedijk aangegeven.

Uitgangspunt is hiernaast om de bestaande karakteristieke groenelementen, zoals de houtwallen, de laanbeplanting langs de Morgenweg, het bosje tussen de Morgenweg en de groene geledingzone en de watergang ten zuiden van het plangebied, zoveel mogelijk te handhaven. Deze elementen dragen bij aan het landelijke karakter van Uden-Zuid en vormen tevens een belangrijke ecologische verbinding tussen de groengebieden ten noorden en ten zuiden van het plangebied.

5. JURIDISCHE OPZET

5.1 Algemeen

Het onderhavige plan is een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

Het bestemmingsplan bestaat uit een kaart, voorzien van een verklaring, en uit voorschriften, voor zover die voorschriften in verband met de bestemming nodig zijn. Tevens gaat het bestemmingsplan vergezeld van een toelichting, waarin vervat de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en onderzoek (en zie ook afzonderlijke bijlagen) de uitkomsten van het overleg (ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening) en een rapportering van de inspraak.

5.2 Plankaart

De opzet van de plankaart wijkt enigszins af van de tot nog toe gehanteerde systematiek bij bestemmingsplannen binnen de gemeente Uden. Dit komt omdat thans afstemming heeft plaatsgevonden met de gepresenteerde landelijke standaard voor digitale bestemmingsplannen. Het plan is daartoe afgestemd op de aanbevelingen uit de VROM-publicatie "Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2006 (SVBP 2006)" d.d. juni 2006.

Aangegeven zijn zes (hoofd)bestemmingen "Bos", "Groen", "Verkeer en Verblijf", "Water", "Wonen" en "Woongebied uit te werken" (artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening) en een dubbelbestemming "Waterstaatsdoeleinden". In de volgende paragraaf worden de bestemmingen nader toegelicht.

5.3 Voorschriften

Hoofdstuk 1 Algemene en technische bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

Geeft een verklaring van de belangrijkste begrippen die in de voorschriften worden gebruikt.

Artikel 2 Wijze van meten

Geeft aan op welke wijze bepaalde maten moeten worden berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsbepalingen

Artikel 3 Bos -BO-

De gronden met de bestemming bos betreffen het bosperceel dat deel uit maakt van de Groene Hoofdstructuur (GHS) van de provincie Noord-Brabant. Ter bescherming van de (potentiële) ecologische waarde is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Op basis hiervan is het rooien of vellen van bomen in beginsel verboden.

Artikel 4 Groen -G-

Deze gronden zijn bestemd voor plantsoenen en andere groenvoorzieningen, waarbinnen tevens paden en ontsluitingen mogen worden aangelegd. Deze bestemming is gegeven aan het beoogde park aan de zuidzijde van het plan.

Artikel 5 Verkeer en verblijf -VB-

De gronden binnen deze bestemming zijn bedoeld voor (niet doorgaande) wegen, met bijbehorende voorzieningen. Binnen de verkeersbestemming zijn ook de bermen en de laanbeplantingen en kleinschalige groenelementen begrepen.

Artikel 6 Water -WA-

Regelt de bestemming voor water dat voor de waterhuishouding van belang is. Dit betreft de zogenaamde leggerwatergangen van het waterschap. Op deze gronden mogen alleen andere bouwwerken, zoals stuwen, bruggen en dergelijke worden gebouwd.

Artikel 7 Wonen -W-

In deze bestemming worden de bestaande woningen geregeld. Er is voor deze woningen een bouwvlak opgenomen van 20 meter breed en 12 meter diep. De goothoogte en hoogte van de woningen zijn bepaald op basis van de bestaande situatie. Op het zij- en achtererf mogen achter de voorgevelbouwgrens aanbouwen en bijgebouwen worden gerealiseerd met een gezamenlijk oppervlak van niet meer dan 75 m² waarbij ten minste 50% van het zij- en achtererf onbebouwd dient te blijven.

Artikel 8 Woongebied uit te werken -WG-U-

De op de plankaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor een woongebied, met verschillende typen woningen, wegen, nutsgebouwen, groen- en verkeersvoorzieningen. Burgemeester en wethouders moeten deze bestemming uitwerken (artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening). Bij de uitwerking dient hetgeen over deze bestemming is opgenomen in de uitwerkingsregels te worden nageleefd. De uitwerkingsregels hebben betrekking op de plancapaciteit, op inrichtingsaspecten, op milieuhygiëne en op externe veiligheid.

*Hoofdstuk 3 Algemene bepalingen***Artikel 9 Anti- dubbeltelbepaling**

Teneinde te vermijden dat bijvoorbeeld vrijstellingen een cumulatieve werking krijgen.

Artikel 10 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

Bevat een bepaling over afstemming van het bestemmingsplan met de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening. De Woningwet bepaalt dat deze voorschriften uit de bouwverordening van toepassing blijven, tenzij het bestemmingsplan anders bepaalt. Ter voorkoming van onduidelijkheden over de vraag welke bepalingen uit de bouwverordening aanvullende werking hebben, is een en ander in de planvoorschriften vastgelegd.

Artikel 11 Bijzondere bouwbepalingen

Geeft in feite aan dat alleen mag worden gebouwd wanneer aan een aantal milieuaspecten wordt voldaan. In het voorliggende plan betreft dit met name de bepalingen van de Wet geluidhinder ten gevolge van verkeerslawaaï.

Artikel 12 Aanlegvergunningen

In dit artikel is een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor de gronden met een archeologische verwachtingswaarde. Indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarde aanwezig is, dan wel is aangetoond dat dergelijke waarden niet onevenredig worden geschaad of passende maatregelen kunnen worden getroffen kan door burgemeester en wethouders een vergunning voor werken en werkzaamheden worden verleend

Artikel 13 Algemene gebruiksbepalingen

Hierin is het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken geregeld.

Artikel 14 Algemene vrijstellingsbevoegdheid

In dit artikel wordt aan Burgemeester en Wethouders de mogelijkheid gegeven vrijstelling te verlenen van de voorschriften voor bepaalde onderwerpen. Te denken valt hierbij aan de oprichting van transformatorhuisjes en dergelijke, en voor het onder bepaalde voorwaarden aanpassen van bebouwingsgrenzen.

Artikel 15 Algemene wijzigingsbevoegdheid

In dit artikel is onder meer de bouw van transformatorhuisjes mogelijk gemaakt, waarbij het hier transformatorhuisjes betreft van groter formaat dan is toegestaan in artikel 11. Ook mag, indien de milieuhygiënische situatie dit mogelijk maakt, de zuidelijke begrenzing van het woongebied worden aangepast om tot een betere verkaveling te kunnen komen.

Artikel 16 Algemene Procedurebepalingen

Hierin wordt aangegeven dat voor toepassing van vrijstellings- en wijzigingsbepalingen de in afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing is.

*Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen***Artikel 17 Strafbepaling**

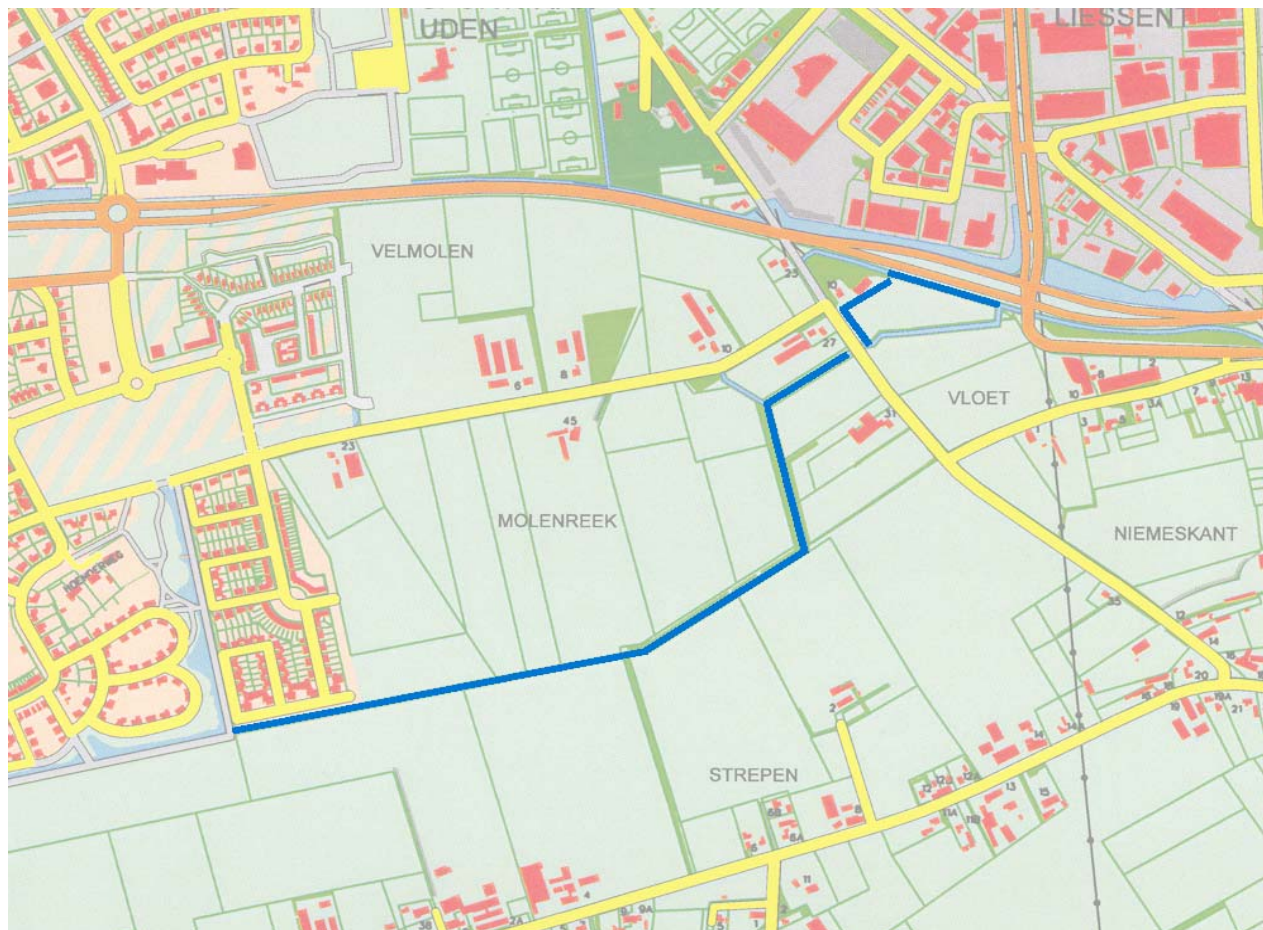
In dit artikel is vermeld dat overtreding van een aantal genoemde verbodsbepalingen strafbaar is volgens artikel 1a onder 2 van de Wet op de Economische delicten.

Artikel 18 Overgangsbepalingen

Beschreven worden overgangsbepalingen ten aanzien van het bouwen en ten aanzien van het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken. Zo kunnen bijvoorbeeld bouwwerken welke onder het overgangsrecht vallen via vrijstelling worden vergroot met 10% van de inhoud.

Artikel 19 Slotbepaling

Dit betreft het zogenaamde "citeerartikel".



AFBEELDING NIEUWE WATERHUISHOUDKUNDIGE SITUATIE

Toelichting
Bestemmingsplan "Velmolen Oost"
d.d. 27 juni 2007

6. REALISERINGSASPECTEN

6.1. Waterhuishouding

In aansluiting op beleid en onderzoek (zie paragraaf 3.5), de stedenbouwkundige opzet en de inrichting van de openbare ruimte (zie hoofdstuk 4) wordt in deze paragraaf de technische realisering van de waterhuishouding bij de uitwerking van het bestemmingsplan beschreven.

Omdat in ongeveer de helft van het plangebied de GHG tussen de 0,40 en 0,80 m -mv ligt, zal het plangebied niet overal voldoen aan de ontwateringnormen voor diverse gebruikersvormen. De gemeente stelt voor om in plaats van drainage van het terrein, het maaiveld op te hogen waar dit nodig is. De waterberging in het plangebied wordt gecreëerd door te voorzien in het realiseren van 40 mm berging op particulier terrein. Voor berging van het afstromende regenwater van de wegen wordt op openbaar terrein een voorziening in de vorm van aquaflow of infiltratieriolering aangelegd. Dit principe zal in overleg met het waterschap worden uitgewerkt bij de uitvoering van het bestemmingsplan.

Het streven is om extra berging in de vorm van oppervlaktewater aan te leggen daar waar de maaiveldhoogte van nature het laagst is en de grondwaterstand relatief hoog. Voorgesteld wordt om aan de noordzijde langs de Morgenweg een nieuwe watergang aan te leggen die aansluit op de vijver van Velmolen en de gemeentelijke watergangen in zuidelijke richting. Voor de extra berging van water uit het nieuwe woongebied ten zuiden van de Morgenweg zijn er mogelijkheden om in het Zuiderpark oppervlaktewater aan te leggen. De eventuele afvoer van het oppervlaktewater naar de leggerwatergang dient gereguleerd te worden middels een stuw. Om de waterkwaliteit in de waterretenties in het plangebied en benedenstrooms daarvan te verbeteren, wordt in overleg met het Waterschap de mogelijkheid onderzocht om de aanwezige leggerwatergang te splitsen en aan te sluiten op de nieuwe watergang langs de Morgenweg.

6.2 Bodemkwaliteit

Voor de vaststelling van een bestemmingsplan dient in verband met de uitvoerbaarheid een reëel beeld aanwezig te zijn van de bodemkwaliteit. Ingevolge artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient met name onderzoek te worden verricht naar eventuele verontreinigingen van gronden waaraan een nieuwe bestemming wordt gegeven.

