

Gemeente Uden

Uitwerkings- en wijzigingsplan Velmolen Oost, 1e fase

Toelichting, voorschriften en plankaart

April 2008

Kenmerk 0856-01-T01
Projectnummer 0856-01

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Bestaande situatie	2
2.1.	Ligging en begrenzing plangebied	2
2.2.	Bestaande situatie	2
2.3.	Bestemmingsplan Velmolen Oost	2
3.	Onderzoek	5
3.1.	Archeologie	5
3.2.	Gasleiding	5
3.3.	Wegverkeerslawaaï	6
3.4.	Luchtkwaliteit	7
3.5.	Bodem	8
3.6.	Water	8
4.	Planbeschrijving stedenbouwkundig plan	11
4.1.	Ruimtelijke hoofdstructuur	11
4.2.	Uitgeefbaar gebied	12
4.3.	Openbare ruimte	13
4.4.	Parkeren	13
5.	Planologisch juridische regeling	14
5.1.	Algemeen	14
5.2.	Uitwerking en wijziging	15
5.3.	Bestemmingen	16
6.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	18
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18

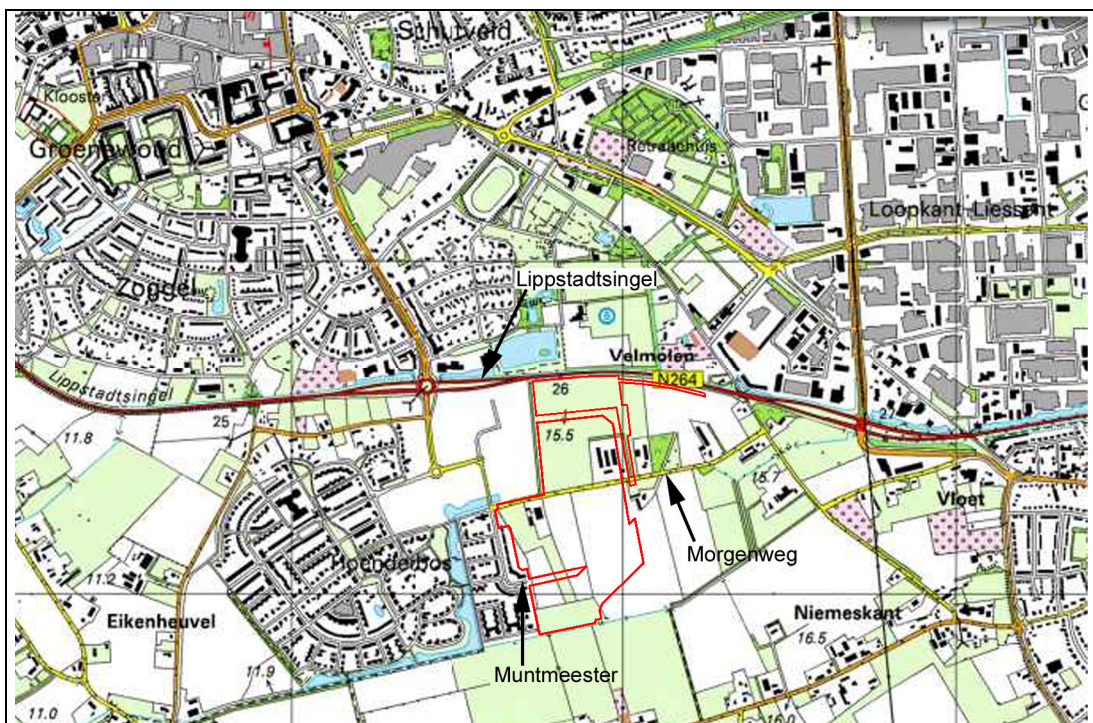
1. Inleiding

De nieuwbouwwijk Velmolen Oost heeft in het gelijknamige bestemmingsplan de uit te werken bestemming "Woongebied uit te werken -WG-U-". In deze bestemming worden uitwerkingsregels gegeven voor de toekomstige ontwikkeling in het plangebied. Op grond van artikel 8 van dat plan geldt er een bouwverbod zolang er geen uitwerkingsplan is vastgesteld. De nieuwbouwlocatie Velmolen Oost zal in verschillende fasen worden uitgewerkt en gerealiseerd. Het bestemmingsplan sluit partiële uitwerking niet uit.

De hoofdconclusie die in het bestemmingsplan een gedetailleerde bestemming heeft, zal gedeeltelijk een enigszins ander tracé krijgen dan ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan was voorzien. In dit plan wordt een wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan benut, om dit andere tracé mogelijk te maken.

Het "Uitwerkings- en wijzigingsplan Velmolen Oost, 1e fase" heeft betrekking op het gebied aan de oostkant van Velmolen I en II. In dit plan is de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen globale bestemming "Woongebied uit te werken -WG-U-" nader uitgewerkt. Hiermee is het planologisch-juridisch kader voor de te realiseren woningbouw gegeven. Doel van het plan is het geven van richtlijnen voor het beheer.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.

