

Gemeente Uden

Uitwerkings- en wijzigingsplan Speelleercentrum De Wijde Wereld

Toelichting, regels en plankaart

Mei 2010

Kenmerk 0856-03-T02
Projectnummer 0856-03

Toelichting

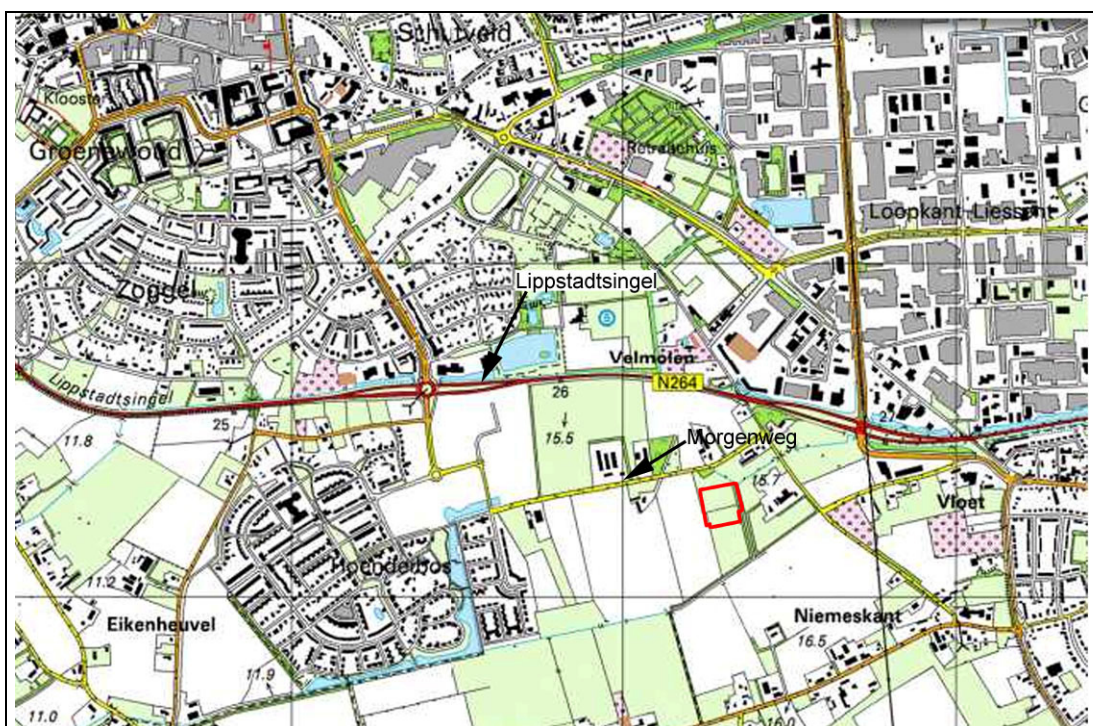
Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Bestaande situatie	3
2.1.	Ligging en begrenzing plangebied	3
2.2.	Bestaande situatie	3
2.3.	Bestemmingsplan Velmolen Oost	4
3.	Onderzoek	6
3.1.	Archeologie	6
3.2.	Geluidhinder	6
3.3.	Luchtkwaliteit	7
3.4.	Bodem	7
3.5.	Water	8
3.6.	Wet geurhinder en veehouderij	8
3.7.	Externe veiligheid	8
3.8.	Bedrijvigheid	9
3.9.	Duurzaamheid	9
4.	Planbeschrijving	10
4.1.	Het concept	10
4.2.	Ruimtelijke hoofdstructuur	10
4.3.	Locatie en omgeving	11
4.4.	Speelleercentrum	13
5.	Planologisch juridische regeling	14
5.1.	Algemeen	14
5.2.	Plankaart	15
5.3.	Regels	15
6.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	17
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17

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.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Sinds 1 augustus 2007 zijn basisscholen verplicht tot het regelen van de buitenschoolse opvang. Deze verplichting is vastgelegd in de Wet op het Primair Onderwijs. Deze wetgeving is mede aanleiding geweest om een speelleercentrum te realiseren. Dit speelleercentrum zal aan de rand van de woonwijk bij het park worden gerealiseerd. Dit is een nieuw concept voor het basisonderwijs, dat vooral is gericht op het aanbieden van complete dagarrangementen voor kinderen. Naast onderwijs gaat het om sport, actieve tijd, vrije tijd en tussen de middag een warme maaltijd. Bij het gebouw komt mogelijk ook een 'natte' gymzaal, waar de kinderen zwemles krijgen. In de toekomst is het de bedoeling dat er ook een kinderdagverblijf onderdeel zal uitmaken van het speelleercentrum. In paragraaf 4.1 wordt het concept uitgebreid toegelicht.