Binnen het plangebied zijn verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd. Het overgrote deel van de percelen is in gebruik als weiland of akkerbouwland. Om een indruk te krijgen van de bodemgesteldheid van deze percelen kan gebruik worden gemaakt van het bodemonderzoek Uden-Zuid van 1991. Aangezien het gebruik van de gronden niet wezenlijk is veranderd geeft het onderzoek een goede eerste indruk van de bodemkwaliteit van de percelen ten westen van de Boekelsedijk.

In de bodem bevinden zich geen noemenswaardige verontreinigingen. In het grondwater komen diverse zware metalen voor, soms sterk verhoogd. Dit is kenmerkend voor Uden en hangt samen met het voorkomen van breuklijnen.

Op een aantal percelen zijn ook recentere onderzoeken uitgevoerd. Per adres is tevens dossieronderzoek gedaan om een indruk te krijgen over het vroegere gebruik. Deze onderzoeken geven geen aanleiding voor een vervolg traject.

Percelen die niet aangekocht worden en waar het gebruik ongewijzigd blijft worden niet verder onderzocht. Het betreft: Morgenweg 10, Boekelsedijk 23 en 27.

Percelen die wel aangekocht worden zullen voor aankoop onderzocht worden. Het betreft Morgenweg 23 en 45. Op dit moment kan een eventuele verontreiniging als gevolg van olieopslag bij Morgenweg 23 en 45 niet uitgesloten worden. Echter de ervaring leert dat dergelijke verontreinigingen vaak beperkt van omvang en goed te saneren zijn. Voor het vastleggen van het bestemmingsplan is ons inziens geen verder bodemonderzoek nodig.

6.3 Geluidhinder

Wegverkeerslawaaï

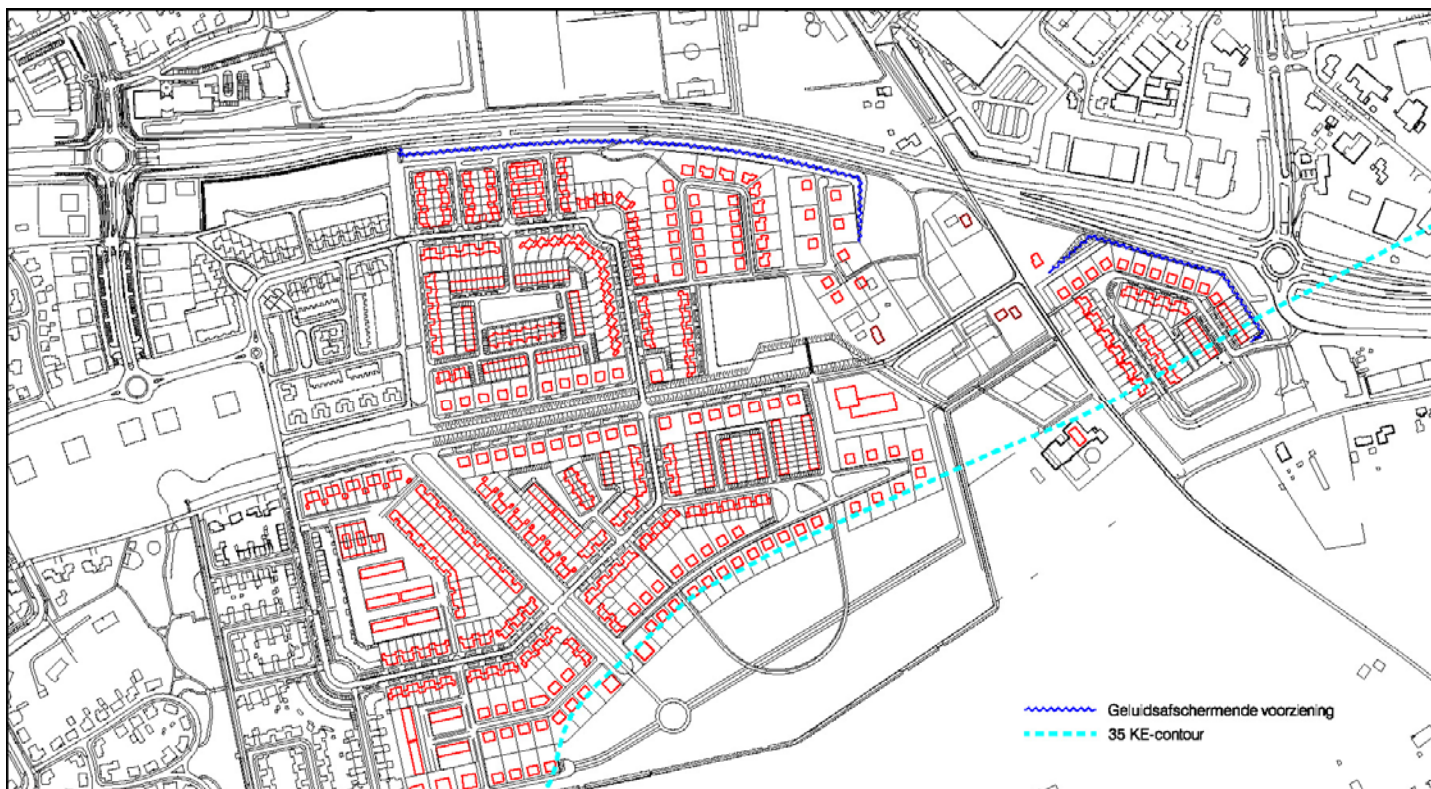
In het plangebied wordt woningbouw geprojecteerd binnen de onderzoekszone van de Lippstadtsingel. Er is een akoestisch onderzoek ingesteld om de optredende geluidsbelastingen te bepalen en inzicht te verkrijgen in de vereiste hoogte en situering van geluidafschermdende voorzieningen. Dit onderzoek is gerapporteerd in de nota Milieu-onderzoek bestemmingsplannen “Velmolen Oost” en “Volkel West”, KuiperCompagnons, d.d. 20 maart 2007. Het onderzoek heeft uitgewezen dat achter een geluidafschermdende voorziening met een maxi-male hoogte van 5,5 m woonbebouwing in twee bouwlagen voldoet aan de (voorkeurs)grenswaarde Wgh.

Conclusie akoestisch onderzoek Velmolen Oost, d.d. 20 maart 2007, KuiperCompagnons

Door het realiseren van een geluidsscherm ter plaatse van het plangebied “Velmolen Oost”, met een hoogte van 5,5 m en aflopend bij de landschappelijke zone aan de oostzijde tot 3 m, wordt de (voorkeurs)grenswaarde van 48 dB alleen overschreden op de derde bouwlaag (de kapverdieping) ten gevolge van het wegverkeer op de Lippstadtsingel. Deze overschrijdingen betreffen alleen woningen direct langs de Lippstadtsingel. De maximaal berekende geluidsbelasting bedraagt 56 dB.

Door het toepassen van “dove” gevels op de derde bouwlaag, hoeven deze woningen niet te worden getoetst aan de normen van de Wgh. Met betrekking tot de geluidwering van de gevels moeten zonodig maatregelen worden getroffen, welke er voor zorg dragen dat de geluidsbelasting binnen de woning in het verblijfsgebied bij gesloten ramen niet meer bedraagt dan 33 dB. Ten tijde van de bouwvragen dienen hiervoor nadere onderzoeken te worden gedaan, om aan de 33 dB te voldoen.

Dankzij het toepassen van overdrachtsmaatregelen, in de vorm van een geluidsscherm, en maatregelen bij de ontvanger, door het toepassen van “dove” gevels, kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de geluidhinder.



PROEFVERKAVELING MET GELUIDSAFSCHERMENDE VOORZIENING EN 35 KE-CONTOUR

Toelichting
Bestemmingsplan "Velmolen Oost"
d.d. 27 juni 2007

Luchtverkeerslawaaï

Ten oosten van het plangebied ligt het Vliegveld Volkel. De 35 KE geluidcontour van dit vliegveld ligt over het plangebied. Binnen de 35-40 KE-contour is geen nieuwe woningbouw mogelijk en worden derhalve in het plan Velmolen Oost geen nieuwe woningen geprojecteerd.

De vaststelling van de geluidcontouren door de minister van VROM is geschied bij besluit van 30 mei 1997. De gemeente Uden heeft hiertegen bezwaren kenbaar gemaakt welke door VROM en de staatsecretaris van Defensie ongegrond zijn verklaard. Hierop is de gemeente in beroep gegaan hetgeen tot een schorsing in de beroepsprocedure heeft geleid. Een uitspraak in het kader van de bodemprocedure is nog niet gedaan. Wel is vooruitlopend hierop door de minister en Milieu Effecten Rapportage (MER) gestart, teneinde geluidcontouren (opnieuw) te kunnen vast stellen. In de notitie Luchtvaartterrein Volkel, Richtlijnen voor de MER d.d. maart 2003 wordt onder meer aangegeven dat dient te worden onderzocht in hoeverre het mogelijk is de aan- en uitvliegroutes aan te passen in relatie tot de gewenste woningbouwuitbreidingen van het dorp Volkel. Hiertoe wordt een variant onderzocht die meer mogelijkheden voor woningbouw biedt aan de noordwestzijde van het dorp Volkel (Niemeskant). Over de aanvaarbaarheid hiervan kan thans nog geen uitsluitel worden gegeven. De MER is naar verwachting in juli 2007 gereed en is nu nog niet openbaar. Vooralsnog wordt in het onderhavige plan dan ook rekening gehouden met de ligging van de 35 KE-contour zoals deze in 1997 is vastgesteld. Daartoe is op de kaart deze geldende 35 KE-contour aangegeven en zijn de planvoorschriften hierop afgestemd. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid voor het verschuiven van deze 35 KE contour opgenomen indien dit op basis van het onderzoeksresultaat van de MER in verband met luchtvaartlawaaï acceptabel is.

6.4 Luchtkwaliteit

In samenhang met het akoestisch onderzoek heeft onderzoek naar de luchtkwaliteit plaatsgevonden. De rapportage hiervan is opgenomen in de nota Milieu-onderzoek bestemmingsplannen "Velmolen Oost" en "Volkel West", d.d. 20 maart 2007. De onderzoeksresultaten kunnen als volgt worden samengevat.

Het onderzoek naar de luchtkwaliteit is uitgevoerd langs de Lippstadtsingel, de Verlengde Velmolen en de Nieuwe Udenseweg. Deze wegen zijn direct langs het plangebied van “Velmolen Oost” en/of “Volkel West” gelegen. Deze wegen vormen de ontsluitingswegen voor beide plangebieden. In onderhavige situatie zijn de Lippstadtsingel en de Verlengde Velmolen de ontsluitende wegen. Hierdoor is het van belang om het effect van de plannen op de luchtkwaliteit inzichtelijk te maken.

De NO₂ jaargemiddelde grenswaarde, welke maximaal 40 µg/m³ mag bedragen, wordt langs de Lippstadtsingel in het beoordelingsjaar 2007 overschreden tot maximaal 43 µg/m³. De plandrempeel voor het jaar 2007 bedraagt 46 µg/m³. Deze wordt derhalve niet overschreden. In dat jaar is het plan nog niet gerealiseerd. In het prognosejaar 2010 is er langs de Lippstadtsingel geen overschrijding van de NO₂ jaargemiddelde grenswaarde meer verwacht. Het plan is naar verwachting in het jaar 2010 gereed zijn. Langs de Verlengde Velmolen wordt in geen van de onderzochte jaren de grenswaarde overschreden. De concentraties bedragen hier maximaal 26 µg/m³, 25 µg/m³ en 21 µg/m³. De berekende concentraties zijn ruim onder de jaargemiddelde grenswaarde.

De PM₁₀ jaargemiddelde grenswaarde, welke eveneens maximaal 40 µg/m³ mag bedragen, wordt langs de Lippstadtsingel en de Verlengde Velmolen in geen van de onderzochte jaren overschreden. De concentraties bedragen maximaal 29 µg/m³ langs de Lippstadtsingel en maximaal 26 µg/m³ langs de Verlengde Velmolen. De berekende concentraties liggen ruim onder de jaargemiddelde grenswaarde.

De PM₁₀ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³, welke maximaal 35 dagen per jaar mag worden bereikt, wordt na realisatie van het plan (2010) langs de beide van belangzijnde wegen, in alle onderzochte jaren, niet overschreden. Het berekende aantal overschrijdingsdagen bedraagt maximaal 34 langs de Lippstadtsingel en maximaal 24 langs de Verlengde Velmolen. Deze concentraties liggen onder de grenswaarde.

Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er bij realisatie van de ontwikkelingen, welke in het onderhavige bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, geen belemmeringen ontstaan met betrekking tot de luchtkwaliteit.

6.5 Externe veiligheid

Binnen de gemeente Uden en in de directe omgeving van het plangebied liggen geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen.

Aan de noordzijde van de Lippstadtsingel ligt over een lengte van ca 50 meter een gasleiding. Deze leiding heeft een diameter van 12 inch, een wanddikte van 7,1 mm, een ontwerpdruk van 40 bar en een gronddekking van ca 1 meter. Op basis van de brochure 1988 bedraagt de toetsingsafstand voor een dergelijke leiding 30 meter. Op basis van bovenstaande gegevens bedraagt de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} volgens de berekeningswijze van het RIVM (in december 2006) 65 meter. Op een bouwafstand van 65 meter van de leiding wordt de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico bij een personendichtheid van meer dan tienduizend personen per hectare overschreden.

Het situeren van de nieuwe woningen vindt in alle situaties plaats buiten de toetsingsafstand van 30 meter op basis van de brochure 1988. Bij de nieuwe woningen zal worden voldaan aan de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} en de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. Hiertoe is een toetsingszone aardgastransportleiding in het plan opgenomen. Bij de uitwerking van het globale plan zal derhalve de vermelde afstand tot de leiding worden aangehouden dan wel worden voorzien in maatregelen aan de leiding. De zone is ingetekend op de plankaart en in de voorschriften is een passende regeling opgenomen.

6.6 Hinder

Stank

Op grond van de uitgave Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten moet de onderlinge afstand tussen varkens- en pluimveehouderijen en woningen van derden minimaal 300 meter bedragen. Voor bedrijven waar rundvee of overige grasdieren (waaronder paarden en geiten) worden gehouden geldt respectievelijk een minimaal vereiste afstand van 100 en 50 meter.

