

Gemeente Uden

1e partiële herziening Uitwerkingsplan Velmolen Buiten

Toelichting, regels en plankaart

September 2012

Kenmerk 0856-13-T01

Projectnummer 0856-13

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Bestaande situatie	2
2.1.	Ligging en begrenzing plangebied	2
2.2.	Vigerende planologisch-juridische regeling	2
3.	Planbeschrijving	3
3.1.	Bouwplan	3
3.2.	Woningbouwprogramma	4
3.3.	Water	5
3.4.	Duurzaamheid	6
4.	Planologisch juridische regeling	8
4.1.	Algemeen	8
4.2.	Plankaart	8
4.3.	Regels	8
5.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	11
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	11
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	11

1. Inleiding

Op 7 december 2010 is het Uitwerkings- en wijzigingsplan Velmolen Buiten vastgesteld door burgemeester en wethouders. Dit uitwerkingsplan is opgesteld aan de hand van de verkaveling van het gebied en de tot dan toe bekende woningontwerpen. Een zestal vrijstaande woningen bleek ondanks zorgvuldig marktonderzoek in de huidige –snel veranderende- woningmarkt onverkoopt. Voor deze 6 percelen zijn nieuwe woningen ontwikkeld. Er zijn nu 12 halfvrijstaande woningen geprojecteerd. Door deze ingrepen zijn de woningtypen in de huidige woningmarkt meer conform.

Afbeelding 1: Ligging plangebied (rood) in plankaart Uitwerkings- en wijzigingsplan Velmolen Buiten.



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

2. Bestaande situatie

2.1. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van deze partiële herziening betreft de kavels aan de weerszijden van het eiland (zie afbeelding 2).

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



2.2. Vigerende planologisch-juridische regeling

Voor het plangebied vigeert het uitwerkings- en wijzigingsplan Velmolen Buiten. De bouwpercelen hebben hierin de bestemmingen "Wonen" en "Tuin". Voor de woningen zijn op de plankaart bouwvlakken aangegeven waarbinnen het hoofdgebouw gebouwd mag worden met een maximale goothoogte en hoogte van respectievelijk 6 en 9 meter. Door middel van de aanduiding 'vrijstaand' is bepaald dat er uitsluitend vrijstaande woningen mogen worden gebouwd. Buiten het bouwvlak mogen aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd. Voor zover die gronden de aanduiding 'geluidzone - 35 ke zone' hebben zijn uitsluitend bergingen en garages toegestaan. Ter plaatse waar de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' is aangegeven, is de bouw van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen niet toegestaan.

De voortuinen en een aantal zijtuinen tussen de woningen hebben de bestemming "Tuin". Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd waarbij de bouwhoogte ten hoogste 1 meter mag bedragen. Bij een aantal hoekpercelen is door middel van een aanduiding hierop een uitzondering gemaakt en is een hogere erfscheiding toegestaan.

3. Planbeschrijving

3.1. Bouwplan

Uitgangspunt voor de herontwikkeling was het realiseren van een in de huidige woningmarkt meer marktconform woningtype. Daarom zijn de geprojecteerde 6 ruime vrijstaande woningen vervangen door 12 iets kleinere halfvrijstaande woningen. Het bouwblok van deze woningen komt globaal gesproken op dezelfde locatie, waardoor de stedenbouwkundige hoofdopzet grotendeels in stand blijft.

In hun architectuur zijn deze woningen familie van de andere woningen in Velmolen Buiten. De woningen krijgen een asymmetrische dwarskap.

Afbeelding 3: Nieuwe verkaveling.



In totaal worden er ten opzichte van de oorspronkelijke verkaveling 6 extra woningen in het plangebied gerealiseerd, waarmee het totaal aantal woningen (laagbouw) in dit plangebied 73 bedraagt.

Aansluitend bij het Udense parkeerbeleid, zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen (gemeente Uden en gemeente Veghel, mei 2006), is in Velmolen Buiten een parkeernorm van 1,75

parkeerplek per woning (exclusief de appartementen) gehanteerd. Hiervan dient minimaal 0,8 openbaar toegankelijk te zijn, of in de openbare ruimte te worden gesitueerd. Voor rijwoningen dienen alle parkeerplekken in de openbare ruimte te worden aangelegd. In totaal zijn voor de 73 woningen dus minimaal 132 parkeerplekken nodig. In het gebied wordt dit aantal gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm.

Afbeelding 4: (Voor)gevelaanzicht (indicatief).