Het oppervlak ten behoeve van de sportfaciliteiten is groter dan de gebruikelijke normering voor het basisonderwijs. Een deel van de bouwplannen is daardoor geprojecteerd in een plandeel

dat in het bestemmingsplan de bestemming "Groen" heeft. Omdat dit groen een gedetailleerde bestemming heeft, wordt tevens de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan benut, om bestemmingsgrenzen aan te passen.

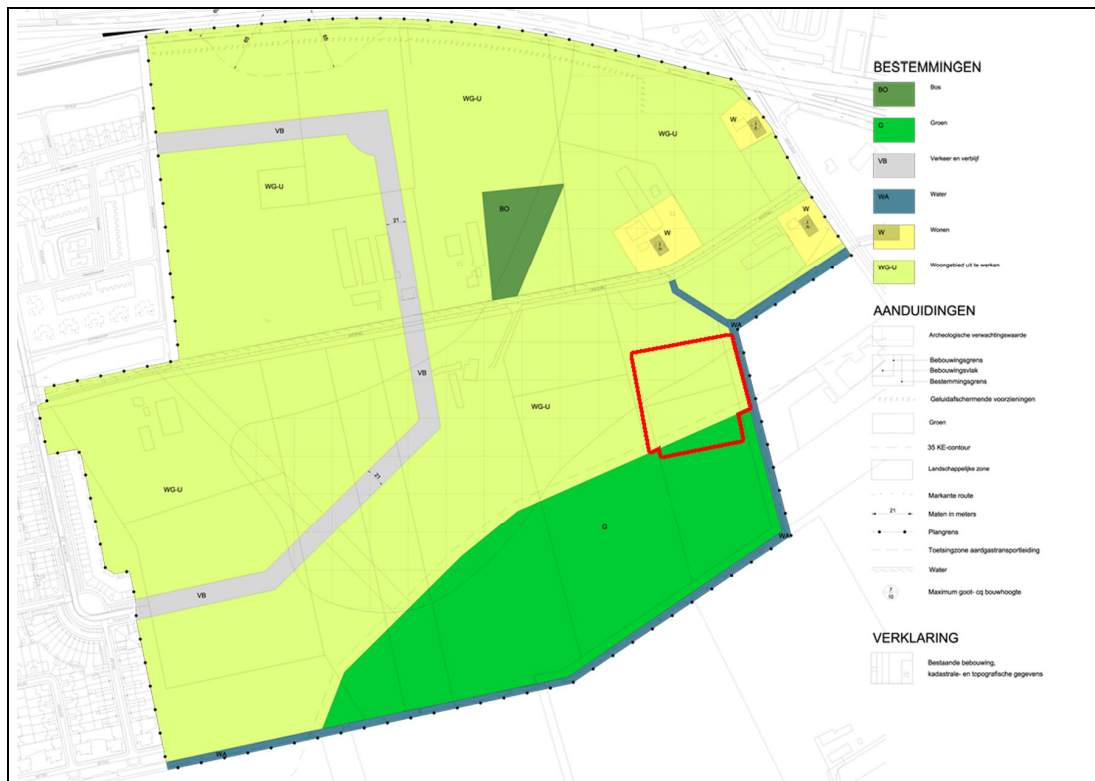
Het "Uitwerkings- en wijzigingsplan Speelleercentrum De Wijde Wereld" heeft betrekking op het gebied aan de zuidoostkant van Velmolen-Oost. In dit plan is de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen globale bestemming "Woongebied uit te werken -WG-U-" nader uitgewerkt. Hiermee is het planologisch-juridisch kader voor het speelleercentrum gegeven. Doel van het plan is een bouwtitel voor de realisatie en het geven van richtlijnen voor het beheer.

2. Bestaande situatie

2.1. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied Velmolen ontleent zijn naam aan een buurtschap aan de zuidkant van Uden. Het plangebied ligt aan de zuidkant van de Lippstadtsingel (N264). Inmiddels is begonnen met de realisatie van de eerste fase van de woonwijk aan de westkant van het plangebied. Het speelleercentrum zal aan de zuidoostkant van het plangebied worden gerealiseerd. In afbeelding 2 is de begrenzing van het plangebied van dit uitwerkings- en wijzigingsplan -net als in veel andere afbeeldingen in deze toelichting- met een rode lijn aangegeven. Direct ten westen van het plangebied worden de plannen voorbereid voor Velmolen Buiten, een wijk van circa 70 woningen met bijzondere aandacht voor duurzaamheid.

Afbeelding 2: Plankaart bestemmingsplan Velmolen Oost.