Binnen het plangebied ligt een rundveehouderij op het adres Morgenweg 23. Over de aankoop van de rundveehouderij vinden onderhandelingen plaats.

Hinderaspecten uit de omgeving

Voor de woonwijk dient rekening te worden gehouden met hinderaspecten uit de omgeving. In de omgeving van het nieuwe woongebied zijn geen bedrijven met hinderaspecten aanwezig.

Op korte afstand van het plangebied ligt een bedrijventerrein waarvoor het bestemmingsplan Industriepark Loopkant Liesent vigeert. Dit is een relatief oud plan waarbij de vestigingsmogelijkheden voor bedrijven nog niet gekoppeld zijn aan een zogenaamde staat van inrichtingen. Het bedrijventerrein is geheel gerealiseerd en wat betreft de bestaande bedrijven kan er van worden uitgegaan dat de afstandscontour zich niet over het nieuwe woongebied uitstrekt.

6.7 Duurzaamheid

Duurzaam bouwen

Op 9 maart 2006 heeft de gemeente Uden het convenant duurzaam bouwen regio Noordoost Brabant ondertekend. Dit convenant is een samenwerking tussen gemeenten uit Noordoost Brabant, woningcorporaties en bouwbedrijven. Het doel van het Convenant is dat duurzaam bouwen een vanzelfsprekendheid wordt bij het bouwen.

Bij nieuwbouw en renovatie van woningen en utiliteitsbouw moet er rekening gehouden met het convenant duurzaam bouwen van de gemeente Uden. (meer informatie op www.rmb.nl/dubo).

Energie

In het kader van het klimaatbeleid van de gemeente Uden wordt er voor Velmolen Oost een energievisie opgesteld. Het doel van de energievisie is te verkennen welke mogelijkheden er zijn voor Velmolen Oost en Volkel West, en tot welke milieuprestaties die leiden. Voor het realiseren van een duurzame energievoorziening zijn vele maatregelen en technieken beschikbaar. De studie geeft prognoses over de te behalen energiebesparing, CO₂-emissiereductie, de inzet van duurzame energie, EPL en kostenconsequenties.

De gemeente Uden heeft de ambitie om boven de wettelijke Energieprestatie-eis uit te komen. Met woningen die voldoen aan de sinds 2006 geldende wettelijke waarde van de EPC van 0,8 wordt binnen een gas- en elektriciteitsinfrastructuur een EPL van rond de 6,8 gehaald. De gemeente heeft als ambitie een EPL-wens van 7,0-7,5.

Het stedenbouwkundig plan legt de randvoorwaarden vast voor het kunnen toepassen van energiebesparende maatregelen en van duurzame energie. Een stedenbouwkundig plan heeft een zeer lange levensduur (>200 jaar). Het is verstandig om bij het stedenbouwkundige plan rekening te houden met energieaspecten en te anticiperen op toekomstige technologische ontwikkelingen. Voor een energie-efficiënte stedenbouw spelen vooral de compactheid van de woningen, de oriëntatie van de woningen en de plaatsingmogelijkheden voor de energievoorzieningen een rol. Voor meer informatie zie deel 1 van de energievisie: stedenbouwkundige aspecten.

Aanpasbaar bouwen

Om de integrale toegankelijkheid en bereikbaarheid van de woningen te waarborgen, is in de gemeente Uden een convenant "Aanpasbaar Bouwen" gesloten. Dit convenant is gesloten met de Stichting Volkshuisvesting Uden, projectontwikkelaars, bouwbedrijven en architecten. Het convenant is gebaseerd op het "Basispakket Aanpasbaar Bouwen". Hierin zijn voor woongebouw en woning de uitgangspunten en voorschriften opgenomen. Het basispakket is een bundeling van de handboeken op dit beleidsterrein. Daarnaast is het

"Handboek voor Toegankelijkheid" van toepassing ten aanzien van de woonomgeving.

Politiekeurmerk Veilig Wonen

De bewoners van Uden zijn gebaat bij een veilige woonomgeving. Een eisenpakket van zowel infrastructurele als bouwkundige maatregelen is in de afgelopen jaren ontwikkeld in de vorm van een keurmerk, het Politiekeurmerk Veilig Wonen.

Alle woningen in het onderhavige plan dienen conform het keurmerk te worden gebouwd.

6.8 Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de bepaling van de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan Velmolen Oost is een eerste doorrekening gemaakt. Deze doorrekening duidt op een planeconomisch haalbaar plan waarbij de te maken kosten gedekt kunnen worden uit de opbrengsten van grondverkoop aan projectontwikkelaars en bouwers. De opbrengsten zijn gebaseerd op het bestaande grondprijnsbeleid van de gemeente Uden.

Daarmee is voor de gemeente Uden de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan Velmolen Oost aangetoond.

7. INSPRAAK EN OVERLEG

7.1. Inspraak

Het bestemmingsplan "Velmolen Oost" heeft op het gemeentehuis van Uden ter inzage gelegen van 13 september tot 27 september 2006. Tevens zijn een aantal belanghebbenden schriftelijk over het voorontwerpplan geïnformeerd. Er is de mogelijkheid geboden om schriftelijke reacties in te dienen. Hiervan hebben de volgende personen en instanties gebruik gemaakt:

- A.P.C. van der Rijt en M.G.J van der Rijt - Van Gerven
Morgenweg 6, 5406 NJ Uden
- F.J.M. van der Heijden
Boekelsedijk 31, 5408 ND Uden
- Heemkundekring Uden
Walterus Pijnenborghof 34, 5401 XT Uden
- Stichting Katholiek Onderwijs gemeente Uden
Postbus 15, 5400 AA Uden
- Stichting Openbaar Onderwijs Groep
Postbus 4, 5460 AA Veghel

De ontvangen inspraakreacties en de beantwoording zijn integraal opgenomen in bijlage 1 van deze plantoelichting. De inspraakreacties hebben tot de volgende planwijzigingen en planaanvullingen geleid:

- de planbegrenzing is aangepast waardoor het Autobedrijf F. van der Heijden niet meer binnen het onderhavige plan is gesitueerd;
- op de plankaart is een gebied met archeologische verwachtingswaarde aangeduid en in de planvoorschriften is een aanlegvergunningenstelsel voor dit gebied opgenomen. In de plantoelichting wordt de opgenomen regeling toegelicht. Tevens wordt aangegeven dat nader archeologisch onderzoek zal worden uitgevoerd;
- in de uit te werken woonbestemming is binnen de zone die is aangeduid als “landschappelijke zone” de mogelijkheid voor de situering van een school met een maximaal oppervlak van 5000 m² opgenomen.

7.2. Overleg

Het bestemmingsplan is bij brief van 1 september 2006 toegezonden aan de volgende overlegpartners in het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (1985):

1. Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening, Inspectie Regio-Zuid;
2. Provinciale Planologische Commissie van de Provincie Noord-Brabant;
3. Ministerie van Defensie, Directie Zuid;
4. Dienst ROH van de Provincie Noord-Brabant.
5. Waterschap Aa en Maas.

De ontvangen overlegreacties en de beantwoording zijn integraal opgenomen in bijlage 2 van deze plantoelichting. De overlegreacties hebben tot de volgende planwijzigingen en planaanvullingen geleid.

Relatie uitwerkingsplan en “integratie stad-land” -zone

In het plan is aandacht gegeven aan dit onderwerp verwezen wordt naar de paragraaf 2.3.2 Strategische gebiedsuitwerking zuidelijke randzone en paragraaf 4.1. Landschappelijke geleidingszone.

Woningbouwopgave

In de planvoorschriften is bij de uitwerkingsregels een koppeling gelegd met het gemeentelijk woningbouwprogramma 2005 - 2015 volgend uit de provinciale bevolkings- en behoefteprognose.

Archeologie

In overleg met de provinciale archeoloog is gezamenlijk een strategie voor aanvullend onderzoek vastgesteld. Momenteel wordt dit onderzoek uitgevoerd. Op de plankaart is het gebied met archeologische verwachtingswaarde aangeduid en in de planvoorschriften is een regeling in de vorm van een aanlegvergunningenstelsel opgenomen ter bescherming van archeologische waarden.

Openbaar vervoerontsluiting

De mogelijkheden voor openbaar vervoer in het plangebied zijn nader verduidelijkt. Het resultaat daarvan is in paragraaf 4.4. van de plantoelichting opgenomen.

Watertoets

Er heeft aanvullend overleg plaatsgevonden met het waterschap. Dit heeft geleid tot aanpassingen in het plan. Een en ander is in de planvoorschriften, de kaart en de toelichting verwerkt. Er is ingestemd met de wijze waarop de waterhuishoudkundige aspecten nu zijn geregeld en er zijn afspraken gemaakt over de verdere uitwerking van de wateraspecten bij de planuitwerking .

Inrichting groene geledingszone

De opzet en inrichting van de groene geledingszone is heroverwogen. In het plan is de gewijzigde visie opgenomen en worden vastgelegd in de uitwerkingsregels. Daarbij wordt uitsluitend beperkte nieuwe bebouwing aan westzijde van de landschappelijke zone toegestaan.

Externe veiligheid

Er heeft overleg plaatsgevonden met het RIVM en er zijn veiligheidcontouren voor het plaats gebonden risico en het groepsrisico bepaald. De maatgevende contour is op de plankaart ingetekend en er zijn passende voorschriften opgesteld.

Juridische aspecten

De opmerkingen over de voorschriften zijn in de plan verwerkt waarbij kan worden opgemerkt dat het plan reeds was afgestemd op de DURP-standaard.

Bijlage 1
Inspraak

Inspraak

De ontvangen inspraakreacties en de beantwoording daarvan zijn integraal in deze bijlage opgenomen.

Er zijn schriftelijke reacties ingekomen van de volgende personen :

- A.P.C. van der Rijt en M.G.J van der Rijt - Van Gerven
Morgenweg 6, 5406 NJ Uden
- F.J.M. van der Heijden
Boeksedijk 31, 5408 ND Uden
- Heemkundekring Uden
Walterus Pijnenborghof 34, 5401 XT Uden
- Stichting Katholiek Onderwijs gemeente Uden
Postbus 15, 5400 AA Uden
- Stichting Openbaar Onderwijs Groep
Postbus 4, 5460 AA Veghel

College van Burgemeester en Wethouders Gemeente Uden

GEMEENTE UDEN		
Nr.	Ald.	Par.
Ingek. 2 40KT 2006	Smor	

07

Uden, 23 oktober 2006.

Geacht college,

Hierbij een reactie op het voorontwerp bestemmingsplan Velmolen Oost. In dit voorontwerp is een weg ingetekend die precies loopt over het pand Morgenweg 6, dat wij bewonen. Wij hebben dit pand verkocht in 1997 aan de gemeente Uden met recht van terugkoop. Omdat wij het pluimveebedrijf daar niet meer konden uitbreiden, en de gemeente Uden snel met woningbouw op Velmolen Oost wilde beginnen hebben wij besloten het bedrijf met de grond te verkopen aan de gemeente Uden. Onder druk van de gemeente (onteigening) hebben wij het huis ook verkocht, omdat volgens het voorontwerp het woonhuis weg moest vanwege een ingetekende waterpartij op die plaats.

Nu blijkt dat papier geduldig is en dat de plannen met een pennenstreek veranderen. De weg als hierboven omschreven liep in een voorontwerp langs de houtwal die oostelijk naast het pand Morgenweg 6 ligt. Wij denken dat deze weg Oostelijk van deze houtwal moet blijven bestaan. Het afbreken van het pand Morgenweg 6 is niet nodig en is ook kapitaalsvernietiging. De gemeente Uden besteedt veel aandacht en geld aan openbaar groen, ecologische verbindingssone's en met de aanleg van deze weg volgens het nieuwe voorontwerp wordt de houtwal grotendeels gekapt, terwijl het op een andere tekening het als belangrijke natuurwaarde is ingetekend. Naast de Morgenweg zijn er in het voorontwerp vrijstaande woningen ingedeeld. Pand Morgenweg 6 zou daar gemakkelijk ingetekend kunnen worden. Het pand kan met een verbouwing aan de "beeldkwaliteit" voldoen die de voorontwerpers voor ogen staat.

In afwachting van uw reactie,

Met vriendelijke groet,

A.P.C. van der Rijt
Morgenweg 6
5406 NJ UDEN



M.G.J. van der Rijt - Van Gerven



De heer en mevrouw Van der Rijt
Morgenweg 6
5406 NJ UDEN

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
namens Burgemeester en wethouders van Uden
hoofd afdeling Ruimtelijke en economische ontwikkeling

uw kenmerk	ons kenmerk	behandeld door	datum
uw brief van 23 oktober 2006	SMOR/EA	mr. E.A.M. Adank	5 maart 2007
onderwerp	bijlage	doorkiesnummer	verzonden
inspraakreactie Velmolen Oost		0413-281341	

ir. R.S. Pateer

Geachte Van der Rijt,

In uw brief van 23 oktober 2006 heeft u een inspraakreactie kenbaar gemaakt met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan "Velmolen Oost". U stelt dat daarin een weg is ingetekend op de plaats waar het pand Morgenweg 6 staat. U heeft dit pand in 1997 aan de gemeente verkocht met recht van terugkoop. Ter plaatse van deze woning was aanvankelijk een waterpartij geprojecteerd. Verder moet er voor de aanleg van de weg een houtwal wijken. U pleit ervoor de woning Morgenweg 6 en de bestaande houtwal te handhaven.