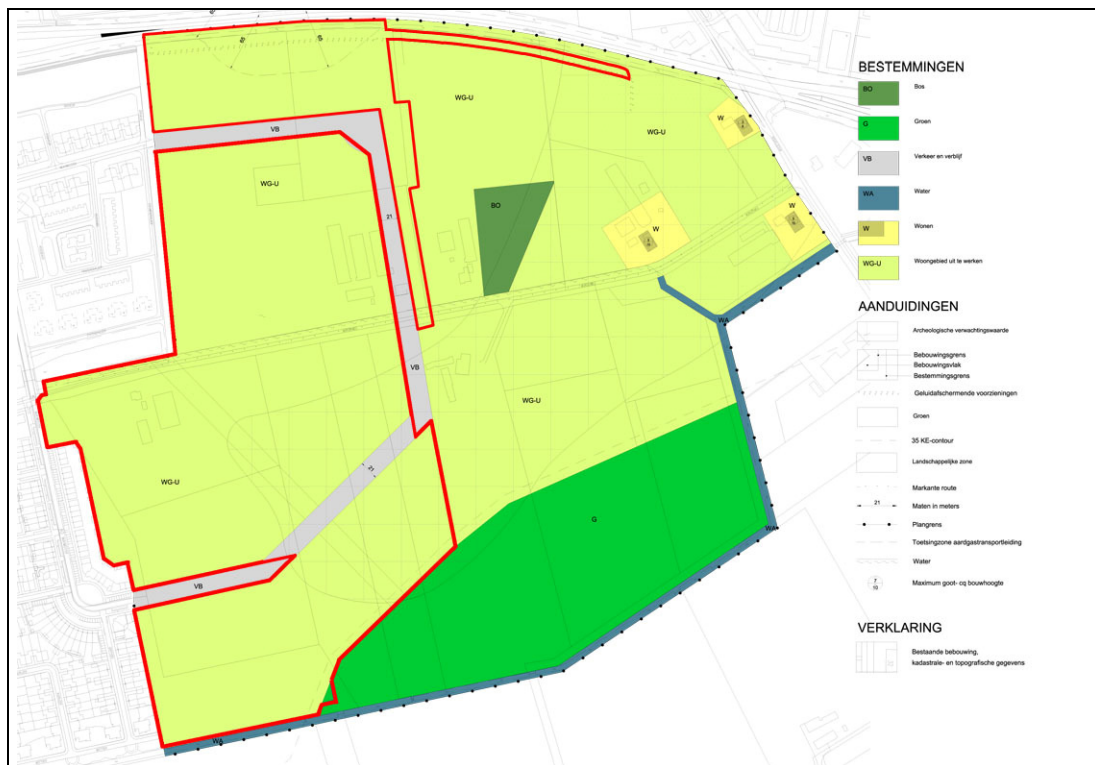


2. Bestaande situatie

2.1. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ontleend zijn naam aan een buurtschap aan de zuidkant van Uden. Het plangebied ligt aan de zuidkant van de Lippstadtsingel (N264). Aan de westkant van het plangebied ligt een van de recente nieuwbouwwijken van Uden Zuid: Velmolen. Fase 1 is het eerste plan-deel van Velmolen Oost dat zal worden ontwikkeld. Fase 2 zal in een later stadium worden uit-gewerkt. In afbeelding 2 is de begrenzing van het plangebied van dit uitwerkingsplan -net als in veel andere afbeeldingen in deze toelichting- met een rode lijn aangegeven.

Afbeelding 2: Plankaart bestemmingsplan Velmolen Oost.



2.2. Bestaande situatie

Het grootste deel van het plangebied bestaat uit agrarische gronden. Door het plangebied loopt de Morgenweg. Deze vormt een oost-westverbinding van Hoenderbos naar de Boekelsedijk. Langs de weg staat een aantal (voormalige) boerderijen.

2.3. Bestemmingsplan Velmolen Oost

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Velmolen Oost", vastgesteld door de gemeenteraad van Uden op 27 juni 2007 en door Gedeputeerde Staten gedeeltelijk goedgekeurd op 22 januari 2008.

Goedkeuring is onthouden aan de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde' en het daaraan gekoppelde aanlegvergunningstelsel omdat inmiddels uit onderzoek (zie paragraaf 3.1) is gebleken dat er geen archeologische waarden in het plangebied aanwezig zijn.

Woongebied uit te werken -WG-U-

Het plangebied heeft in het onderhavige bestemmingsplan grotendeels de bestemming "Woongebied uit te werken -WG-U-". Deze gronden hebben een ruime bestemmingsomschrijving. De gronden zijn bestemd voor:

- woningen;
- bijzondere woonvormen;
- educatieve doeleinden;
- aan-huis-verbonden-beroepen en na vrijstelling voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- nutsgebouwen;
- erven en tuinen;
- woonstraten;
- groenvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- waterpartijen en -lopen;
- geluidsafschermende voorzieningen

met de daarbijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De uitwerkingsregels omvatten programmatische en inrichtingsaspecten en er is een aantal bebouwingsnormen over de maximale bebouwingshoogte opgenomen.

Voor het plangebied zijn de volgende inrichtingsaspecten, die door middel van een aanduiding op de plankaart zijn aangegeven, van belang: 'groen', 'water' en 'toetsingszone aardgas transportleiding'. Artikel 14 "Algemene vrijstellingsbevoegdheden" maakt een verschuiving van maximaal 10 meter van de op de plankaart aangegeven aanduidingen mogelijk als dat noodzakelijk is:

1. ter aanpassing aan de bij uitmeting blijken de werkelijke toestand van het terrein; of
2. uit het oogpunt van doelmatiger gebruik van grond en bebouwing.

▪ groen

Ter plaatse van de aanduiding 'groen' dient opgaande beplanting te worden gerealiseerd. Dit is een structurerend element in het plangebied.

▪ water

De aanduiding 'water' ligt aan de noordkant Morgenweg. Hier dient een watergang te worden gerealiseerd. Ook dit is een structurerend element in het plangebied.

- toetsingszone aardgastransportleiding

Binnen de 'toetsingszone aardgastransportleiding' aan de noordzijde van het plangebied bij de Lippstadtsingel mogen geen woningen en andere (beperkt) kwetsbare objecten worden gebouwd. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd hiervan vrijstelling te verlenen indien het oprichten van (beperkt) kwetsbare objecten uit een oogpunt van externe veiligheid aanvaardbaar is. Daarvoor dient eerst advies bij de leidingbeheerder te worden ingewonnen.

- markante route

Voor de aanduiding 'markante route' is in de uitwerkingsregels geen regeling opgenomen. Volgens de toelichting van het bestemmingsplan wordt de Morgenweg in het plan opgenomen als een karakteristieke langzaamverkeersroute tussen Eikenheuvel en Volkel. Voor de Morgenweg wordt gestreefd naar een landelijk beeld met een groen-blauwe uitstraling en (half)vrijstaande woningen aan weerszijden van het lint.