3.2. Woningbouwprogramma

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

Afbeelding 5: Globaal woningbouwprogramma 2010 tot 2020 (prijsspeil 1-1-2009).

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

De halfvrijstaande woningen behoren tot de vrije sector. Het bouwplan levert een bijdrage aan het verwezenlijken van de doelstellingen zoals beschreven in het ontwikkelingsprogramma.

3.3. Water

Voorafgaand aan de planontwikkeling was het plangebied onverhard (agrarisch) gebied. Het maaiveldniveau varieerde van 14,70 meter + NAP in het zuiden tot 15,60 meter + NAP in het noorden. Gemiddeld bevond het maaiveld zich op circa 15,10 meter + NAP. Op basis van deze uitgangspunten is destijds een waterparagraaf vervaardigd. Door de aanpassing van de verkeering neemt het totaal verhard oppervlak met ongeveer 120 m². Deze relatief beperkte toename heeft echter geen gevolgen voor de waterhuishouding in het plangebied.

Uitgangspunten en randvoorwaarden

Ten behoeve van de waterhuishouding in het plangebied zijn de volgende uitgangspunten¹ en randvoorwaarden gehanteerd:

- berekening met regenduurlijn $T=10+10\%$ en verder gecontroleerd hoe ver de wadi vult bij een neerslag $T=100+10\%$;
- open verharding 0,40 ha;
- oppervlakte van de daken 0,53 ha;
- 25% van het dakoppervlak is gerekend als verhard terreinoppervlak, 0,13 ha;
- landelijk afvoer bij $T=10+10\% = 0,67$ l/s/ha;
- landelijk afvoer bij $T=100+10\% = 1,34$ l/s/ha;
- doorlatendheid van wadibodem = 0,3 m/d;
- doorlatendheid van bodem = 1 m/d.
- geen berging op eigen terrein berekening.

Grondwater

Op basis van enkele langdurig gemeten TNO-peilbuizen is de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) van de plangebied bepaald op circa 14,05 m + NAP (circa 1 m-mv). Voor het ontwerp van de wadi dient rekening te worden gehouden dat de bodem hiervan voldoende hoog ligt ten opzichte van de GHG.

Ontwerp

Voor het ontwerp van de bergingsvoorziening wordt conform het beleid van het waterschap Aa en Maas rekening gehouden met een bui $T=10+10\%$. Een bui $T=10$ komt conform de statistieken gemiddeld 1 maal per 10 jaar voor. Hierbij moet rekening worden gehouden met een toeslag van 10% in verband met mogelijke klimaatverandering.

Verder dient het watersysteem getoetst te worden aan een neerslagstatistiek die één maal per 100 jaar voorkomt. Hierbij wordt eveneens rekening gehouden met een toeslag van 10% in verband met mogelijke klimaatverandering. In deze situatie mag geen overlast voor de burger ontstaan. Wel mag het watersysteem maximaal benut worden. Het watersysteem wordt in de berekeningen getoetst op het niet optreden van inundatie bij de voorzieningen. In de situatie

¹ Breijn, Memo Ontwerp uitwerkings- en wijzingsplan "Velmolen Buiten", 1609077, Vught, 2 december 2010

T=10+10% is 0,67 l/s/ha de landelijk afvoer en bij T=100+10% situatie is de landelijk afvoer 1,34 l/s/ha.

Binnen plangebied wordt de wateropgave gerealiseerd door de aanleg van een wadi. Via deze wadi vindt de afvoer plaats naar het oppervlaktewatersysteem buiten het plangebied. Het totaal afvoerende oppervlak bedraagt 1,06 ha (0,53 ha van daken, 0,40 ha van wegen en 0,13 ha als verhard terreinoppervlak). Dit resulteert bij T=10+10% in een totale bergingsopgave van 350 m³. Bij de T=100+10% resulteert dit een totale bergingsopgave van 566 m³, die volledig binnen het plangebied wordt gerealiseerd.

Het hemelwater kan direct van gebouwen en wegen naar de wadi worden afgevoerd. Hierdoor wordt voorkomen dat schoon hemelwater onnodig naar de waterzuivering gaat of gemengd met vuil water via riooloverstorten in het oppervlaktewater belandt. De bodem van de wadi zorgt voor verwijdering van eventueel in het hemelwater aanwezige vervuilingen.