Met betrekking tot uw inspraakreactie merken wij het volgende op. In de met u gesloten overeenkomst is vastgelegd dat over een eventuele terugkoop door u van de woning Morgenweg 6 pas een besluit zal worden genomen zodra het nieuwe bestemmingsplan duidelijkheid biedt over de vraag of bedoelde woning al dan niet kan worden gehandhaafd. Het voorliggende bestemmingsplan "Velmolen Oost" biedt hierover thans duidelijkheid. Ter plaatse van genoemde woning is in het bestemmingsplan een weg geprojecteerd, die van wezenlijk belang is voor de ontsluiting van de nieuw te realiseren woonwijk. De locatiekeuze van deze weg hangt nauw samen met de gewenste verkaveling van het gebied. Daar komt nog bij dat pal ten zuiden van de woning de zogeheten "markante route" is geprojecteerd. Ten noorden van en parallel aan deze route zal een watergang worden aangelegd. Binnen dit concept is de woning Morgenweg 6 niet op een stedenbouwkundig verantwoorde wijze in te passen.

Gelet op het bovenstaande zien wij geen mogelijkheden om de woning te handhaven. Dat geldt evenzeer voor de door u bedoelde houtwal. Aan de nieuw aan te leggen weg, ter plaatse van deze houtwal, zijn immers woningen geprojecteerd.

In de door u aangevoerde inspraakreactie hebben wij dan ook geen aanleiding gevonden om het voorontwerpbestemmingsplan op de door u bedoelde onderdelen aan te passen.

Met ingang van 27 maart a.s. zal het bestemmingsplan "Velmolen Oost" wederom gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd in de publiekshal van het gemeentehuis. De bekendmaking van de terinzagelegging zal worden gepubliceerd in de Staatscourant en het Udens Weekblad. Gedurende de termijn van terinzagelegging heeft eenieder de gelegenheid om schriftelijk een zienswijze aan de raad kenbaar te maken.



Autobedrijf F. v.d. Heijden B.V.
Boekstede 31, 5408 ND Volkel-Uden
TEL: 0413 26 48 89 FAX: 0413 25 39 38
e-mail: info@hyundaivdheijden.nl
www.hyundaivdheijden.nl

GEMEENTE UDEN		Afd.	Par.
Nr.		Smoe	
Ingek.	24OKT 2006		

officieel
FOCWA
Schadeherstelbedrijf

Burgemeester & wethouders
Gemeentehuis Uden
Markt 145,
5600 AB Uden.

Volkel, 23 oktober '06.

Onderwerp : Zienswijze en bezwaar contra Plan 'Velmolen-Oost', en 'Volkel-West'.

Geacht College,

Als onze 'zienswijze' en bezwaar tegen bovengemelde Ontwerp Bestemmingsplannen brengen wij hierbij in dat voorsnog met de belangen van Autobedrijf Hyundai van der Heijden onvoldoende rekening is gehouden.

Weliswaar wordt er gesproken - op de info/inspraakavond van 17 oktober j.l. - van voortgaande onderhandelingen, maar van daadwerkelijke stappen of te bieden perspectieven is (nog) weinig te merken. Al zeker vier jaren worden wij zagezegd "aan het lijntje" gehouden.

De situatie is op het gemeentehuis overbekend !

Nu liggen de plankaarten en voorschriften met toelichting ter inzage, en blijkt dat ons bedrijf en de bijbehorende gebouwen, showroom, werkplaats, spuiterij en wasruimten, plus de parkeerplaatsen (verhardingen) goeddeels in de voorgenomen bestemming "Uit te werken woongebied" gesitueerd zijn. Hiertegen tekenen wij uiteraard uitdrukkelijk bezwaar aan. En zo eveneens de Importeur Hyundai Nederland.

Van der Heijden is zeker bereid tot verplaatsing - zoals op pagina 43 van de toelichting ook gemeld wordt - van het Autobedrijf, maar dan wel naar een minstens evenwaardige 'zichtlocatie'. Wij hebben een zodanige locatie ook aangegeven in een enige tijd geleden plaatsgevonden overleg met uw heer ing. M. Jansen, en wel nabij de rotonde aan de Zuidoostzijde "Lippstadsingel".

Wij verwijzen uw college ook op de intussen gevoerde correspondentie, waarvan de inhoud en strekking bij de weging van deze 'zienswijze' dient te worden betrokken, en wij bedoelde documenten hier als ingelast wensen te beschouwen.

Met volledige erkenning van de noodzaak om ook voor Volkel een substantieel woningbouwprogramma te realiseren, en met het besef ooit voor het algemeen (Volkels) belang te moeten wijken, vragen wij met klem verhoogde aandacht voor onze bedrijfs- werkgelegenheids-, en familie problematiek.

Hoogachtend,

F.J.M. van der Heijden, directeur.

Autobedrijf F vd Heijden BV
t.a.v. de heer F.J.M. van der Heijden
Boeksedijk 31
5408 ND VOLKEL

uw kenmerk	ons kenmerk	behandeld door	datum
uw brief van 23 oktober 2007	U-2006-8397	E Adank	6 maart 2007
onderwerp	bijlage	doorkiesnummer	verzonden
ontwerpbestemmingsplan "Velmolen Oost" en "Volkel West"	-	0413-281341	

Geachte heer Van der Heijden,

In uw brief van 23 oktober 2006 heeft u een inspraakreactie kenbaar gemaakt met betrekking tot de voorontwerpbestemmingsplannen "Velmolen Oost" en "Volkel West". Daarin stelt u dat in deze bestemmingsplannen onvoldoende rekening wordt gehouden met uw garagebedrijf en maakt u bezwaar tegen het feit dat uw garagebedrijf is opgenomen in de bestemming "Uit te werken woongebied". Verder merkt u op dat de onderhandelingen van de afgelopen vier jaar geen bevredigende resultaten hebben opgeleverd. U stelt in beginsel bereid te zijn uw bedrijf te verplaatsen, maar dan wel naar een zichtlocatie die vergelijkbaar is met de huidige locatie.

Met betrekking tot uw inspraakreactie merken wij het volgende op. Namens de gemeente heeft de heer Jansen veelvuldig contact met u gehad over een mogelijke verplaatsing van uw bedrijf. Omdat wij er aanvankelijk van uit gingen dat er over de verplaatsing van uw garagebedrijf tijdig overeenstemming met u zou kunnen worden bereikt hebben wij het in het voorontwerpbestemmingsplan niet meer als zodanig opgenomen. Helaas hebben de onderhandelingen met u tot op heden nog niet geleid tot het gewenste resultaat. In verband daarmee zullen wij uw bedrijf buiten het bestemmingsplan "Velmolen Oost" laten. Zodra wij in overleg met u alsnog komen tot een verplaatsing van uw bedrijf dan kunnen wij de daarbij vrijkomende grond door middel van een partiële planherziening een passende bestemming geven.

Tijdens de informatieavond van 17 oktober 2006 is namens u gewezen op de mogelijke overlast die uw garagebedrijf voor de nieuw te bouwen woonwijk zou kunnen betekenen. Nu er vooralsnog geen duidelijkheid bestaat over de verplaatsing van uw bedrijf hebben wij in het bestemmingsplan "Volkel West" een hinderzone opgenomen binnen welke geen woningbouw zal zijn toegestaan.

Gelet op het bovenstaande hebben wij in de door u aangevoerde inspraakreactie aanleiding gevonden uw bedrijf vooralsnog buiten het bestemmingsplan "Velmolen Oost" te laten. Uw garagebedrijf is daarom opgenomen in het onlangs door de raad vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied 2006 gemeente Uden". Verder hebben wij in verband met de overlast afkomstig van

uw bedrijf een hindercirkel opgenomen in het bestemmingsplan "Volkel West". Binnen deze hindercirkel zal geen woningbouw zijn toegestaan.

De ontwerpbestemmingsplannen "Velmolen Oost" en "Volkel West" zullen met ingang van 27 maart a.s. wederom gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd in de publiekshal van het gemeentehuis. De bekendmaking van de terinzagelegging zal worden gepubliceerd in de Staatscourant en het Udens Weekblad.

Gedurende de termijn van terinzagelegging heeft eenieder de gelegenheid om schriftelijk een zienswijze aan de raad kenbaar te maken.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
namens Burgemeester en wethouders van Uden
hoofd afdeling Ruimtelijke en economische ontwikkeling

ir. R.S. Pateer



Walterus Pijnenborghof 34
5401 XT Uden
tel. 0413-264308

Uden, 23 - 10 - 2006.

Postbank 28 54 260
bank 15.19.90.263
t.n.v. Heemkundekring Uden

GEMEENTE UDEN		Afd.	Par.
Nr.	8428	smk	
Ingek.	26OKT 2006		

Aan College van Burgemeester & Wethouders
der Gemeente Uden.
Postbus 83
5400 AB Uden.

Betreft: Bestemmingsplan Velmolen-Oost.

Geacht College,

Na bestudering van het voorontwerpbestemmingsplan 'Velmolen-Oost' wil de werkgroep 'Archeologie' van de 'Heemkundekring Uden' graag inhoudelijk reageren op dit voorontwerp.

In dit plan wordt, wat betreft de archeologie, vermeld, dat er een karterend archeologisch onderzoek zal moeten plaatsvinden in die gebieden waar het bodemprofiel nog intact is. Volgens het bijhorend rapport van het bureau RAAP, moet dit onderzoek plaatsvinden door middel van grondboringen en oppervlakte-karteringen.

Echter, de betrouwbaarheid van dergelijke onderzoeken en dan met name die van booronderzoeken, staat momenteel sterk ter discussie binnen de archeologische wereld. Het is in de praktijk nogal eens voorgekomen, dat archeologische vindplaatsen met deze onderzoeksmethode gemist werden. Recente lokale voorbeelden hiervan zijn bijv. de nieuwbouwwijk "Zwarte Molen" te Nistelrode en de ontgroning aan de Hoogstraat alhier.

Onze werkgroep ondersteunt de mening van veel mensen uit de praktijk, professionele archeologen en amateurs, dat het zinvoller is de fase van het boren over te slaan en direct over te gaan tot het trekken van proefsleuven. Dan ontstaat er meteen een betrouwbaar beeld van de aanwezigheid van archeologische waarden in het plangebied en kan er een selectie gemaakt worden, welke zones behouden of opgegraven dienen te worden en welke kunnen worden vrijgegeven. Het is duidelijk, dat dit voorgestelde traject ook tijdswinst oplevert.

Indien gewenst is de werkgroep gaarne bereid dit verzoek tot wijziging van het plan nader toe te lichten.

Met de meeste hoogachting en
namens het Bestuur van de Heemkundekring Uden,

A.L.M. Sanders
voorzitter HKKU.

G. van Eijk
amateur-archeoloog

A. de Rijk
secretaris HKKU



Stichting
Openbaar Onderwijs Groep
Sint-Oedenrode Ravenstein Bernhaze Veghel Uden Oss

College van
Burgemeester en Wethouders
Gemeente Uden,
Postbus 83,
5400 AB Uden.

GEMEENTE UDEN		Atd.	Par
Nr.			
Ingek.	13OKT2006		
02			

Uden, 10 oktober 2006.

Ons kenmerk: huisv/Uden-Zuid/fd
Onderwerp: Bezwaar Voorontwerp bestemmingsplan Velmolen-Oost
Uw kenmerk: Voorontwerp bestemmingsplan Velmolen-Oost

BEZWAAR

Geacht College,

Hierbij tekenen de gezamenlijke besturen van Stichting Openbaar Onderwijs Groep (OOG) en Stichting Katholiek Onderwijs Gemeente Uden (SKOGU) bezwaar aan tegen het Voorontwerp bestemmingsplan Velmolen-Oost.

Ons bezwaar richt zich met name op het 'ontbreken' in het voorliggende bestemmingsplan van extra openbare ruimten ten behoeve van scholenbouw in Velmolen-Oost, anders dan de centrumvoorziening aan de Sesterlaan.

Conform de leerlingprognoses van Pronexus zal in de toekomst gestabiliseerde situatie in Uden-Zuid sprake zijn van de noodzaak van 42 groepslokalen. Waarvan 10 groepen voor Openbaar onderwijs en 32 groepen voor Katholiek Onderwijs. Het huidige schoolgebouw aan de Wislaan telt 23 groepslokalen. Tevens blijkt ruimte noodzakelijk voor buitenschoolse opvang (BSO). Op de huidige locatie aan de Wislaan is geen uitbreidingsruimte meer beschikbaar, zodat nieuwbouw elders voor de hand liggend is.

Regelmatig overleg met de afdeling Welzijn, zie interne nota 'Voorzieningen cluster Uden-Zuid', geeft aan dat er een aantal zorgpunten aanwezig zijn welke nadere aandacht vragen:

- Onmiddellijke krapte aan groepslokalen voor Bs. 't Mulderke;
- Bs. De Cirkel voelt onvoldoende ontspoelingsmogelijkheden op huidige standplaats;
- Buitenschoolsopvang (BSO) zit momenteel in noodhuisvesting en kampt met ruimtegebrek.

De beide stichtingen gaan uit van een evenwichtige spreiding van schoolgebouwen over de wijken in Uden.

Indien alleen uitgegaan wordt van de centrumvoorziening Sesterlaan, dan betekent dit voor het Openbaar onderwijs een centrale positie in de afgebouwde wijk Uden-Zuid. Voor de SKOGU zou positionering op deze plaats betekenen dat 2 schoolgebouwen op steenworp afstand van elkaar staan en derhalve van een spreiding over de wijk geen sprake is. Bovendien zal het wervingsgebied voor de geplande katholieke school in de toekomst zich uitbreiden met het bestemmingsplan Volkel-West en Niemeskant, waardoor aan een evenwichtige spreiding over de wijken geen recht wordt gedaan als alleen de huidige aangegeven centrumvoorziening hiervoor in aanmerking komt.

Belangrijk is ook dat de SKOGU met de nieuw op te richten school een geheel nieuw onderwijsconcept voorstaat, welke o.a. uitgaat van 'rust' en 'ruimte'. Ingrediënten welke in de aangegeven centrumvoorziening niet of nauwelijks aanwezig zullen zijn met de geplande winkels, maatschappelijke voorzieningen en daarbijbehorende parkeergelegenheden.