Verkeer en verblijf

De hoefijzervormige hoofdontsluiting van het plangebied heeft de bestemming "Verkeer en verblijf" verbindt de twee op dit moment doodlopende gedeelten van de Muntmeester. Dit is een gedetailleerde bestemming, die de bestemming "Woongebied, uit te werken" doorsnijdt.

Artikel 15, lid 1, sub c "Algemene wijzigingsbevoegdheid" biedt de mogelijkheid om het plan te wijzigen ten behoeve van een enigszins andere situering en/of begrenzing van de bestemmings- en/of bebouwingsgrenzen, indien tijdens de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen in verband met de uitvoering van een bouwplan waarvan realisering wenselijk of noodzakelijk worden geacht, nodig zijn, mits de oppervlakte van een bestemmings- en/of bebouwingsvlak met niet meer dan 20% wordt gewijzigd. Deze wijzigingsbevoegdheid biedt derhalve de mogelijkheid om de tracering van de verkeersbestemming aan te passen en de begrenzing tussen de uit te werken woonbestemming en de groenbestemming te veranderen.

3. Onderzoek

3.1. Archeologie

In opdracht van de gemeente Uden is er een inventariserend veldonderzoek¹ (karterende fase) uitgevoerd. Doel van het veldonderzoek was het toetsen van de archeologische verwachting uit het eerder uitgevoerde bureauonderzoek en, indien mogelijk, een eerste indruk geven van de kwaliteit (gaafheid en conservering), aard, datering, omvang en diepteligging van eventueel aangetroffen archeologische resten.

Op basis van het bureauonderzoek en karterend veldonderzoek wordt geconcludeerd dat het onderzoeksgebied ligt in een van nature slecht ontwaterd gebied, waar het grondwater periodiek tot aan het maaiveld kan stijgen. Delen van het onderzoeksgebied zijn in het verleden (waarschijnlijk na de Middeleeuwen) antropogeen opgehoogd.

De tijdens het bureauonderzoek aanbevolen methodiek van het veldonderzoek bleek geschikt om vindplaatsen in kaart te brengen. Binnen het onderzoeksgebied blijken de pleistocene afzettingen daadwerkelijk te dagzomen en er is dan ook een oppervlaktekartering uitgevoerd. Op de weilanden en andere begroeide percelen is een karterend booronderzoek uitgevoerd.

Een archeologisch vervolgonderzoek wordt in het onderzoeksgebied echter niet noodzakelijk geacht omdat:

- Er is geen esdek aangetroffen, waaronder over het algemeen eventuele nederzettingen van landbouwers relatief goed bewaard zijn gebleven. De ophogingslagen zijn niet het gevolg van eeuwenlange beakkering, maar zijn het gevolg van het doelmatig ophogen van het maaiveld (om te voorkomen dat de gewassen te lijden zouden hebben van een teveel aan grondwater).
- Tijdens het veldwerk zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen.

Als gevolg hiervan wordt niet verwacht dat de voorgenomen graafwerkzaamheden waardevolle archeologische resten zullen verstoren.

3.2. Gasleiding

Volgens de circulaire "zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" uit 1984 is de aanwezig van een kwetsbare bestemming binnen de toetsingsafstand van de betrokken aardgastransportleidingen niet zonder meer toegestaan. Uitgangspunt van deze richtlijn is dat het streven erop gericht dient te zijn bestemmingen te realiseren welke voorzien in het regelmatig verblijf van personen buiten de zogeheten toetsingsafstand. Voor de betrokken hoge druk aardgastransportleiding ten noorden van de Lippstadtsingel is deze toetsingsafstand 30 meter. Uit informatie van de Gasunie² blijkt dat op grond van de specificatie van de aanwezige hoge druk aardgastransportleiding ter plaatse de minimum bebouwingsafstand 14 meter bedraagt. In het plangebied wordt geen bebouwing mogelijk gemaakt binnen die afstand.

¹ RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V., Onderzoeksgebied Velmolen-Oost, gemeente Uden; archeologisch vooronderzoek: een inventariserend veldonderzoek (karterende fase), 1e concept, Weesp, augustus 2007

² Brief Gasunie, kenmerk TATO 07.B.6378, 30 oktober 2007

Het ministerie van VROM heeft nieuwe regelgeving met betrekking tot de zonering rondom aardgastransportleidingen in voorbereiding. Deze circulaire zal waarschijnlijk onder andere inhouden dat voor alle nieuw ontstane situaties (nieuwe leidingen of nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare bestemmingen) ter plaatse van de bebouwing het plaatsgebonden risico de waarde van 10^{-6} per jaar niet mag overstijgen. Uit een door de Gasunie uitgevoerde risicoanalyse (DET 2007.M.763) blijkt dat de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} per jaar voor de hoge druk aardgas-transportleiding niet over het plangebied is gesitueerd.

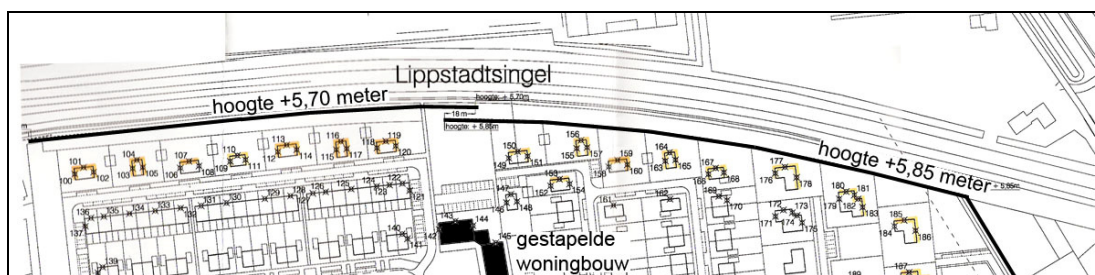
Binnen een strook van 4 meter ter weerszijden van de hoge druk aardgastransportleiding dienen alle handelingen achterwege te blijven die een veilig en bedrijfszeker gastransport in gevaar kunnen brengen. De plangrens van het uitwerkingsplan is op meer dan 4 meter vanuit het hart van de gasleiding verwijderd. Derhalve hoeven geen afzonderlijke maatregelen in het bestemmingsplan en de bouwvoorschriften te worden opgenomen.