2.2. Bestaande situatie

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

De schoollocatie wordt momenteel gebruikt als weidegrond. Aan de oostkant wordt het plangebied begrensd door een watergang met aan weerszijden een bomerij.

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. Daarbij is goedkeuring 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. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft goedkeuring onthouden aan de artikel 11.1 onder b met betrekking tot 'dove gevels'.

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;
- geluidsafschermdende 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 educatieve doeleinden bedraagt die bouwhoogte maximaal 11 meter (artikel 8.2.2, sub c).

Voor het plangebied zijn de aanduidingen '35-Ke contour en 'landschappelijke zone' van belang. Tussen de op de kaart gegeven aanduiding '35-Ke contour' en de grens met de bestemming "Groen" mogen geen woningen worden gebouwd. Bebouwing ten behoeve van educatieve doeleinden wordt niet uitgesloten. Op gronden met de aanduiding 'landschappelijke zone' dient een landschappelijk open, extensief bebouwd gebied gerealiseerd te worden, met daarin opgenomen de bestaande bebouwing. Hiervoor geldt voorts dat ten hoogste 20 nieuwe woningen zijn toegestaan en dat de grondoppervlakte van de geprojecteerde educatieve doeleinden (school) maximaal 5.000 m² mag bedragen.

De gebouwen voor educatieve doeleinden en de nieuwe woningen dienen verder ten minste 100 meter uit de Boekelsedijk gebouwd te worden. Het dichtst bij de Boekelsedijk geprojecteerde onderdeel van het bouwplan staat op ongeveer 190 meter van de weg.

Groen

Het park dat binnen de 35-Ke contour van de vliegbasis Volkel ligt heeft de bestemming "Groen". Deze gronden zijn bestemd voor groen- en speelvoorzieningen, water en voet- en fietspaden.

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 uit te werken woonbestemming uit te breiden ten koste van de bestemming "Groen".

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 in een van nature slecht ontwaterd gebied ligt, 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:

- geen esdek is 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);
- er tijdens het veldwerk geen archeologische indicatoren zijn aangetroffen.

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

3.2. Geluidhinder

Wegverkeerslawaaï

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) is een school een geluidgevoelige bestemming. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar geluidgevoelige bestemmingen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden;

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

De breedte van de geluidszone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk). In het stedelijk gebied geldt hiervoor een zone van 200 meter aan weerszijden van de weg. De afstand tot de Lippstadtsingel, de Vloetstraat en het gedeelte van de Boekelsedijk ten zuiden van de Vloetstraat waar een maximum snelheid geldt van 60 kilometer² per uur is groter dan 200 meter. Zodoende ligt het plangebied niet in een geluidszone. Het plangebied zelf wordt ingericht als 30 km/uur gebied. Derhalve is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Gelet op de te verwachten verkeersaantrekkende werking, het 30-km/uur regime, de ligging van de weg ten opzichte van de geluidsgevoelige ruimten wordt het verblijfs- en leefklimaat in en rond de school voldoende gewaarborgd.

Vliegbasis Volkel

De geluidsgevoelige gebouwen worden gesitueerd buiten de 35-Ke zone luchtvaartlawaaï Vliegbasis Volkel en is derhalve voor deze planontwikkeling niet relevant.

3.3. 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.

In het kader van het bestemmingsplan "Velmolen Oost" is destijds onderzoek (Nota Milieu-onderzoek bestemmingsplannen "Velmolen Oost" en "Volkel West", 20 maart 2007) gedaan in het kader van het Besluit luchtkwaliteit 2005. Uit dit onderzoek bleek dat er bij realisatie van de ontwikkelingen, die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, geen belemmeringen ontstaan met betrekking tot de luchtkwaliteit. De normen van de Wet luchtkwaliteit zijn gelijk aan die van het Besluit luchtkwaliteit. De extra transportbewegingen van motorvoertuigen ten gevolge van de ontwikkeling van SLC De Wijde Wereld zijn dusdanig dat voldaan wordt aan de normen van de Wet luchtkwaliteit.

3.4. 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 het speelleercentrum wordt afgegeven zal de bodemkwaliteit inzichtelijk zijn gemaakt. Indien nodig zullen reeds bestaande onderzoeken worden geactualiseerd. Uit de beschikbare bodemonderzoeken in de omgeving

² Voor het gedeelte van de Boekelsedijk ten noorden van de Vloetstraat geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur.

en uit het gebruik van de gronden de afgelopen jaren is overigens te concluderen dat de bodemkwaliteit de voorgenomen bestemmingswijziging niet in de weg staat.