Gegevens van de wadi

De globale afmetingen van de wadi is 290 x 4,7 meter. Het talud van de wadi wordt 1:3, zodat de wadi makkelijk te betreden en goed te onderhouden is. De maximale waterstand in de wadi is 30 cm (bij T=10+10%), te realiseren door een slok-op constructie. Slok-ops zijn speciale straatkolken die voor een snelle verbinding zorgen met de drainbuis. Door een slok-op aan te leggen wordt overstroming van de Wadi voorkomen. De dikte van de toplaag van de wadi bedraagt 30 cm, deze laag dient als filterlaag voor het afvangen van verontreiniging. Onder de wadi wordt een grindkoffer met drainagebuis aangelegd. Deze drain komt uit op het oppervlaktewater.

Gegevens van de grindkoffer

De globale afmetingen van de grindkoffer is 0,60 x 0,60 meter. De lengte is 290 meter en de holle ruimte is 35%. De totaal berging is 37 m³.

Conclusie

Het systeem heeft voldoende inhoud om de T=10+10% te bergen. In de T=100+10% situatie stijgt het water tot 0,13 m-mv en treedt niet buiten de oevers van de wadi.

In het kader van het vooroverleg zal het uitwerkingsplan ter beoordeling worden toegezonden aan het Waterschap.

3.4. Duurzaamheid

Bij nieuwbouw van woningen en utiliteitsgebouwen moet voldaan worden aan het convenant duurzaam bouwen regio Noord-Oost Brabant 2009-2012 (meer info zie: www.rmb.nl/dubo). De vaste en variabele maatregelen dienen toegepast te worden in de mate waarin het project daartoe mogelijkheden biedt.

In dit plangebied is een duurzame ontwikkeling uitgangspunt geweest in het ontwerp. De maatregelen in dit plangebied gaan daarom verder dan de maatregelen die in het convenant zijn opgenomen.

4. Planologisch juridische regeling

4.1. Algemeen

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

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

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

4.2. Plankaart

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Dit uitwerkingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende uitwerkingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat één kaartblad (genummerd 0856-13-P01). Op deze ondergrond is de omliggende bebouwing ook aangegeven.

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

4.3. Regels

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

De bestemmingsregels zijn zoveel als mogelijk overgenomen uit het bestemmingsplan "Velmolen Oost" en uiteraard uit het uitwerkings- en wijzigingsplan Velmolen Buiten. Op enkele plaatsen zijn de voorschriften aangepast of aangevuld, zodat ze aansluiten bij de uitwerkingsregels uit het bestemmingsplan of bij de in ontwikkeling zijnde bouwplannen. Zodoende is een regeling

ontstaan die zoveel mogelijk overeenkomt met het bestemmingsplan "Velmolen Oost" en die uiteraard past binnen het juridische kader van dat plan. In deze partiële herziening komen net als in het vigerende uitwerkings- en wijzigingsplan vier bestemmingen voor, te weten:

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

Op de plankaart hebben de bouwpercelen net als in de vigerende regeling de bestemmingen "Wonen" en "Tuin". Voor de woningen waarop deze herziening betrekking heeft, zijn op de plankaart bouwvlakken aangegeven waarbinnen het hoofdgebouw gebouwd mag worden. In de bouwvlakken is de maximale goothoogte en hoogte aangegeven. Door middel van de aanduiding 'twee-aaneen' is bepaald dat er uitsluitend halfvrijstaande woningen mogen worden gebouwd. Buiten het bouwvlak mogen aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd.

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

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

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

Ten behoeve van de toegankelijkheid voor beide woningen aan het park, is een deel van de bestemming "Groen" veranderd in de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied". Voor de wadi langs deze woningen is de bestemming "Groen" gehandhaafd.

In het hoofdstuk Algemene regels zijn verschillende algemene regels opgenomen. Het betreft onder meer een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, waarin voor een aantal onderdelen de uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening opgenomen. In verband met de inwerkingtreding van het nieuwe Bouwbesluit op 1 april 2012 is in de algemene bouwregels ten opzichte van het vigerende uitwerkingsplan een aantal artikelleden geschrapt. Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. De algemene gebruiksregels omvatten daarom alleen een verbod om gronden en bouwwerken voor seksinrichtingen en/of prostitutie te gebruiken. Het plangebied is een woongebied. Het gemeentebestuur is van mening dat in een woongebied seksin-

richtingen ongewenst zijn vanwege de uitstraling die dit gebruik heeft. De kwaliteit van de woon- en leefomgeving wordt hierdoor negatief beïnvloed.

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

5. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

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

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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