Op basis van deze informatie kunnen burgemeester en wethouders op grond van artikel 8, lid 2, sub 1, onder h, sub 2 vrijstelling verlenen voor woningbouw binnen de op de plankaart van het bestemmingsplan aangegeven 'toetsingszone aardgas-transportleiding'.

3.3. Wegverkeerslawaaï

In het plangebied wordt woningbouw geprojecteerd binnen de onderzoekszone van de Lippstadtsingel. In het kader van het bestemmingsplan Velmolen Oost is in 2007 akoestisch onderzoek ingesteld om de optredende geluidsbelastingen te bepalen en inzicht te verkrijgen in de vereiste hoogte en situering van geluidafschermende voorzieningen. Daarna is er een aanvullend akoestisch vervolgonderzoek³ omdat er woningen dichter langs de Lippstadtsingel zijn gesitueerd, dan waar in 2007 van was uitgegaan.

Afbeelding 3: Geluidwerende voorzieningen.



Uit het onderzoek blijkt dat achter een geluidafschermende voorziening met een hoogte van 5,7 meter (westelijk deel) en 5,85 meter (oostelijk deel) ten opzichte van het peil van de woningen,

³ Kuiper Compagnons, Gemeente Uden Bestemmingsplan "Velmolen Oost" Aanvullend akoestisch vervolgonderzoek, 345.475.12, Rotterdam, 18 maart 2008

woonbebouwing in twee bouwlagen voldoet aan de (voorkeurs)grenswaarde uit de Wet geluidhinder. De (voorkeurs)grenswaarde van 48 dB (L_{den}) wordt alleen op de derde bouwlaag (de kapverdieping) overschreden. Deze overschrijdingen betreffen alleen woningen direct langs de Lippstadtsingel. Door het toepassen van "dove" gevels op de derde bouwlaag, hoeven deze woningen niet te worden getoetst aan de normen van de Wet geluidhinder. Met betrekking tot de geluidwering van de gevels moeten zonodig maatregelen worden getroffen, die er voor zorg dragen dat de geluidsbelasting binnen de woning in het verblijfsgebied bij gesloten ramen niet meer bedraagt dan 33 dB. In de bouw aanvraag dient te worden aangetoond dat aan de waarde van 33 dB wordt voldaan.

Als deze geluidwerende voorzieningen worden gerealiseerd wordt bij het complex gestapelde woningbouw tot en met de vierde bouwlaag de voorkeursgrenswaarde niet overschreden.

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.

Het plangebied zelf wordt ingericht als 30 km/uur gebied. Derhalve is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

3.4. Luchtkwaliteit

In het kader van het "bestemmingsplan Velmolen Oost" is onderzoek gedaan in verband met de luchtkwaliteit in het plangebied. Uit dit onderzoek blijkt dat de berekende concentraties voor de diverse relevante stoffen ruim onder de jaargemiddelde grenswaarden liggen. Inmiddels is op 15 november 2007 de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Totdat het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking treedt, geldt echter een 1%-norm. Uit de toelichting bij het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" blijkt dat locaties tot 500 woningen met één ontsluiting en 1.000 woningen met twee ontsluitingen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

Omdat er in het plangebied circa 490 woningen worden gerealiseerd, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

3.5. Bodem

Ten behoeve van het bestemmingsplan Velmolen Oost is voor het grootste deel van het plangebied bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de bodem geschikt is voor de ontwikkeling van de woonwijk. De percelen die nog aangekocht dienen te worden, zullen voor aankoop onderzocht worden. Voordat de bouwvergunning voor woningbouw wordt afgegeven zal de bodemkwaliteit inzichtelijk zijn gemaakt. Indien nodig zullen reeds bestaande onderzoeken worden geactualiseerd.

3.6. Water

In het stedenbouwkundig plan van Velmolen Oost is een watergang voorzien langs de Morgenweg. Door middel van deze watergang ontstaat de mogelijkheid water via Velmolen Oost af te voeren naar de vijver langs de Morgenweg in Velmolen. Daarnaast biedt de watergang de mogelijkheid overtollig regenwater te bergen en vervolgens af te voeren.

Met het waterschap Aa en Maas is overleg gevoerd over de mogelijkheden en onmogelijkheden ten aanzien van de watergang langs de Morgenweg. De mogelijkheden voor het aanleggen van de waterloop zijn daarna door afdeling stadsinrichting nader onderzocht.

Aanvoer van water

Het is mogelijk onder vrij verval water van Volkel West via de Morgenweg naar de vijver in Velmolen II te voeren. Het waterschap Aa en Maas heeft aangegeven, dat aanvoer van water niet kan worden gegarandeerd. Naar verwachting vindt aanvoer van water slechts drie maanden per jaar plaats. De vrees bestaat, dat de kwaliteit van de watergang door het langdurig ontbreken van wateraanvoer verslechtert.

Grondeigendom

Op dit moment belemmert grondeigendom de aanleg van de sloot. Naar verwachting zullen niet alle benodigde percelen op korte termijn in eigendom komen van de gemeente Uden.

Uitgangspunt is, dat de Morgenweg, vanaf Velmolen II tot en met de aansluiting van de Boekelsedijk een zelfde profiel krijgt. Dit profiel heeft een breedte van 29 meter, waarbij de huidige situering van de verharding van de rijbaan blijft gehandhaafd. Voor realisering van de sloot langs de Morgenweg is aankoop nodig van grond op vijf percelen met een totale oppervlakte van 1790 m².