Wij verzoeken u dan ook de mogelijkheid te openen een openbare ruimte in te plannen in de nabijheid van 'Molenreek' die recht doet aan de uitgangspunten van de nieuwe school en daarom aansluit bij het buitengebied en de KE-zone en het voorziene zuidelijk gelegen park. Een plek waar 'rust' en 'ruimte' (speelbos) tot zijn recht komt.

Wij zijn gaarne bereid onze zienswijze mondeling toe te lichten en zien uw uitnodiging met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Namens
Stichting Katholiek Onderwijs Gemeente Uden,

F.J.M. van den Hoogen,
Algemeen directeur.

Namens,
Stichting Openbare Onderwijs Groep,

E. van Hoorn
Algemeen directeur.

Het bestuur van de Heemkundekring Uden
Walterus Pijnenborghhof 34
5401 XT UDEN

uw kenmerk	ons kenmerk	behandeld door	datum
uw brief van 23 oktober 2007	U-2006-8425	E Adank	6 maart 2007
onderwerp	bijlage	doorkiesnummer	verzonden
voorontwerpbestemmingsplan Velmolen Oost	-	0413-281341	

Geachte bestuur,

In uw brief van 23 oktober 2006 heeft u een inspraakreactie kenbaar gemaakt met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan "Velmolen Oost". Daarin stelt u dat de betrouwbaarheid van het door RAAP voorgestelde karterend archeologisch onderzoek door middel van grondboringen en oppervlaktekartering sterk ter discussie staat binnen de archeologische wereld. U stelt voor in het gebied proefsleuven te trekken. Daardoor ontstaat er volgens u een betrouwbaar beeld van de aanwezigheid van archeologische waarden.

Met u hechten wij er belang aan dat de in het plangebied mogelijk voorkomende archeologische waarden niet zullen worden verstoord of anderszins zullen worden geschaad als gevolg van de realisatie van Velmolen Oost. In verband daarmee is door RAAP een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd. Op grond van de resultaten van het inventariserend archeologisch onderzoek doet RAAP de aanbeveling om in een zo vroeg mogelijke fase van de planvorming op alle percelen, waar grondverzet gaat plaatsvinden en die een relatief intacte bodem hebben een (inventariserend) archeologisch onderzoek te laten uitvoeren.

In overleg met de heer M. Meffert van de provincie Noord-Brabant hebben wij genoemde percelen op de plankaart voorzien van de aanduiding "Archeologische verwachtingswaarde". In de voorschriften is voor deze gronden een aanlegvergunningstelsel opgenomen, op basis waarvan grondwerkzaamheden slechts na het verlenen van een aanlegvergunning mogen worden uitgevoerd. Aanlegvergunning kan pas worden verleend nadat uit onderzoek is gebleken dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel dat aanwezige waarden niet onevenredig worden geschaad. Het is onze bedoeling om de gronden met genoemde aanduiding in een zo vroeg mogelijk stadium, bij voorkeur voor de vaststelling van het uitwerkingsplan, te laten onderzoeken op de aanwezigheid van archeologische waarden. De aanlegvergunningregeling dient dan als een vangnet voor die gebieden waarvoor nog geen onderzoek heeft kunnen plaatsvinden.

Wij zijn van mening dat de met de provincie gemaakte afspraken en de aanlegvergunningregeling voldoende garantie bieden dat er met de in het plangebied voorkomende archeologische waarden op zorgvuldige wijze zal worden omgegaan. Verder staan wij in beginsel open voor suggesties

uwerzijds over de wijze waarop de archeologische begeleiding van de graafwerkzaamheden zal gaan plaatsvinden. Hierover zullen wij in een vroegtijdig stadium met u contact opnemen.

Met ingang van 29 maart a.s. zal het bestemmingsplan "Velmolen Oost" als ontwerp gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd in de publiekshal van het gemeentehuis. De bekendmaking van de terinzagelegging zal worden gepubliceerd in de Staatscourant en het Uden's Weekblad.

Gedurende de termijn van terinzagelegging heeft eenieder de gelegenheid om schriftelijk een zienswijze aan de raad kenbaar te maken.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
namens Burgemeester en wethouders van Uden
hoofd afdeling Ruimtelijke en economische ontwikkeling

ir. R.S. Pateer

Stichting Katholiek Onderwijs gemeente Uden
t.a.v. algemeen directeur, de heer F.J.M. van den Hoogen
Postbus 15
5400 AA UDEN

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
namens Burgemeester en wethouders van Uden
hoofd afdeling Ruimtelijke en economische ontwikkeling

uw kenmerk	ons kenmerk	behandeld door	datum
uw brief van 10 oktober 2006	SMOR/EA	mr. E.A.M. Adank	7 maart 2007
onderwerp	bijlage	doorkiesnummer	verzonden
inspraakreactie Velmolen Oost		0413-281341	

ir. R.S. Pateer

Geachte heer Van den Hoogen,

In uw brief van 10 oktober 2006 heeft u samen met de Stichting Openbaar Onderwijs Groep een inspraakreactie kenbaar gemaakt met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan "Velmolen Oost". Daarin maakt u bezwaar tegen het feit dat in het bestemmingsplan geen mogelijkheid wordt geboden voor de bouw van een school in Velmolen Oost. U geeft aan dat er in de toekomst behoefte is aan in totaal 42 groepslokalen. De huidige locatie aan de Wislaan telt 23 groepslokalen, zodat volgens u nieuwbouw elders voor de hand ligt. In het voorliggende bestemmingsplan wordt volgens u geen recht gedaan aan een evenwichtige spreiding van de schoolvoorzieningen over de verschillende wijken van Uden. U wijst daarbij tevens op de nieuw te bouwen woonwijken Volkel West en Niemeskant. Verder benadrukt u het belang dat wordt gehecht aan de uitgangspunten rust en ruimte die aan het onderwijsconcept ten grondslag behoren liggen bij de realisatie van nieuwe schoolgebouwen. Aan deze uitgangspunten kan volgens u niet worden voldaan indien er in het centrum wordt gebouwd.

Mede naar aanleiding van uw inspraakreactie hebben wij in het bestemmingsplan Velmolen Oost de mogelijkheid opgenomen om in het plangebied een school te realiseren met een grondoppervlakte van 5.000 m². De schoolbebouwing is voorzien aan de rand van de nieuw te bouwen woonwijk aansluitend aan een gebied dat in het bestemmingsplan is aangeduid als "Landschappelijke zone". Aangezien in deze zone slechts een lage bebouwingsdichtheid is toegelaten kan in beginsel eveneens worden tegemoet gekomen aan het door u genoemde nieuwe onderwijsconcept dat uitgaat van rust en ruimte.

Met ingang van 27 maart a.s. zal het bestemmingsplan "Velmolen Oost" wederom gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd in de publiekshal van het gemeentehuis. De bekendmaking van de terinzagelegging zal worden gepubliceerd in de Staatscourant en het Udens Weekblad. Gedurende de termijn van terinzagelegging heeft eenieder de gelegenheid om schriftelijk een zienswijze aan de raad kenbaar te maken.

Stichting Openbaar Onderwijs Groep
t.a.v. algemeen directeur, de heer E. van Hoor
Postbus 4
5460 AA VEGHEL

uw kenmerk	ons kenmerk	behandeld door	datum
uw brief van 10 oktober 2006	SMOR/EA	mr. E.A.M. Adank	7 maart 2007
onderwerp	bijlage	doorkiesnummer	verzonden
inspraakreactie Velmolen Oost		0413-281341	

Geachte heer Van Hoor,

In uw brief van 10 oktober 2006 heeft u samen met de Stichting Katholiek Onderwijs gemeente Uden een inspraakreactie kenbaar gemaakt met betrekking tot de voorontwerpbestemmingsplannen "Velmolen Oost". Daarin maakt u bezwaar tegen het feit dat er dit bestemmingsplan extra openbare ruimten ontbreken ten behoeve van scholenbouw in Velmolen Oost. U geeft aan dat er in de toekomst spraak behoeft is aan in totaal 42 groepslokalen. De huidige locatie aan de Wislaan telt 23 groepslokalen, zodat volgens u nieuwbouw elders voor de hand ligt. In het voorliggende bestemmingsplan wordt volgens u geen recht gedaan aan een evenwichtige spreiding van de schoolvoorzieningen over de verschillende wijken van Uden. U wijst daarbij tevens op de nieuw te bouwen woonwijken Volkel-West en Niemeskant. Verder benadrukt u het belang dat wordt gehecht aan de uitgangspunten rust en ruimte die aan het onderwijsconcept ten grondslag behoren liggen bij de realisatie van nieuwe schoolgebouwen. Aan deze uitgangspunten kan volgens u niet worden voldaan indien er in het centrum wordt gebouwd.

Mede naar aanleiding van uw inspraakreactie hebben wij in het bestemmingsplan Velmolen Oost de mogelijkheid opgenomen om in het plangebied een school te realiseren met een grondoppervlakte van 5.000 m². De schoolbebouwing is voorzien aan de rand van de nieuw te bouwen woonwijk aansluitend aan een gebied dat in het bestemmingsplan is aangeduid als "Landschappelijke zone". Aangezien in deze zone slechts een lage bebouwingsdichtheid is toegelaten kan in beginsel eveneens worden tegemoet gekomen aan het door u genoemde nieuwe onderwijsconcept dat uitgaat van rust en ruimte.

Met ingang van 27 maart a.s. zal het bestemmingsplan "Velmolen Oost" wederom gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd in de publiekshal van het gemeentehuis. De bekendmaking van de terinzagelegging zal worden gepubliceerd in de Staatscourant en het Udens Weekblad. Gedurende de termijn van terinzagelegging heeft eenieder de gelegenheid om schriftelijk een zienswijze aan de raad kenbaar te maken.

Gedurende de termijn van terinzagelegging heeft eenieder de gelegenheid om schriftelijk een zienswijze aan de raad kenbaar te maken.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
namens Burgemeester en wethouders van Uden
hoofd afdeling Ruimtelijke en economische ontwikkeling

ir. R.S. Pateer

Bijlage 2
Overleg

Overlegreacties

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Bro 1985 zijn overlegreacties ingekomen van de volgende instanties:

- Provinciale Commissie voor Gemeentelijke Plannen
- Directie ROH van de provincie Noord-Brabant
- Het Waterschap Aa en Maas
- Ministerie van Defensie

Deze reacties zijn op de navolgende pagina's integraal opgenomen. Tevens is de wijze van verwerking van de reactie beknopt aangegeven. In veel gevallen wordt verwezen naar aanvullingen en wijzigingen in de voorschriften, op de plankaart en in de plantoelichting.

Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant

Algemene subcommissie voor gemeentelijke plannen

VERZONDEN
Secretariaat: Brabantlaan 1, 5 Herengobosch
Corr. adres: Postbus 90151, 5200 MC 't-Hertogenbosch
Tel. 073 - 681 26 31/680 88 28, fax 073 - 680 76 54
Email: PPC@brabant.nl

03. MRT 2007

Ons kenmerk : nr. 1228474/1263323
Uw kenmerk : --
Doordienr. : 6812059 mw. L. Pullen
Bijlagen : --
Datum : 1 maart 2007
Onderwerp : Voorontwerp-bestemmingsplan
Volkel West en Voorontwerp-
bestemmingsplan Volmolen Oost

Het college van burgemeester en
wethouders van Uden
Postbus 83

5408-AB: UDEN	Ald.	Par.
1008	Smur	
12 MRT 2007		
02		

Geacht college,

De Planologische Commissie voor Gemeentelijke Plannen heeft bovenvermelde aangelegenheid, in samenhang met het directieadvies van 15 november 2007, behandeld in haar vergadering van 7 februari 2007. De behandeling heeft geleid tot de volgende opmerkingen.

De commissie is met de directie ROH van mening, dat de in het directie-advies genoemde aspecten aanpassing dan wel nadere toelichting behoeven. In afwijking van hetgeen in het directieadvies staat vermeld wijst de commissie u op het volgende.

De wijzigingsbevoegdheid zoals die in het voorontwerp-bestemmingsplan Volkel West is opgenomen om de 35 KE-lijn te wijzigen, is niet voldoende geobjectieerd en komt daardoor in aanmerking voor een categorie I opmerking.

Wat betreft het mobiliteitsvraagstuk in het voorontwerp-bestemmingsplan Volmolen Oost moet met name aandacht worden gegeven aan de vervoersontwikkeling omdat de mogelijkheid tot aansluiting op het Openbaar Vervoer-netwerk min of meer ontbreekt. Het betreft hier een categorie II opmerking.

Ten aanzien van de toetsing van het uitwerkingsplan heeft de commissie er begrip voor dat beide plannen, gelet op de druk in het kader van de woningbehoefte, moeten worden ontwikkeld. De commissie mist echter ten zeerste de uitwerking die noodzakelijk is voor de gebiedsontwikkeling in zijn totaliteit. De commissie spreekt uit dat bij het ter goedkeuring voorleggen van deze plannen, de inzichten via een strategische gebiedsuitwerking aan de commissie geboden moeten worden. De commissie verbindt hieraan een categorie II opmerking.

Voor het aangeven van de zwaarte van de gemaakte opmerkingen hanteert de commissie drie categorieën.

Bij Categorie I opmerkingen gaat het om opmerkingen over planelementen die in haar ogen onaanvaardbaar zijn.

Bij categorie II opmerkingen is de aanvaardbaarheid van het planelement onduidelijk omdat de toelichting geen of onvoldoende motivering en/of gegevens bevat.

De Provinciale Planologische Commissie en haar subcommissies adviseren het provinciaal bestuur en gemeenten over de ruimtelijke ordening, de volkshuisvesting en de stedelijke vernieuwing. In de Commissie hebben, naast onafhankelijke deskundigen, onder meer zitting vertegenwoordigers van diverse ministeries, vertegenwoordigers op voordracht van de Vereniging van Brabantse Gemeenten, de provincie Noord-Brabant en vertegenwoordigers op voordracht van het Sociaal-Economisch Overlegorgaan Brabant.

Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant

Bij categorie III opmerkingen gaat het om opmerkingen ter verhoging van de kwaliteit van het plan. Dergelijke opmerkingen spelen geen doorslaggevende rol bij de advisering over vastgestelde plannen.

Hoogachtend,
de secretaris,



Dhr. R.C. Heesen

De Provinciale Planologische Commissie en haar subcommissies adviseren het provinciaal bestuur en gemeenten over de ruimtelijke ordening, de volkshuisvesting en de stedelijke vernieuwing. In de Commissie hebben, naast onafhankelijke deskundigen, onder meer zitting vertegenwoordigers van diverse ministeries, de Vereniging van Brabantse Gemeenten, de provincie Noord-Brabant en het Sociaal-Economisch Overlegorgaan Brabant.

Verwerking van de overlegreactie van de Provinciale Commissie voor Gemeentelijke Plannen

- Voor de verwerking van de reactie van de directe ROH, brief d.d. 15 november 2006, wordt verwezen naar de reactie op deze brief (zie navolgende pagina's).
- Het wijzigen van de 35 KE-lijn dient te worden gezien in relatie tot de MER die thans wordt uitgevoerd wordt. In de plantoelichting wordt dit nader uiteengezet. Verwezen wordt naar paragraaf 6.3. Geluidshinder / Luchtverkeerslawaaï. In de voorschriften is in Artikel 15 Algemene Wijzigingsbevoegdheid lid 15.1 sub d. de wijzigingsregeling opgenomen.
- Ten aanzien van openbaar vervoer zijn de mogelijkheden en de in de nabij toekomst te verwachten ontwikkelingen uiteengezet en aangevuld in paragraaf 4.4. verkeer en parkeren van de plantoelichting.
- De gemeentelijke visie en de afspraken met de provincie inzake de strategische gebiedsuitwerking van de zuidelijke randzone van Uden zijn uiteengezet in paragraaf 2.3.2 Strategische uitwerking zuidelijke randzone en in paragraaf 4.1 Landschappelijke geleidingszone van de plantoelichting. In de voorschriften zijn in artikel 8 Woongebied uit te werken de uitwerkingsregels aangepast en aangevuld ten einde de landschappelijke zone op passende wijze vorm te kunnen geven.

GEMEENTE UDEN		Ad.	Par.
Nr.		51002	
Ingek.	22 NOV 2006		
62			

Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving

Het college van burgemeester
en wethouders van gemeente Uden
Postbus 83
5400 AB UDEN

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's
Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
Info@brabant.nl
www.braabant.nl
Bank ING 67.45.60.043

VERZONDEN

21.11.2006

Onderwerp

Voorontwerp-bestemmingsplan "Velmolten Oost"

Geacht college,

Bij brief van 11 september 2006, ontvangen op 12 september 2006, heeft u de Provinciale Planologische Commissie (PPC) verzocht om een advies over het voorontwerpbestemmingsplan "Velmolten Oost".

De bespreking van dit voorontwerpbestemmingsplan zal volgens de huidige planning plaatsvinden in de PCGP-vergadering van 6 december 2006.

Hierbij ontvangt u het advies van de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving. Dit advies is tevens ter kennisname gezonden naar de PPC, die dit kan betrekken bij haar oordeelsvorming over voornoemde aangelegenheid.

Mocht het onderstaande directie-advies voor u aanleiding zijn om hierop te willen reageren, vanwege essentiële onduidelijkheden of evidente onjuistheden, dan verzoeken wij u deze reactie binnen één week na ontvangst van dit advies te richten aan het secretariaat van de PPC, Postbus 90151, 5200 MC, 's-Hertogenbosch.

Belekenis categorie-indeling

Voor het aangeven van de zwaarte van de gemaakte opmerkingen hanteert de directie drie categorieën.

Categorie I kent de directie toe aan opmerkingen over plandelementen die onaanvaardbaar worden geacht.

Bij categorie II is de aanvaardbaarheid van het planelement niet duidelijk, omdat de toelichting geen of onvoldoende motivering en/of gegevens bevat.

Bij categorie III gaat het om opmerkingen ter verhoging van de kwaliteit van het plan.

Datum
15 november 2006

Ons kenmerk
1224576/1242083

Uw kenmerk

Concordansoon

F. Pienaar/

H van Hout

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling en

Handhaving

Telefoon

(073) 680 8843/

073-6812720

Fax

073-6807645

Bijlage(n)

E-mail

FPienaar@brabant.nl/

HvHout@brabant.nl

Het provinciehuis is vanaf
het centraal station bereik-
baar met stadsbus, lijn 61
en 64, beide Provinciehuis
of met de trein.

1. Planbeschrijving.

De gemeente Uden is bezig om door middel van een aantal afzonderlijke bouwstenen invulling te geven aan de visievorming voor het gebied Uden Zuid. Enkele deelvisies (ontwerp-) bestemmingsplannen zijn al door de gemeente gemaakt, met name voor de gebieden Velmolten-Hoenderbos en Eikenheuvel en in het kader van het (ontwerp-) bestemmingsplan Buitengebied Uden 2005. De afgelopen jaren heeft de gemeente prioriteit gegeven aan de ontwikkeling van Hoenderbos en Velmolten.

Het nieuwe woongebied Velmolten Oost is gelegen tussen de woonwijken Velmolten I en II en Volkel West. In de noordelijke richting wordt het plangebied begrensd door de Lippstadtseingel, de oostelijke grens wordt gevormd door de Boekelsedijk, de zuidelijke grens wordt gevormd door een leggerwatergang en aan de westzijde grenst het plangebied aan de wijk Velmolten. Het plangebied wordt in oost-west richting doorsneden door de Morgenweg, een karakteristieke langzaamverkeersroute tussen Eikenheuvel en Volkel. Het plangebied heeft momenteel voornamelijk een agrarische functie.

De hoofdopzet van het nieuwe woongebied wordt bepaald door de ontsluitingsstructuur, welke is opgezet volgens het zogenaamde haltermodel. Binnen dit model heeft de ringvormige wijkweg, De Muntmeester (het Carré), een belangrijkste structurerende- en ontsluitingsfunctie. De Muntmeester is via de Verlengde Velmoltenweg aangesloten op de doorgaande verkeersroute tussen Uden en Erp, de Lippstadtseingel. Een klein gedeelte van het plangebied, ter hoogte van de Boekelsedijk zal via de Vloetstraat ontsloten worden.

Het plan voorziet in de bouw van 550 woningen. In het plan wordt een differentiatie in het woonmilieu nagestreefd: naast rijenwoningen en appartementen worden twee-onder-één kapwoningen en vrijstaande woningen gerealiseerd. Daarbij is tevens aandacht voor een variatie in huur en koop en goedkoop en duur. Er wordt voor diverse doelgroepen gebouwd. Er zijn geen directie bouwuitel opgenomen maar een uitwerkingsplicht waarmee de bestemmingen verder worden uitgewerkt.

Voor de gewenste beeldkwaliteit wordt momenteel een beeldkwaliteitsplan ontwikkeld. Hierin zullen de kaders voor de vormgeving van de bebouwde omgeving geschetst worden.

Ter plaatse is een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeente (Wvg) gevestigd.

Datum

15 november 2006

Ons kenmerk

1224576/1242083

2. Toets aan het vigerende beleid.

Realisatie van de uitbreidingslocatie Velmolen Oost is in lijn met het provinciaal beleid waarbinnen voor Uden, naast inbreiding en herstructurering, ook relatief omvangrijke uitbreidingslocaties benodigd zijn om het kwantitatieve woningbouwprogramma te kunnen realiseren. Specifiek is daarbij voorliggende locatie in het uitwerkingsplan voor de stedelijke regio Uden-Veghel (GS, 21 december 2004) aangewezen als 'transformatie afweegbaar' met een opgave 'te ontwikkelen woongebied', waaraan met voortliggend plan invulling wordt gegeven. De oostrand van de locatie ligt binnen een gebied, dat is aangegeven als 'integratie stad-land'.

Overigens ligt de locatie in een gebied 'strategische gebiedsontwikkeling'. Het gaat om een gebied waar een complexe ontwerp-opgave ligt: uitbreiding stedelijk gebied in samenhang met landschap, infrastructuur en de bestaande stad. Tevens moet de stedelijke uitwerking in samenhang met het ontwikkelen van een groene geleedingszone (integratie stad-land, aandacht voor wijst) plaatsvinden.

Op onderdelen merkt de Directie het volgende op.

Relatie uitwerkingsplan en 'integratie stad-land'-zone

Kennmerkend voor de structuur van Uden zijn enkele groene lobben (stedelijke groene dragers) welke verbonden zijn met het landelijk gebied daaromheen. Enerzijds geeft dit Uden een groene aanblik en anderzijds bieden deze groene lobben uitloop- en recreatiemogelijkheden in de directe omgeving van stedelijke functies. Enkele van deze lobben functioneren in Uden goed, andere zoals de zone aan weerszijde van de Boekelsedijk, dienen verder te worden uitgewerkt. In het kader van het uitwerkingsplan dient de zone aan weerszijde van de Boekelsedijk uitgewerkt te worden als 'integratie stad-land'-zone. In het uitwerkingsplan wordt aangegeven dat deze zone ontwikkeld kan worden als groene buffer met stedelijke functies zoals bijvoorbeeld sportvoorzieningen. In dat geval zal de zone als een directe voortzetting van het aan de overzijde van de Rondweg gelegen Sportpark vorm gegeven kunnen worden. Verder is het verbinden van het gebied met het landschap ten zuiden van Uden belangrijk.

Aan de oostzijde van het plangebied is de zone 'integratie stad-land' ingevuld met 28 vrijstaande woningen op kavels van minimaal 2000 m² (op basis van de proefverkaveling). Op de plankaart zijn deze gronden bestemd voor 'Woongebied uit te werken' met ter plaatse een aanduiding 'Landschappelijke zone'.

Wij constateren dat uw uitwerking van deze zone, zoals deze thans is opgenomen in de proefverkaveling, geen duidelijke groene geleiding tussen het aan de overzijde van de Lippstadsingel gelegen Sportpark en het landschap ten zuiden van Uden oplevert. Daarbij is er naar onze mening geen sprake van een 'nieuw ruimtelijk concept waarbij stedelijke en landschappelijke ontwikkelingen samen voor nieuwe kwaliteit zorgen'. Gelet hierop adviseren wij u opnieuw na te denken over de invulling van deze zone en de relatie daarvan met de

Datum
15 november 2006
Ond. kenmerk
122.4576/1242063

Verwerking van de reactie van de directie ROH van de provincie Noord-Brabant

Relatie uitwerkingsplan en "Integratie stad-land"-zone

De gevraagde heroverweging voor inrichting van deze zone heeft plaatsgevonden.

In paragraaf 4.1 Landschappelijke geleedingszone van de plantoelichting wordt het resultaat van deze heroverweging beschreven. Daarbij is onder andere de nieuwe bebouwing meer geconcentreerd en wordt deze geprojecteerd aan de westrand

In de voorschriften zijn in artikel 8 "Woongebied uit te werken" de uitwerkingsregels aangepast en aangevuld.

omliggende omgeving. Bebouwing dient bij voorkeur geconcentreerd te worden en niet dwars (oost-west) op de geleidingszone te worden gesitueerd maar meer geconstateerd aan de westrand van deze zone, zodat de geleiding- en bufferzone beter tot zijn recht kan komen. (Cat. II)

Datum
15 november 2006
Omschrijving
1224576/1242083

Woningbouwopgave

In de voorschriften is in artikel 6 onder 6.2.1. onder a bepaald, dat maximaal 550 woningen gebouwd mogen worden, waarvan maximaal 55 gestapelde woningen en maximaal 28 woningen in de landschappelijke zone. Teneinde de in de toelichting opgenomen woningdifferentiatie daadwerkelijk te realiseren, is het aan te bevelen in de uitwerkingsregels op te nemen dat "een woningbouwprogramma wordt gerealiseerd passend binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma 2005-2015, volgend uit de provinciale bevolkings- en behoefteprognose". (Cat. III)

Archeologie

Bij bestudering van de CHW blijkt dat een groot deel van het plangebied een lage indicatieve archeologische verwachting heeft. Delen met een hoge/middelgrote archeologische verwachtingswaarde liggen aan de oostkant van het plangebied en in de hoek Lippstadsingel/Boekelsedijk en van daaruit verder westwaarts.

Uit de ontgrondingskaart van de provincie blijkt dat er ontgrondingsvergunningen verleend zijn voor percelen aan de noordzijde van het plangebied aan weerszijden van de Boekelsedijk en percelen in het gebied Niemeekant.

Op grond van de resultaten van het uitgevoerde archeologisch vooronderzoek, *Plangebied Uden Noord, Gemeente Uden, Archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek. RAAP-Rapport 1358. Eindhoven, Juli 2006*, komen wij tot de conclusie dat er een archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is in een deel van het plangebied Velmolen Oost te Uden, waarbij wij ons genoodzaakt zien terug te vallen op de CHW/IKAW. De onderzoeksverplichting geldt voor de gebieden met een hoge/middelgrote indicatieve archeologische verwachting op de CHW/IKAW. (Cat. I)

Voor een deel van het gebied met de hoge/middelgrote indicatieve archeologische verwachting aan de Lippstadsingel/Boekelsedijk is een ontgrondingsvergunning verleend. Hier is in boring 54 een verstoord bodemprofiel geconstateerd. Uitsluitel dient te worden gegeven of dit inderdaad samenhangt met een ontgraving. (Cat. II)
Het deel van het plangebied met de hoge/middelgrote verwachtingswaarde op de CHW/IKAW waarvoor geen ontgrondingsvergunning verleend is, zou onderzocht moeten worden met een karterend booronderzoek en indien noodzakelijk een waarderend onderzoek. In deelgebieden waar een intact esdek aanwezig is, heeft een proefsleuvenonderzoek de voorkeur. (Cat. I)

Verwerking van de reactie van de directie ROH van de provincie Noord-Brabant

Woningbouwopgave

In verband met de heroverweging van de landschappelijke zone is het woningaantal daar gereduceerd tot 20 woningen.