3.5. Water

Aan de zuid- en oostzijde van het plangebied ligt een leggerwatergang. Deze watergang die in beheer is bij van het waterschap Aa en Maas zal op landschappelijke wijze worden ingepast. Dit draagt bij aan het landelijke karakter van Uden-Zuid. Bovendien is dit een belangrijke ecologische verbinding tussen de groengebieden ten noorden en ten zuiden van het plangebied. 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 industrie-terrein Uden. Momenteel worden door de gemeente verschillende projecten uitgevoerd om de kwaliteit te verbeteren.

De groenzone ten zuiden van de 35 KE-zone zal als park worden ingericht. Bezien wordt of in dit park waterelementen worden toegevoegd.

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. In het naastgelegen plangebied Velmolen Buiten worden wadi's gerealiseerd.

Keurontheffing

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

3.6. Wet geurhinder en veehouderij

Op basis van de Wet geurhinder een veehouderij vormt het aspect geurhinder, afkomstig van omliggende veehouderijen, geen belemmering/beperking voor de planontwikkelingen. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven gesitueerd welke, conform de omgekeerde werking methodiek, een geurcontour hebben in het plangebied.

3.7. Externe veiligheid

Het plangebied ligt niet binnen de risicocontouren van inrichtingen. Derhalve is het BEVI niet van toepassing. Tevens zijn er geen wegen in de directe nabijheid waarover een noemenswaardig transport danwel risico van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Kortom is er in het plangebied geen sprake van een plaatsgebonden risico en groepsrisico. De invloed van hoogspanninglijnen, kerosine-leiding en hogedruk aardgastransport is niet van toepassing op dit plangebied.

3.8. Bedrijvigheid

In de omgeving zijn enkele bedrijven gevestigd die een milieuzonering (hindercontour) conform de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' hebben. Het autobedrijf F. van der Heijden aan de Boekelsedijk 31, ligt in de nabijheid van het plangebied. De richtafstand van dit bedrijf bedraagt 30 meter. Het plangebied ligt buiten deze contour zodat het bedrijf niet in zijn bedrijfsvoering zal worden belemmerd door de komst van de nieuwe school en de school zal normaliter geen hinder/overlast van het bedrijf ondervinden. Het verblijfs- en leefklimaat wordt hierdoor gewaarborgd.

3.9. 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. Energie speelt een centrale rol bij dit soort gebouwen/complexen, derhalve zijn vanuit duurzaamheid alle te nemen energiebesparende maatregelen wenselijk en dient hier een energievisie / energiebesparingsonderzoek aan ten grondslag te liggen.

4. Planbeschrijving

4.1. Het concept

De Stichting Katholiek Onderwijs Gemeente Uden (SKOGU) is initiatiefnemer van het speel-leercentrum, waarin onderwijs en opvang in alle opzichten worden geïntegreerd. Alle activiteiten vallen onder de verantwoordelijkheid van één bestuur, zodat er een optimale afstemming is van de activiteiten. De SKOGU is niet alleen eigenaar, maar ook exploitant en beheerder van het speelleercentrum.

Integratie van onderwijs en opvang houdt onder meer de schooltijden worden losgelaten. Daarbij is het de bedoeling om een continu-rooster te hanteren en dagarrangementen aan te bieden. De deuren gaan om 7.30 uur open. De kinderen zijn van maandag tot en met donderdag van 8.30-17.00 uur verplicht op school. Op vrijdag mogen ze om 12.00 uur naar huis, of ze kunnen, wanneer daaraan behoefte is, tot 18.30 uur gebruik maken van de naschoolse opvang. Tussen 8.30 en 17.00 uur worden blokken onderwijs aangeboden, die worden afgewisseld met activiteiten. Tussen de middag verzorgt een cateraar een goede (warme) maaltijd. De kinderen krijgen dagelijks een uur sport. Daarvoor wordt mogelijk ook een 'natte' gymzaal aangelegd, naast de gewone gymzaal.

De doelgroep is kinderen in de leeftijd van 0 tot 12 jaar. Naast het basisonderwijs, zijn er mogelijkheden voor kinderopvang voor 0- tot 4-jarigen, tussenschoolse en buitenschoolse (bso) opvang voor kinderen die op de school zitten. Er wordt geen tussen- en buitenschoolse opvang aangeboden voor kinderen die elders naar school gaan. Er blijft ook een traditionele school met de gebruikelijke lestijden en een bso in de wijk, zodat er een keuzemogelijkheid ontstaat. De schooldag kent een afwisselend rooster van blokken onderwijs, sport en ontspanning. Dit betekent dat in het speelleercentrum de buitenschoolse opvang over de dag wordt verspreid. De ene groep kan van 11.00-12.00 uur bso hebben, de andere van 13.00-14.00 uur. Om tot een optimale benutting van het gebouw te komen, zullen er voor vier klassen, drie leslokalen worden gerealiseerd. Zodoende is er altijd één van de vier klassen die geen les heeft in een leslokaal, maar zich bezig houdt met andere activiteiten.