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Velmolen Oost bepaalt dat op gronden met de aanduiding 'water', in het plangebied van het onderhavige uitwerkingsplan, een watergang gerealiseerd dient te worden. Voor het gedeelte van Morgenweg 10 tot aan de Boekelsedijk, buiten het plangebied van dit uitwerkingsplan, is die verplichting in het bestemmingsplan niet geregeld. Uiteraard kan dit te zijner tijd in het uitwerkingsplan voor dat plandeel worden bepaald.

Nutsbedrijven

Nabij de aansluiting op de vijver in Velmolen II kruist de sloot het tracé van een transportleiding van Brabant Water. Het aanbrengen van een zinker ten behoeve van de transportleiding door Brabant water is hier vereist. In de berm van de Morgenweg zijn kabels en leidingen gesitueerd.

Tijdelijk Fietspad

Langs de Morgenweg wordt tijdelijk een fietspad aangelegd. Tijdens de aanleg van het plan kan fietsverkeer via een vrije route langs de Morgenweg, gescheiden van bouwverkeer het plan passeren. Aanleg van de sloot belemmert het behoud van het fietspad als gevolg van de ligging.

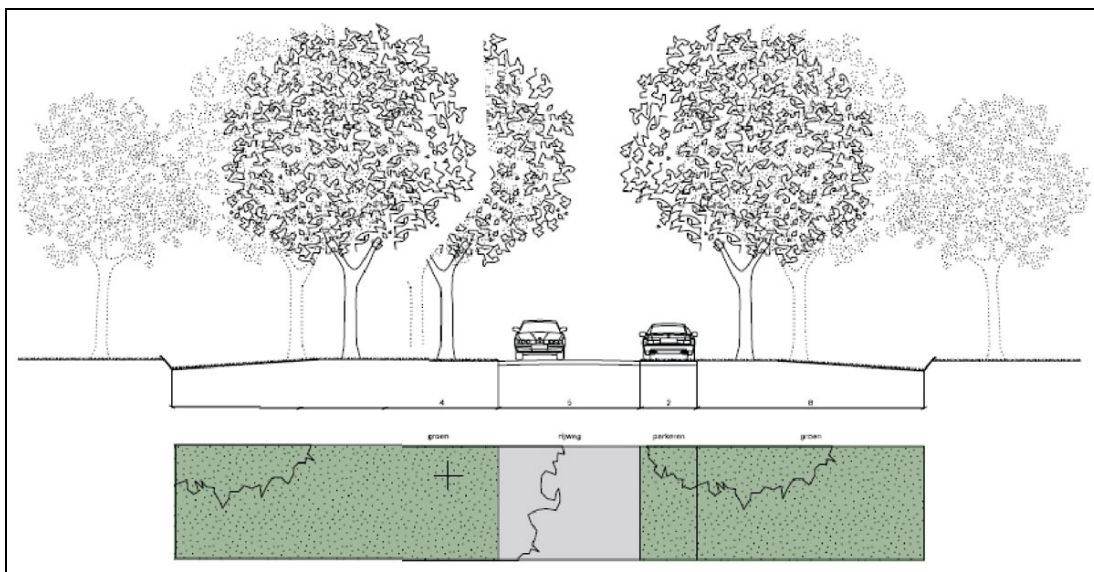
Berging

Hemelwater in het plan Velmolen Oost wordt vastgehouden in het plan. Door middel van infiltratievoorzieningen op percelen en in de openbare ruimte vindt afvloeiing plaats naar het grondwater. Bij extreem grote regenbuien zal transport van hemelwater optreden naar lager gelegen gebieden. Een watergang langs de Morgenweg geeft de mogelijkheid voor het opvangen en bergen van dit water. Een en ander kan tevens worden gerealiseerd middels een verlaagde berm tot één meter onder wegniveau.

Conclusie watergang Morgenweg

Gelet op de korte periode, dat aanvoer van water kan plaatsvinden vanuit Volkel West, grondeigendom, de mogelijkheid van berging van water in de berm ende aanleg van het tijdelijk fietspad is besloten geen sloot aan te leggen langs de Morgenweg en het profiel van de Morgenweg te voorzien van een verlaagde berm.

Afbeelding 4: Profiel Morgenweg.



Keurontheffing

In het overleg met het waterschap is op 3 april 2008 overeengekomen dat door middel van een aanvraag Keurontheffing de waterhuishouding geborgd wordt.

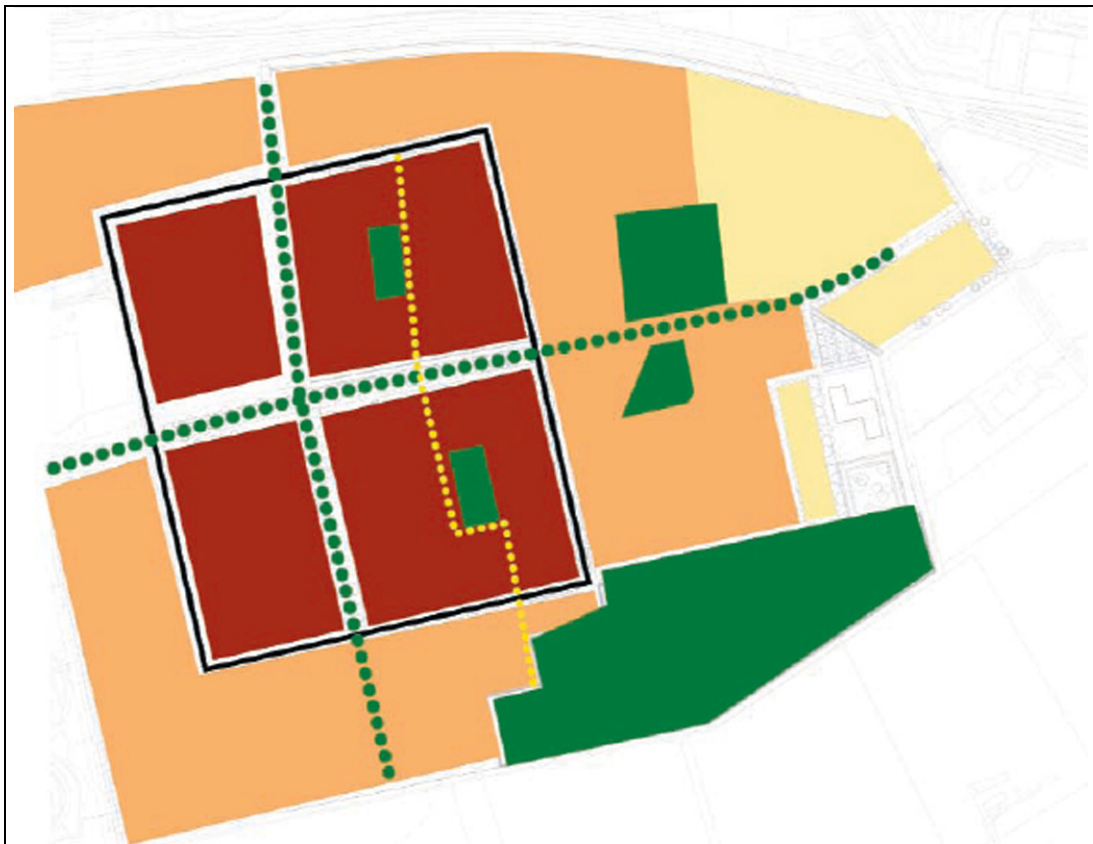
4. Planbeschrijving stedenbouwkundig plan