In de voorschriften is nu opgenomen dat de uitwerking dient te passen binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma 2005-2015.

Archeologie

In overleg met de provinciale archeoloog is gezamenlijk een strategie voor aanvullend onderzoek vastgesteld. Momenteel wordt dit onderzoek uitgevoerd. Op de plankaart is het gebied met archeologische verwachtingswaarde aangeduid en in de planvoorschriften is een regeling in de vorm van een aanlegvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van archeologische waarden. Verwezen wordt naar paragraaf 3.1. Archeologie van de plantoelichting, artikel 12 Aanlegvergunningen van de planvoorschriften en de aanduiding "Archeologische verwachtingswaarde" op de plankaart.

Milieuaspecten

Openbaar vervoerontsluiting

Het is opvallend dat in het plan wordt opgemerkt dat een aansluiting van Uden zuid op het openbaar vervoer met middels lijndiensten in de nabij toekomst niet te verwachten valt. De reden hiervan wordt niet toegelicht. Kennelijk geldt dit dus niet alleen voor Velmolten Oost (550 woningen) maar voor geheel Uden Zuid dat in het totaal met drie wijken van ieder circa 1000 woningen uit 3000 woningen bestaat. Het verbaast ons dat een woongebied van deze omvang niet door het openbaar vervoer ontsloten kan worden. De gemeente wordt verzocht de mogelijkheid van openbaar vervoer voorzieningen voor Velmolten Oost en Uden -Zuid als geheel nog nader te bezien. (Cat. III)

Watertoets

In de waterparagraaf wordt het beleid van het waterschap kort beschreven en worden mogelijke waterhuishoudkundige ingrepen beschreven. Hieruit blijkt vervolgens niet of deze maatregelen aan de betreffende waterbeheerders zijn voorgelegd en of hiermee is ingestemd. De Directie adviseert in de toelichting aan te geven of afstemming met de waterbeheerders heeft plaatsgevonden en de resultaten hiervan in de plantoelichting op te nemen. (Cat. II)

Externe veiligheid

Aan de noordzijde van de Lippstadsingel, buiten het plangebied ligt een gasleiding met een toetsingsafstand van 30 meter en een plaatsgebonden risicocontour van 65 meter. In de toelichting wordt vermeld dat bij de uitwerking van het globale plan de afstand tot deze leiding wordt aangehouden dan wel dat in maatregelen aan de leiding wordt voorzien. In het plan wordt niet toegelicht waarom deze afstanden niet in de voorschriften zijn opgenomen zodat binnen deze afstanden woningbouw uitgesloten is. Bovendien is de precieze ligging van de leiding, net buiten het plangebied, niet in het plan aangegeven. Voorzover het plaatsgebonden risico contour binnen het plangebied valt dient dit met een aanduiding op de plankaart te worden weergegeven en in de voorschriften aan de uitwerkingregels te worden toegevoegd. (Cat. II)

Tevens is het groepsrisico niet onderzocht. Voor de bepaling van het groepsrisico kan wellicht worden aangesloten op de berekeningswijze van het RIVM. De Directie vraagt voor het groepsrisico aan de regelgeving van het Besluit externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) te voldoen. (Cat. II)

Juridische aspecten

De voorschriften dienen, voor zover noodzakelijk, aan de gemaakte opmerkingen te worden aangepast.

In deze fase van het planproces is door de Directie niet onderzocht of de gedetailleerde regelgeving en bestemmingen op correcte wijze zijn vertaald. De Directie benadrukt dat het de verantwoordelijkheid van de gemeente is en blijft om zorg te dragen voor een adequate juridische regelgeving. Vanuit het

Datum
15 november 2006
Oms. kenmerk
1224574/1242083

Verwerking van de reactie van de directie ROH van de provincie Noord-Brabant

Openbaar vervoerontsluiting

De mogelijkheden voor openbaar vervoer in het plangebied zijn nader bekeken en verduidelijkt. Het resultaat daarvan is in paragraaf 4.4. van de plantoelichting opgenomen.

Watertoets

Er heeft aanvullend overleg plaatsgevonden met het waterschap. Dit heeft geleid tot aanpassingen in het plan. Een en ander is in de planvoorschriften, de kaart en de toelichting verwerkt. Er is ingestemd met de wijze waarop de waterhuishoudkundige aspecten nu zijn geregeld en er zijn afspraken gemaakt over de verdere uitwerking van de wateraspecten bij de planuitwerking.

Externe veiligheid

Er heeft overleg plaatsgevonden met het RIVM en er zijn veiligheidcontouren voor het plaats gebonden risico en het groepsrisico bepaald. In de plantoelichting is in paragraaf 6.5. Externe veiligheid het resultaat van het overleg met het RIVM opgenomen. Op de plankaart is de "Toetsingszone aardgastransportleiding" opgenomen. In de planvoorschriften zijn in artikel 8 "Woongebied uit te werken" bij de uitwerkingsregels in lid 8.2.h. passende regels opgenomen.

oogpunt van duidelijkheid en rechtszekerheid zijn enkele aandachtspunten in deze fase te benoemen. (Cat. III)

- De Directie constateert dat de regeling voor het uit te werken woongebied weinig gedetailleerd is. Zo is enkel de bouwhoogte voor wonen opgenomen, terwijl een regeling voor bijgebouwen geheel ontbreekt. (Cat. II)
- Het 'speelbos' langs de Morgenweg heeft op de plankaart de bestemming 'Woongebied uit te werken' en aanduiding 'Groen' gekregen. Gelet op de doelstelling voor dit boogebiedje, is het aan te bevelen hieraan een bestemming 'Groen' te geven. (Cat. III)
- Mantelzorg wordt in de voorschriften niet verder uitgewerkt. De regeling is dan ook niet sluitend. (Cat. III)

Tot slot wordt u gewezen op de op stapel staande herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In de nieuwe wet wordt het verplicht bestemmingsplannen digitaal te maken. Daarvoor gelden de DURP-standaarden 2006. Onderdeel van deze standaarden is de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). Wij adviseren u met onderhavig bestemmingsplan hierop te anticiperen. Meer informatie vindt u op www.helpdeskdurp.nl.

4. Conclusie

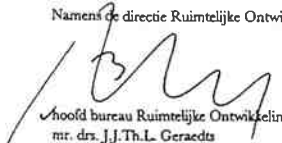
De Directie adviseert u het voorontwerp-bestemmingsplan aan te passen naar aanleiding van de in dit advies gemaakte opmerkingen.

Toepassing artikel 19, lid 2, Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO)

De regeling "Categorieën van gevallen ex artikel 19, lid 2 WRO provincie Noord-Brabant 2006" biedt ons de mogelijkheid om artikel 19 lid 2 WRO van toepassing te verklaren voor projecten die in overeenstemming zijn met een voorontwerpbestemmingsplan waarover wij in het kader van het overleg op basis van artikel 10 Bro positief adviseren.

Gelet op bovengenoemde opmerkingen over het voorontwerpplan is er in dit geval geen sprake van een positief advies. Het plan behoeft nog verdere uitwerking conform bovenstaande opmerkingen. Wij verklaren daarom artikel 19 lid 2 WRO niet van toepassing.

Namens de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,


Hoofd bureau Ruimtelijke Ontwikkeling Noord-Oost,
mr. drs. J.J.Th.L. Geraeds

Datum
15 november 2006
Oms. kenmerk
1224576/1242083

Verwerking van de reactie van de directie ROH van de provincie Noord-Brabant

Juridische aspecten

- De bestemming "Woongebied uit te werken" zal bij de uitwerking nader worden ingevuld binnen het kader van de uitwerkingsregels. Deze regels zijn in het ontwerpplan aangevuld voor zover thans relevant is. Het opstellen van een bijgebouwenregeling zal pas in het kader van de uitwerking plaats vinden.
- De bestemming van het "speelbos" langs de Morgenweg is gewijzigd in de bestemming "Groen" voor zover het de gronden betreft die onderdeel uit maken van de provinciale GHS- structuur.
- Mantelzorg wordt door de gemeente beschouwd als algemeen onderdeel van woningbouwplannen. In de Begripsbepalingen Artikel 1 sub 25 is mantelzorg gedefinieerd en bij de uitwerking zullen gebruiksbepalingen worden opgesteld.

Het bestemmingsplan Velmolen Oost is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2006 en is voorbereid op de uitwisseling volgens IMRO 2006.

GEMEENTE UDEN		Afd.	Par.
Nr.	Ingek.	19DEC2006	

Pettelaarspark 70
5216 PP, 's-Hertogenbosch
Postbus 5049
5201 GA, 's-Hertogenbosch
T 073 615 66 66
F 073 615 66 09
E info@aaenmaas.nl
W www.aaenmaas.nl

Burgemeester en Wethouders
van Uden
Postbus 83
5400 AB UDEN

Datum 15 december 2006
Ops kenmerk 2006/17995
Doorkiesnr. 073 615 6896 / Joris van den Bergh
Onderwerp Reactie in kader van de watertoets
voorontwerp-bestemmingsplan
"Velmolen-Oost"

Geacht college,

Naar aanleiding van uw brief van 11 september doen wij u hierbij onze reactie toekomen ten aanzien van het voorontwerp-bestemmingsplan "Velmolen-Oost" in het kader van het overleg ex. artikel 10 Bro (watertoets).

Het plan is opgesteld om ruimtelijke ontwikkelingen nabij de kern Uden mogelijk te maken. Tijdens de initiatieffase heeft het waterschap de Notitie "Uitgangspunten en randvoorwaarden watertoets Velmolen-Oost / Volkel-West" (d.d. 2 december 2004) aan de gemeente gegeven.

In het voorontwerp-bestemmingsplan is het aspect water zijn nog onvoldoende uitgewerkt. Wij betreuren het dat in het voortraject geen ruimte is geweest voor nader overleg zodat wij tijdig in staat worden gesteld onze inhoudelijke opmerkingen over het plan aan u mee te geven. Hierover heeft inmiddels ambtelijk overleg plaatsgevonden.

In bijlage 1 treft u onze reactie aan ten aanzien van het document "Watertoets Velmolen-Oost en Volkel-West te Uden" en in bijlage 2 onze reactie op het voorontwerp-bestemmingsplan "Velmolen-Oost".

Graag ontvangen wij het ontwerp-bestemmingsplan, waarin met onze reactie rekening is gehouden.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de heer J. van den Bergh ☎ 073-6156896.

Hoogachtend,
Het dagelijks bestuur,
Namens deze,

drs. J.P. Jansen
Beleidscoördinator afdeling Integraal Beleid

Bijlagen: 1. Reactie op document "Watertoets Velmolen-Oost en Volkel-West te Uden"
2. Reactie op het voorontwerp-bestemmingsplan "Velmolen-Oost"

Met water in de weer

Verwerking van de reactie van het Waterschap Aa en Maas

Overleg

Het voorontwerp-bestemmingsplan is aan de hand van het conceptadvies van het Waterschap d.d. 17 november 2006 op 30 november 2006 met het Waterschap besproken. Daarbij is onder meer de afspraak gemaakt dat het voorontwerp-bestemmingsplan op een aantal onderdelen zal worden aangepast en dat de wijzigingen met betrekking tot het aspect water worden voorgelegd aan het Waterschap. Deze wijzigingen zijn op 12 december 2007 naar het Waterschap verzonden. In het periodiek wateroverleg van de gemeente Uden met het Waterschap op 15 december 2006 is door het Waterschap aangegeven te kunnen instemmen met de aanvullingen en wijzigingen. Afgesproken is dat het ontwerp-bestemmingsplan aan het Waterschap zal worden toegezonden. Nadien is overleg geweest over de regeling van de schouwstroken langs de leggerwatergangen. In dat kader is afgesproken dat bij de uitwerking van het plan in overleg met het Waterschap voldoende ruimte wordt gereserveerd bij de nieuwe verkaveling om onderhoud aan de watergangen te kunnen uitvoeren.

Bijlage 1: Reactie op document "Watertoets Velmolen-Oost en Volkel-West te Uden"

2.5 Oppervlaktewater

Het gemeentelijke afkoppeldoel van 20% heeft betrekking op bestaand stedelijke gebied. Niet op nieuw te ontwikkelen gebieden. Daarbij is niet-aankoppelen het uitgangspunt.

3.1 Inleiding Toekomstige situatie

Het waterschap Aa en Maas hanteert een 6-tal uitgangspunten. Naast de 3 genoemde zijn dit:

4. Water als kans
5. Meervoudig ruimtegebruik
6. Voorkomen van vervuiling

Het waterschap heeft eerder aangegeven dat zij graag ziet dat de uitgangspunten watertoets een kapstok vormen voor documenten als deze, die op hun beurt als bouwsteen dienen voor het op te stellen bestemmingsplan.

3.2.2. Berging

Bij het bepalen van de benodigde hoeveelheid berging wordt een berging bepaald van 5350 m³. De vraag is of dit juist is en waarop dit getal gebaseerd is? Vervolgens wordt de suggestie gedaan om deze hoeveelheid berging te realiseren binnen het bestaande profiel van de leggerwaterloop. Dit zou kunnen door een peilstijging van 0,50 meter toe te staan. Gebruik van ruimte in een bestaande waterloop staat echter gelijk aan afvoeren van water en past niet binnen de trits vasthouden – bergen – afvoeren. Dit is strijdig met de uitgangspunten watertoets. Op dit punt dient een verdere uitwerking te komen.

3.3. Oppervlaktewater

Deze paragraaf bevat voorstellen tot het aanpassen en verleggen van oppervlaktewateren. Over het (ver)leggen van deze twee waterlopen is geen contact is geweest met de waterbeheerder. Zonder goede afstemming kan het waterschap, als waterbeheerder, dan ook niet zondermeer instemmen met dit voornemen.