Aan de kinderen zal in hele brede zin iedere dag onderwijs en sport worden aangeboden, ook buiten het traditionele lesrooster. Zodoende wordt ingehaakt op de trend om kinderen meer te laten bewegen. In de berekening is er vanuit gegaan dat de school 300 leerlingen heeft, die verdeeld worden over 15 clusters van ongeveer 20 kinderen. Elk cluster zal per dag één uur sportles krijgen. Er zijn dagelijks 15 gymuren nodig en dus twee sportlocaties. Vanwege de diversiteit is gekozen voor een gymzaal en mogelijk een 'natte' gymzaal. Daardoor worden er meer vierkante meters aan sportfaciliteiten gerealiseerd dan de normen aangeven.

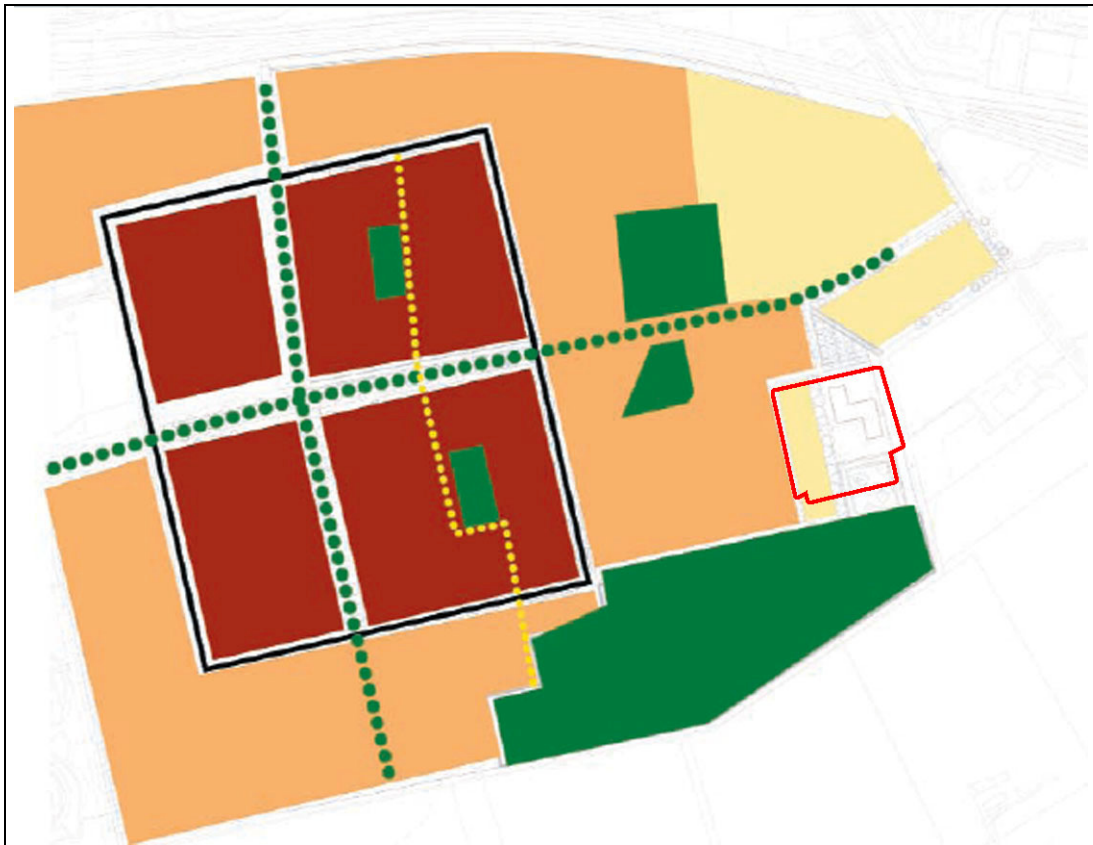
4.2. Ruimtelijke hoofdstructuur

In Velmolen Oost wordt de carré-vormige ontsluitingslus, die nu al gedeeltelijk in de bestaande wijk Velmolen ligt, afgerond. 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. In die zone aan de oostkant is ruimte gereserveerd voor een school van maximaal 5.000 m².

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 zijkanten van woningen gesitueerd als voortzetting van het kleurrijk lint zoals in Hoenderbos is gerealiseerd. 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 3: Stedenbouwkundige hoofdopzet.