4.1. Ruimtelijke hoofdstructuur

In Velmolen Oost wordt de carrévormige ontsluitingslus afgerond, die nu al gedeeltelijk in de bestaande wijk Velmolen ligt. In het gebied dat in totaal een omvang van ongeveer 50 hectare heeft worden in totaal ongeveer 650 woningen gerealiseerd. Aan de binnenzijde van het carré bevindt zich een wat dichtere, compactere bebouwing met een stevige rand. Aan de buitenzijde van het carré liggen lossere buurten, die naar buiten toe steeds 'opener' worden zodat een geleidelijke overgang naar het landschap ontstaat.

De Morgenweg zal worden gehandhaafd. Langs de weg zijn vrijstaande woningen geprojecteerd. De groene noord-zuidroute is een structurerend element in het gebied. Hierlangs zijn zowel voorkanten als zijkanen van woningen gesitueerd. Door deze twee routes wordt het carré als het ware in vier buurten verdeeld. Daarnaast verbindt een informele route de twee oostelijke kwadranten met elkaar en vormt een aantrekkelijke langzaamverkeersroute naar het park.

Afbeelding 5: Stedenbouwkundige hoofdopzet.



Afbeelding 6: Indicatief stedenbouwkundig plan



4.2. Uitgeefbaar gebied

In totaal worden in Vermolen Oost ongeveer 650 woningen gerealiseerd, waaronder een groot aandeel rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen. Met name langs de Morgenweg en aan de noord- en zuidzijde van het gebied worden vrijstaande woningen gerealiseerd. Voor een deel zullen hiervoor kavels worden uitgegeven waarop de toekomstige bewoners zelf een woning kunnen realiseren. Langs de carrévormige ontsluiting wordt bebouwing gerealiseerd, die een duidelijke bebouwingswand vormt.

Afbeelding 7: Woningdifferentiatie (indicatief).

sector	woningtype	aantal
starters	rijen	16
sociaal	appartementen	28
	rijen	75
	patio's	18-24
toegankelijk	rijen	76
	twee-onder-één-kap	
	geschakeld	
	patio's	
vrije sector	vrijstaand	31
	twee-onder-één-kap	196
	geschakeld	22
	appartementen	24
TOTAAL		486-492

4.3. Openbare ruimte

Het carré krijgt een relatief breed profiel. De kwadranten worden vanaf het carré ontsloten. De straten hiernaar toe krijgen een smaller profiel dan het carré.

De groenstructuur is voor een belangrijk deel gebaseerd op bestaand groen. Een aantal houtwallen in noordzuidrichting blijft (deels) behouden evenals de beplanting langs de Morgenweg. Daarnaast worden er op een aantal centrale plekken in het plan groenelementen toegevoegd, vaak in combinatie met speelplekken. Binnen de geluidszone van de vliegbasis Volkel is een buurtpark geprojecteerd. Dit is het grootste groengebied van de wijk.

Langs de Lippstadtsingel is een geluidwerende voorziening noodzakelijk. Aan de zichtzijde van de Lippstadtsingel zal deze uit een zogenaamde korvenconstructie bestaan.

4.4. Parkeren

Bij de planontwikkeling van Velmolen Oost is uitgegaan van een norm van 1,8 parkeerplaats per woning. Hiermee wordt voldaan aan de Nota Parkeernormen, gemeente Uden en gemeente Veghel, van 4 mei 2006.