3.4.1 Alternatief 1

Infiltratievoorzieningen, zoals infiltratierolten, dienen boven de GHG te worden gelegd, zodat deze niet drainerend werken bij hoge grondwaterstanden.

4. Conclusies en advies

Over het aanpassen en verleggen van oppervlaktewateren heeft in het voortraject geen overleg plaatsgevonden met de waterbeheerder (het waterschap). Het wordt niet duidelijk of nu gekozen wordt voor 1 waterloop (nieuw langs Morgenweg) of 2 waterlopen (Morgenweg en bestaande waterloop) in het plangebied. Ook de keuze om waterberging te realiseren binnen leggerwaterloop profiel komt in conclusie en advies niet helder naar voren.

De norm van 40 mm berging op particulier terrein voor de berging van het afstromende regenwater is een oplossingsrichting die het waterschap niet onderschrijft. Hiermee wordt te veel verantwoordelijkheid bij particulieren gelegd.

Het waterschap concludeert dat in dit hoofdstuk een aantal aanbevelingen worden gedaan, maar dat er echter geen keuze worden gemaakt met betrekking tot de wijze waarop het schone hemelwater binnen het plangebied wordt verwerkt.

Het waterschap raadt sterk aan dat voordat vaststelling van een dergelijk document door de gemeente plaatsvindt hierover in kader van de watertoets contact is met het waterschap.

Verwerking van de reactie van het Waterschap Aa en Maas

Algemeen

Er is afgesproken met het Waterschap dat het document "Watertoets Velmolen-Oost en Volkel-West te Uden" niet zal worden aangepast maar dat de resultante van de opmerkingen die over deze nota zijn gemaakt in het bestemmingsplan zullen worden verwerkt. Verwezen wordt naar bijlage 2 op welke wijze dit is geschied.

Bijlage 2: Reactie op het voorontwerp-bestemmingsplan "Velmolen-Oost"

Toelichting

4. Planbeschrijving

Water is ruimtelijk relevant. Water dient dan ook integraal onderdeel uit te maken van de stedenbouwkundige opzet. In dit hoofdstuk ontbreekt echter geheel het onderdeel water.

5.3. Voorschriften

Omdat een (groot) gedeelte van de infiltratie/berging aan particulariseren wordt overgelaten dient de bestemming "Woongebied uit te werken" hierin te voorzien.

6.1. Watertoets en riolering

Het waterschap Aa en Maas hanteert een 6-tal uitgangspunten. Naast de 3 genoemde zijn dit:

4. Water als kans
5. Meervoudig ruimtegebruik
6. Voorkomen van vervuiling

In deze paragraaf wordt verwezen naar de nota "Watertoets Velmolen-Oost en Volkel-West te Uden", opgesteld door Tauw. Deze nota bevat een beschrijving van de huidige situatie, een aantal alternatiefbeschrijvingen voor de toekomstige situatie en een aantal conclusies en adviezen ten aanzien van het plan. In de nota wordt echter geen keuze gemaakt in de beschikbare alternatieven voor de verwerking van het schone hemelwater.

Wateraspecten

1. Deze subparagraaf bevat een beschrijving van de bestaande situatie en mogelijke oplossingen voor de verwerking van het schone afstromend hemelwater, zonder concreet een keuze te maken.
2. Het is opmerkelijk te constateren dat er gesproken wordt over het splitsen van waterloop 211-28, terwijl hierover in het voortraject geen contact is geweest met het waterschap. Uitgangspunt in het watertoetsproces is dat vroegtijdig overleg plaatsvindt tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder, waartoe de gemeente initiatief neemt.
3. De wijziging van het oppervlaktewatersysteem mag geen nadeelige invloed hebben op de waterhuishouding. Benodigde berging ten behoeve van het schone afstromende hemelwater dient los van het bestaande leggerwatersysteem te worden gerealiseerd. Uitgangspunt daarbij is de norm van T=25 i.k.v. hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Wateradvies

In deze subparagraaf wordt de tekst van de nota "Watertoets Velmolen-Oost en Volkel-West te Uden" herhaald, zonder een verdere uitwerking daarvan. Uit deze subparagraaf blijkt niet op welke wijze invulling wordt gegeven aan het hydrologisch neutraal bouwen. Er wordt slechts een mogelijkheid voor verwerking van het schone afstromende hemelwater aangeduid. De diverse afbeeldingen in het document geven bovendien verschillende inrichtingen van het watersysteem weer en roept daarom onduidelijkheid op.

In algemene zin wilt het waterschap opmerken dat het ons bevreemt in dergelijke plannen al een aanzienlijk vergaande wijziging in het oppervlakte watersysteem te moeten constateren zonder dat daarover overleg met de waterbeheerder heeft plaatsgevonden.

Het bestemmingsplan geeft hiermee nog onvoldoende invulling aan het aspect water.

Verwerking van de reactie van het Waterschap Aa en Maas

Planbeschrijving

Het onderdeel water is integraal in dit plan opgenomen.

Bij hoofdstuk 3 Planaspecten zijn in de paragraaf 3.5. Water de paragrafen 3.5.1. Relevant beleid, 3.5.2. Uitwerking beleid, 3.5.3 Onderzoeksresultaten en 3.5.4. Waterhuishouding Velmolen Oost toegevoegd.

Bij hoofdstuk 4 Planbeschrijving zijn de teksten in paragraaf 4.2. Stedenbouwkundige opzet en paragraaf 4.7. Inrichting Openbare ruimte aangepast en aangevuld.

Bij hoofdstuk 6 Realiseringsaspecten zijn in paragraaf 6.1. Waterhuishouding de keuzen en de technische realisering met betrekking tot de waterhuishouding toegelicht.

Voorschriften

In artikel 8 "Woongebied uit te werken" wordt in de bestemmingsomschrijving in lid 8.1 en bij de uitwerkingsregels in lid 8.2.sub e ingegaan op wateraspecten.

Watertoets en riolering

De uitgangspunten met betrekking tot water zijn aangevuld en nu opgenomen in paragraaf 3.5.1. Relevant beleid / Waterschap Aa en Maas.

In paragraaf 6.1. Waterhuishouding is de tekst aangevuld en zijn gemaakte keuzes verduidelijkt.

Wateraspecten

De voormalige paragraaf wateraspecten is thans gewijzigd en aangevuld opgenomen in de paragraaf 3.5.3 Onderzoeksresultaten. Uitgangspunten zijn beschreven in paragraaf 3.5.1. Relevant beleid en paragraaf 3.5.3 Waterhuishouding Velmolen Oost. Keuzes zijn beschreven in paragraaf 6.1. Waterhuishouding.

Wateradvies

De bedoelde tekst is thans in paragraaf 6.1. Waterhuishouding opgenomen. Deze tekst is aangevuld en gewijzigd. De te realiseren toekomstige situatie en de technische aspecten daarvan worden beschreven. De afbeelding "mogelijke waterhuishoudkundige situatie" is vervangen door de figuur "nieuwe waterhuishoudkundige situatie".

Plankaart

Water is een ruimtelijke functie en dient als zodanig bestemd te worden op de plankaart met de bestemming "Water" (dus niet als aanduiding). Dit geldt met name voor de bestaande leggerwatergangen in beheer van het waterschap.

Op de plankaart dient voldoende ruimte gereserveerd te worden voor beheer en onderhoud van de (nieuwe) waterlopen. Dit betekent dat de obstakelvrije zone van 5 meter uit de boveninsteek van de waterlopen niet bebouwd mag worden. Wij vragen u deze zone aan te geven op de plankaart met een aanduiding en rekening te houden met de uitgifte van de woonkavels.

Planvoorschriften

Wij hebben geen opmerking met betrekking op de planvoorschriften.

Verwerking van de reactie van het Waterschap Aa en Maas

Plankaart

Op de plankaart zijn thans de gronden van alle leggerwatergangen bestemd als "Water". Andere watergangen hebben de aanduiding "Water".

Zoals afgesproken met het Waterschap zal in het kader van de uitwerking van het plan in overleg met het Waterschap voldoende ruimte bij de nieuwe verkaveling worden gereserveerd om onderhoud aan de watergangen te kunnen uitvoeren.

Aan Gemeente Uden
Hoofd Afdeling Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling
Postbus 83
5400 AB Uden

Datum 11 oktober 2006
Oms kenmerk 2006009811
Onderwerp Voorontwerp-bestemmingsplan 'Velmolen Oost'

Commando DienstenCentra		
GEMEENTE UDEN		Ald. Par.
Nr. 7987	Ingek. 17 20KT 2006	Smo

Ministerie van Defensie

Dienst Vastgoed Defensie
Directie Zuid
Afdeling Ruimtelijke Ordening en
Milieu
Sectie RO/AB

Bezoekadres:
Spoorlaan 175
Postadres:
MPC 71 D
Postbus 412
5000 AK Tilburg

Steller:
Mw. A.M.A.A. van Dijk
Telefoon (013) 5117 889
Fax (013) 5117 889

Geachte heer/mevrouw,

Met uw brief d.d. 11 september j.l. ontving ik een exemplaar van het voorontwerp-bestemmingsplan "Velmolen Oost".

Graag wil ik u informeren over de navolgende militaire belangen, waarmee het plan overigens niet in strijd is, en wil ik u verzoeken bij eventuele toekomstige ontwikkelingen van het plan hiermee rekening te houden.

Het plangebied is gelegen in het radarverstoringgebied van de vliegbasis Volkel. Dit houdt in dat, teneinde het ongestoord functioneren van radar- en communicatieapparatuur op de vliegbasis te waarborgen, er rond deze vliegbasis een cirkel met een straal van 15 nautische mijl (= 27,8 km) geldt, gemeten vanaf de positie van de radar. Binnen dit radarverstoringgebied dient voor ieder obstakel, hoger dan 65 m boven NAP, te worden berekend of er verstoring van de radar optreedt. De mate van verstoring van de radar is afhankelijk van enerzijds het type radar en anderzijds de hoogte, breedte en opstelling van hoge objecten. Plannen tot bijvoorbeeld het ontwikkelen van hoge objecten binnen het radarverstoringgebied dienen derhalve altijd individueel te worden getoetst door het Ministerie van Defensie, voor deze, de Dienst Vastgoed Defensie, Directie Zuid te Tilburg.

Bij beantwoording datum, oms kenmerk en onderwerp verzoeken.

Commando DienstenCentra

Ministerie van Defensie

Dienst Vastgoed Defensie
Directie Zuid
Afdeling Ruimtelijke Ordening en
Milieu
Sectie RO/AB

Datum 11 oktober 2006
Oms kenmerk 2006009811

De vliegbasis Volkel beschikt tevens over ILS-apparatuur teneinde een landing in verminderde weersomstandigheden mogelijk te maken (Instrument Landing System). Om te voorkomen dat de werking van het ILS wordt verstoord, is het noodzakelijk om binnen een bepaald gebied, alvorens een object op te richten, een toetsing te laten plaatsvinden. Dit gebied bestaat uit meerdere vlakken, zowel horizontaal als oplopend. De hoogtebeperking van het ILS is er in eerste instantie niet op gericht bouwwerken hoger dan de genoemde hoogten bij de vlakken tegen te gaan, maar om een toetsing te laten plaatsvinden, zodat duidelijk is of de werking zou worden verstoord. Onderhavig plan is gelegen in het oplopende gebied met een maximum bouwhoogte van 80-71 m +NAP.

Het plangebied is tevens gelegen binnen de zogenaamde Inner Horizontal Surface en Conical Surface van de vliegbasis Volkel. In het kader van de vliegveersveiligheid rond militaire vliegbases worden de vliegprocedures gehanteerd zoals die bij het civiele vliegverkeer in gebruik zijn. Dit is een direct gevolg van afspraken die binnen de NAVO over vliegprocedures zijn gemaakt. In het Tweede Structuurschema Militaire Terreinen (SMT-2) is opgenomen dat, conform de ICAO-normen, rondom de gehele luchthaven een obstakelvrij vlak van 45 m hoog is gelegen met een straal van 4 km rond de landingsdrempels, dat overgaat in een conisch vlak met een helling van 5% tot 145 m over een afstand van 2 km. Voor dit bestemmingsplan geldt een maximale bebouwingshoogte van 65-80 m boven NAP.

Tot slot wil ik u verzoeken om de laatste zin van artikel 12.1 lid van de voorschriften "mits deze wijzigingen op grond van onderzoeksresultaten in verband met luchtvaartwaaal acceptabel zijn" te concretiseren. Naar mijn mening laat deze zin te veel ruimte voor een eigen interpretatie.

Indien u nadere informatie wenst kunt u contact opnemen met mw. Couwenberg, tel.nr. 013-5117 865.

Commando DienstenCentra



Ministerie van Defensie

Dienst Vastgoed Defensie
Directie Zuid
Afdeling Ruimtelijke Ordening en
Milieu
Sectie RO/UB

Datum 11 oktober 2006
Omschrijving 2006009d11

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zend de
ondervermelde bijlagen hierbij retour.

Plv. Eersteanwezend Ingenieur Directeur Directie Zuid

mr. W. Bos

Bijlagen:
Akoestisch onderzoek
Waterloots
Rekening houden met natuurwaarden
Energievisie
Globaal bodemonderzoek

Verwerking van de reactie van het Ministerie van Defensie

Bouwhoogte

Door de in het plangebied toegestane maximum bouwhoogte wordt in het plan in alle gevallen voldaan
aan de toetsingseisen van het Ministerie van Defensie op het gebied van radarverstoring, voor ILS-
apparatuur en voor de obstakelvrijzone voor vliegveiligheid.

Wijzigingsbevoegdheid

Het wijzigen van de 35 KE-lijn dient te worden gezien in relatie tot de MER die thans wordt uitgevoerd
wordt. In de plandoelstelling wordt dit nader uiteengezet. Verwezen wordt naar paragraaf 6.3.
Geluidshinder / Luchtverkeerslawai. In de voorschriften is in Artikel 15 Algemene Wijzigingsbevoegdheid
lid 15.1 sub d. de wijzigingsregeling opgenomen.