4.3. Locatie en omgeving

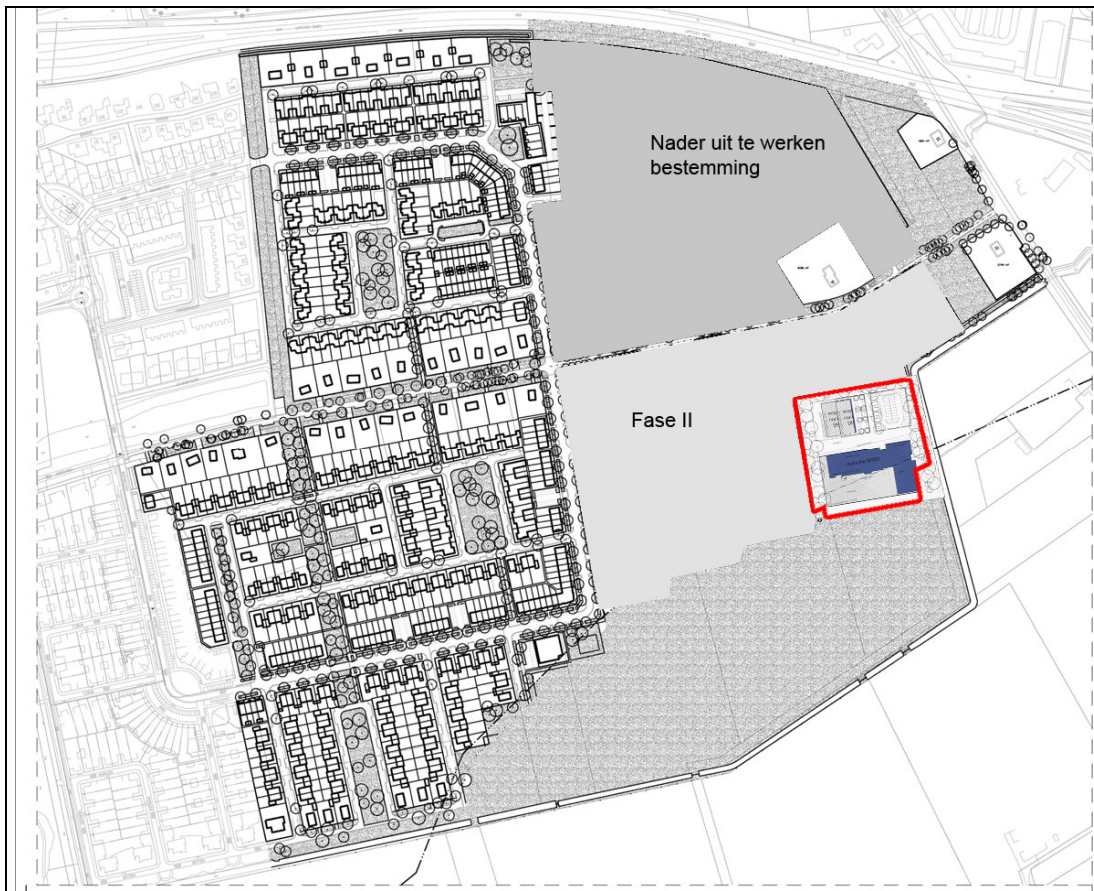
Langs de Boekelsedijk wordt aan de zijde van Velmolen Oost (westzijde van de weg) een zone met een breedte van ten minste 100 meter vrijgehouden van nieuwe bebouwing. In het daarop aansluitende gebied binnen de landschappelijke zone is een beperkt aantal nieuwe woningen

(maximaal 20) en een school (maximaal 5.000 m²) opgenomen. Door ook aan de oostzijde van de Boekelsedijk een groenzone te realiseren, ontstaat een buffer tussen Velmolen Oost en Volkel West.

In het stedenbouwkundig plan van SVP architectuur en stedenbouw van november 2008 is voor het speelleercentrum een locatie gereserveerd aan de rand van deze nieuwe uitbreidingswijk, conform het besluit van het college van burgemeester van wethouders van eind 2006. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- kinderen verdienen ruimte om zich te kunnen ontwikkelen. Als kinderen langer dan 5½ uur op een locatie zijn, dient deze aan meerdere eisen te voldoen, waaronder dat deze meer (buiten)speelruimte zal moeten hebben;
- het speelleercentrum wordt aan de rand van de woonwijk gesitueerd zodat er optimaal gebruik gemaakt kan worden van de aanwezigheid van de Ke zone, waardoor de speelruimte voor de kinderen eenvoudig vergroot kan worden (in zuidelijke richting);
- het speelleercentrum wordt nooit ingebouwd door woningbouw;
- ligging aan de rand van de wijk met uitzicht over de velden geeft rust.