5. Planologisch juridische regeling

5.1. Algemeen

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

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

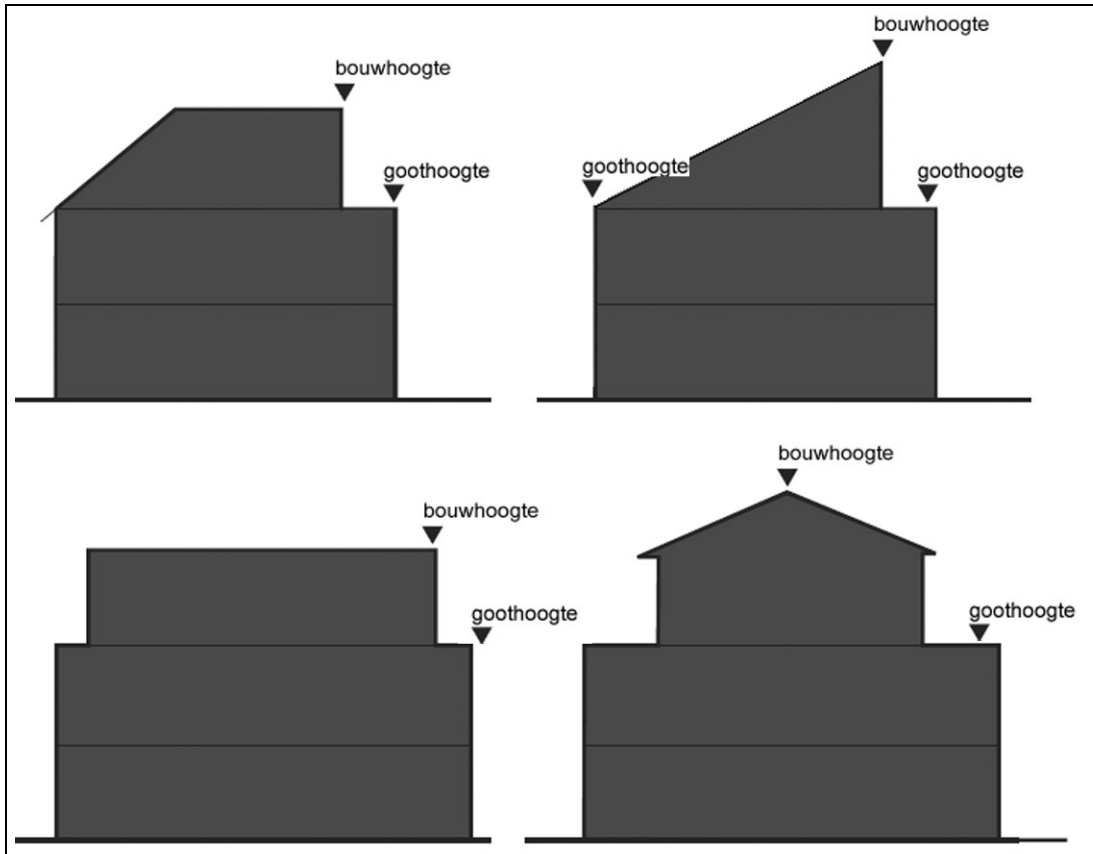
Omdat het voorliggende uitwerkings- en wijzigingsplan een uitwerking respectievelijk wijziging betreft van het moederplan bestemmingsplan "Velmolen Oost", zijn de algemene bepalingen van dat plan onverkort op het voorliggende uitwerkingsplan van toepassing. Daarbij kan gedacht worden aan de begripsbepalingen, de wijze van meten, de aanvullende vrijstellingsbepalingen, de dubbeltelbepaling, de gebruiksbepaling, de overgangsbepalingen en de strafbepaling.

In artikel 2 van het bestemmingsplan is onder meer bepaald hoe de goothoogte dient te worden gemeten. Deze wordt gemeten tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boei-boord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Naast het min of meer traditionele zadeldak zal in het plangebied een diversiteit aan kapvormen worden gerealiseerd. In afbeelding 8 is aangegeven wat onder in een aantal voorbeeld gevallen onder het begrip goothoogte dient te worden verstaan.

Het uitwerkings- en wijzigingsplan bevat uitsluitend bepalingen, die specifiek zijn voor dit plan. Daarbij zijn voor zover noodzakelijk enkele begripsbepalingen toegevoegd.

Het beeldkwaliteitplan Velmolen Oost (26 mei 2008) geeft beeldkwaliteitseisen voor de bebouwing en de openbare ruimte en dient in de vervolgfasen als uitgangspunt voor de ontwerpers van de gebouwen en de openbare ruimte en als toetsingsinstrument voor Welstand.

Afbeelding 8: Wijze van meten van de goothoogte.