Afbeelding 4: Indicatief stedenbouwkundig plan



De school zal vanaf het carré worden ontsloten. Op termijn zal ook de noordzijde van de school worden ingericht. Vooralsnog is dat door de eigendomssituatie nog niet mogelijk. In verband daarmee zal tijdelijk aan de zuidzijde van de school worden geparkeerd. Bij de planontwikkeling is uitgegaan van de Nota Parkeernormen, gemeente Uden en gemeente Veghel, van 4 mei 2006, die door de gemeenteraad in oktober 2006 is vastgesteld.

De groenstructuur is voor een belangrijk deel gebaseerd op bestaand groen. De houtwallen ten oosten van de school zal zoveel mogelijk worden gehandhaafd. Ten westen van de school zal een nieuwe groenstrook met bomen worden gerealiseerd. Zo ontstaat een nieuwe landschapelijke kamer voor het speelleercentrum. Binnen de geluidszone van de vliegbasis Volkel is een buurtpark, het grootste groengebied van de wijk, geprojecteerd. Het speelleercentrum is aan de rand van dit park gesitueerd en zal uiteraard gebruik maken van de mogelijkheden die deze situering biedt.

4.4. Speelleercentrum

In eerste instantie zal uitsluitend het schoolgebouw met schoolplein en tijdelijke parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. Op het terrein is ruimte gereserveerd voor de bouw van een kinderdagverblijf. De school en het kinderdagverblijf zullen in twee afzonderlijke gebouwen worden gehuisvest en ieder een eigen buitenspeelruimte hebben. Het kinderdagverblijf wordt aan de ontsluiting gesitueerd. De school ligt tussen de parkeerplaats en het park. Het schoolgebouw bestaat uit drie delen, te weten een hoofdgebouw met leslokalen, een gymzaal en een tweede, mogelijk 'natte' gymzaal. Het gebouw waarin de leslokalen zijn gesitueerd, ligt buiten de 35-Ke contour.

Het schoolplein zal overzichtelijk worden ingericht, waarbij er toch voldoende te onderscheiden gebieden te zien zijn. Op het schoolplein mogen geen bijgebouwen worden gebouwd. Deze zijn uitsluitend binnen het bouwvlak tegen de gevel van de school toegestaan. Een verhoging of verlaging en eventuele afscheiding door middel van een muurtje en/of zitplaatsen kan daarbij al een vlakverdeling aangeven. Onder een grote overkapping aansluitend aan het gebouw kunnen zandbak(ken) en speeltoestel(len) droog staan, zodat deze ook bij slecht weer te gebruiken zijn. Naast een groot verhard stuk (ongeveer 800m²) wordt er ook een onverhard (ravot) stuk aangelegd (type fietscrossterrein). Er dient verder voldoende ruimte te zijn voor het stallen van 150 fietsen. Het schoolplein zal openbaar toegankelijk zijn. Ter afscherming wordt zoveel mogelijk van groenelementen gebruik gemaakt.