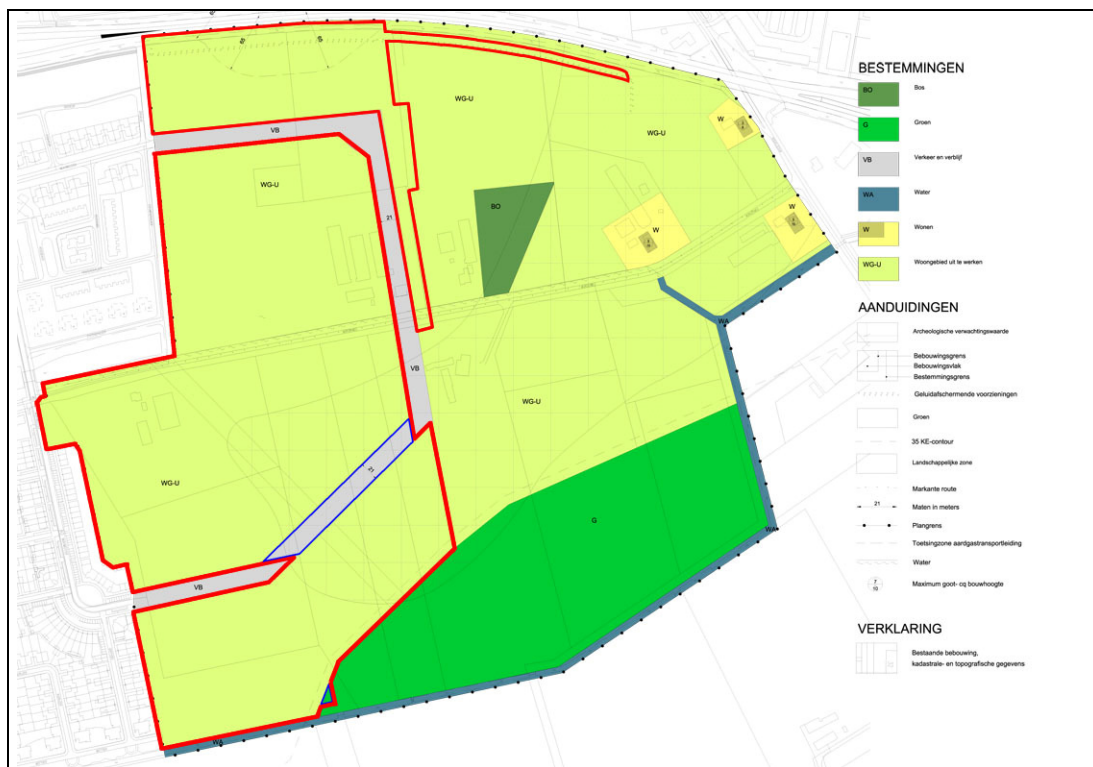


5.2. Uitwerking en wijziging

Het onderhavige plan omvat zowel een uitwerking als een wijziging van het bestemmingsplan "Velmolen Oost". De wijziging heeft betrekking op een deel van de hoofdontsluiting met de bestemming "Verkeer en verblijf" en een klein onderdeel van de bestemming "Groen". Binnen de bestemming "Verkeer en verblijf" zijn woningen geprojecteerd, terwijl dat in beginsel niet is toegestaan. Binnen de bestemming "Groen" zal een woonstraat worden aangelegd. Ook dit is niet zonder meer toegestaan. De bestemming van deze plandelen wordt met de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 15, lid 1, sub c gewijzigd in "Woongebied uit te werken -WG-U-", waardoor beide ontwikkelingen wel zijn toegestaan. In afbeelding 9 zijn beide plandelen blauw omlijnd aangegeven. Een omgekeerde wijziging voor het feitelijk aan te leggen tracé van de hoofdontsluiting is niet nodig omdat binnen de uit te werken woonbestemming wel wegen mogen worden aangelegd.

De wijziging heeft derhalve betrekking op een beperkt plandeel. De uitwerking heeft betrekking op het volledige plangebied van dit uitwerkings- en wijzigingsplan. In de volgende paragraaf wordt inhoudelijk op de desbetreffende bestemmingen ingegaan.

Afbeelding 9: Te wijzigen plandelen.



5.3. Bestemmingen

In het uitwerkingsplan komen vijf bestemmingen voor, te weten:

- Groen (artikel 3);
- Tuin (artikel 4);
- Verkeer en Verblijf (artikel 5);
- Water (artikel 6);
- Wonen (artikel 7).

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

Omdat de bouwplannen ten tijde van de vervaardiging van het uitwerkingsplan nog volop in ontwikkeling zijn is met een bouwstrokenmethode gewerkt die ook elders in Uden wel is toegepast. Bij het bepalen van de bebouwingshoogte is uitgegaan van de hoogtematen uit het concept-beeldkwaliteitplan Velmolen Oost (december 2007). Voor de bouwdiepte is voor de rijenwoningen uitgegaan van een bouwdiepte van 10 meter, voor twee-onder-één-kapwoningen van

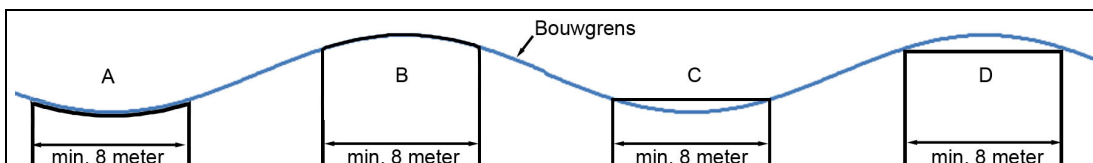
12 meter en voor de vrijstaande woningen, die onder meer langs de Morgenweg zijn gesitueerd, van 15 meter.

Vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen dienen in principe op 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd. In een aantal gevallen is die ruimte er niet. Voor die gevallen prevaleert de plankaart boven deze regel. In artikel 7, lid 3, sub c en d is in verband daarmee bepaald dat de afstand van vrijstaande woningen tot de zijdelingse *perceelsgrens* tenminste 3 meter bedraagt, tenzij in de zijdelingse *bouwgrens* wordt gebouwd. De bouwgrens is de grens van een bouwvlak, zoals dat op de plankaart is aangegeven. Deze valt derhalve in de meeste gevallen niet samen met de perceelsgrens, omdat er een strook tuin naast de woning ligt.

Onder andere langs de Morgenweg, maar ook op een tweetal andere locaties wordt er naar gestreefd dat de woningen niet in één voorgevel worden gesitueerd, maar dat deze als het ware meandert. Tijdens de ontwikkelingsfase zal dit onder meer op grond van het beeldkwaliteitplan worden gestimuleerd. Om dat beeld ook op langere termijn in stand te houden, is voor deze percelen een specifieke regeling in de bestemming wonen opgenomen.

Voor de Morgenweg heeft de naar de weg toe gerichte zijde van de bouwstrook een meanderende vorm. De voorgevel van de woningen langs de Morgenweg dient òf over een breedte van ten minste 8 meter in de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn te worden gesitueerd (A of B in afbeelding 10) òf de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn die op een afstand van minimaal 8 meter uit elkaar liggen, te raken (C of D in afbeelding 10). Voor situatie C staat de regeling een overschrijding van de naar de weg toegekeerde bouwgrens toe, met een maximum van 0,5 meter.

Afbeelding 10: Schematische weergave Morgenweg.



Voor zover op de plankaart de aanduiding 'variabele voorgevelrooilijn' is aangegeven, mogen vóór de voorgevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw geen gebouwen worden gebouwd. In de begripsomschrijvingen in artikel 1 is in dat verband een definitie voor oorspronkelijk hoofdgebouw opgenomen: "Het hoofdgebouw, zoals dat is of mag worden gebouwd overeenkomstig de eerste daarvoor verleende bouwvergunning of een ander oudtijds verworven recht."

Verder geldt voor deze percelen dat de oppervlakte van een hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 150 m² en dat de afstand tot de naar de weg gekeerde bouwgrens niet meer dan 4 meter mag bedragen.

6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied Velmolen Oost, 1e fase is een exploitatieberekening uitgevoerd. Geconcludeerd is dat de financiële uitvoerbaarheid voldoende is zeker gesteld.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan wordt op de in de gemeente Uden gebruikelijke manier in procedure gebracht.