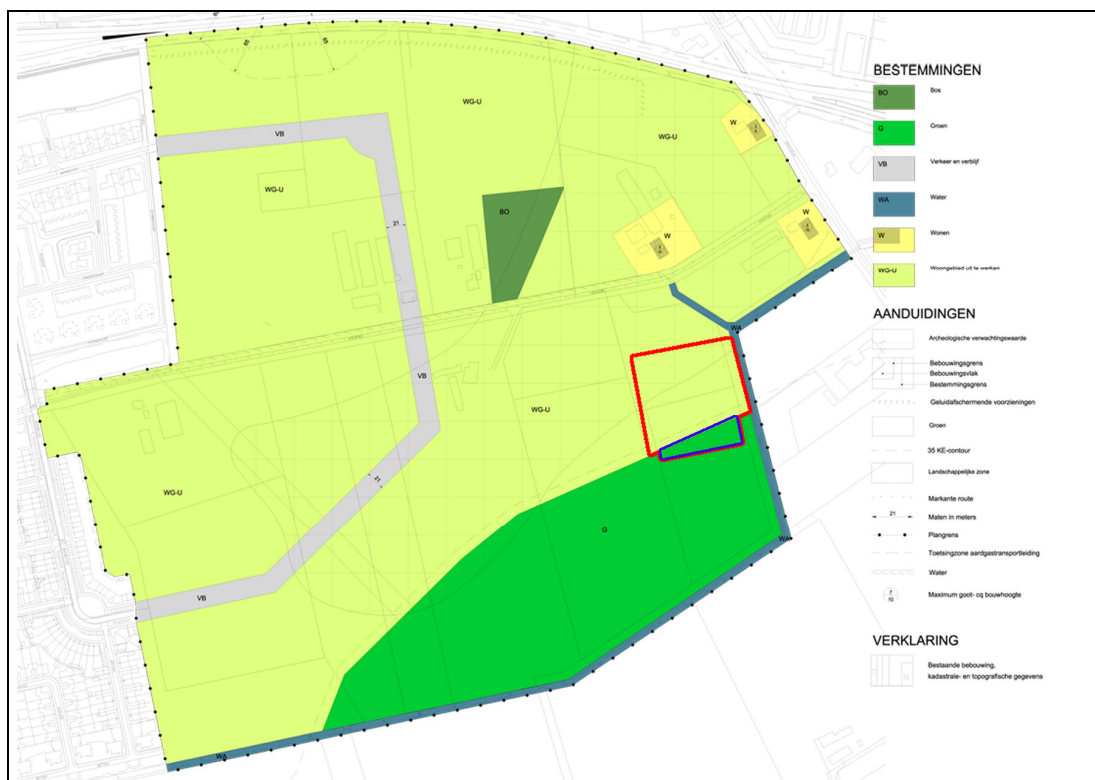
5. Planologisch juridische regeling

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 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.

Afbeelding 5: Te wijzigen plandelen.



Het onderhavige plan omvat zowel een uitwerking als een wijziging van het bestemmingsplan "Velmolen Oost". De wijziging heeft betrekking op een deel van de bestemming "Groen" in de bestemming "Woongebied uit te werken -WG-U-". Binnen de bestemming "Groen" zal een deel van de sportvoorzieningen en het schoolplein worden gerealiseerd. Binnen de bestemmingsbepalingen van deze bestemming is dat niet 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. De wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om de oppervlakte van een bestemmings- en/of bebouwingsvlak met niet meer dan 20% te wijzigen. De bestemming "Groen" in het bestemmingsplan heeft een oppervlakte van ruim 6,9 hectare. Het te wijzigen plandeel heeft een oppervlakte van ruim 1.800 m², oftewel 2,6% van het bestemmingsoppervlak. In afbeelding 5 is dit plandeel blauw omlijnd aangegeven.

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.

Het beeldkwaliteitplan Velmolen Oost (26 mei 2008), dat een onderdeel vormt van de Welstandsnota van de gemeente Uden, geeft beeldkwaliteitseisen voor de bebouwing en de openbare ruimte en dient in de vervolgfases als uitgangspunt voor de ontwerpers van de gebouwen en de openbare ruimte en als toetsingsinstrument voor Welstand. Het speelleercentrum valt onder de algemene beeldkwaliteitseisen uit het beeldkwaliteitplan.

5.2. Plankaart

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat één kaartblad (genummerd 0856-03-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.

5.3. Regels

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2). Deze vervangen derhalve de begripsbepalingen en wijze van meten uit het bestemmingsplan Velmolen Oost.

De bestemmingsregels zijn -indien mogelijk- overgenomen uit de voorschriften het bestemmingsplan "Velmolen Oost". Op enkele plaatsen zijn deze 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. Voor dit uitwerkings- en wijzigingsplan is de SVBP2008 als uitgangspunt gebruikt. Bestemmingen dienen op grond van de SVBP2008 te worden gekozen uit 23 hoofdgroepen van bestem-

mingen. Op grond hiervan dient het speelleercentrum de bestemming "Maatschappelijk" (artikel 4) te krijgen. Daarnaast komt in het onderhavige plangebied nog de bestemming "Groen" (artikel 3) voor.

De bestemming "Maatschappelijk" is nieuw, omdat deze bestemming in het bestemmingsplan nog niet voorkomt. Ook voor deze bestemming is uiteraard aangesloten bij de redactie van het uit te werken bestemmingsplan. In het bestemmingsvlak is een bouwvlak aangegeven waarbinnen het hoofdgebouw en eventuele fietsenstallingen en materiaalbergingen dienen te worden gerealiseerd. Binnen het bouwvlak is ruimte voor circa 3.050 m² aan gebouwen. Ook na eventuele realisatie van het kinderdagverblijf (ongeveer 900 m²) wordt de grondoppervlakte van 5.000 m² uit het bestemmingsplan derhalve niet overschreden. In de specifieke gebruiksregels is bepaald dat minimaal het aantal parkeerplaatsen als bedoeld in de Nota Parkeernormen, gemeente Uden en gemeente Veghel, van 4 mei 2006 dient te worden gerealiseerd en in stand gehouden.

De leslokalen mogen niet ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - 35 ke zone' worden gerealiseerd. De gymzaal en de 'natte' gymzaal behoren niet tot de leslokalen.

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. Artikel 7.10 van de Wro 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. De omgeving van het plangebied is overwegend een woongebied. Het gemeentebestuur is van mening dat in een woongebied seksinrichtingen ongewenst zijn vanwege de uitstraling die dit gebruik heeft. De kwaliteit van de woon- en leefomgeving zou hierdoor negatief beïnvloed worden.

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

6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1. 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.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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