Gemeente Uden

Partiële herziening uitwerkingsplan Velmolen Buiten
locatie Muntmeester

Toelichting, regels en verbeelding

17 maart 2015

Kenmerk 0856-19-T01
Projectnummer 0856-19
NL.IMRO.0856.UPVelmolenBuiphMm-VA01

buRO
bureau voor ruimtelijke ordening en advies

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. Parkeren 4
3.3. Woningbouwprogramma 4
3.4. Water 5
3.5. Duurzaamheid 5

4. Planologisch juridische regeling **6**
4.1. Algemeen 6
4.2. Verbeelding 6
4.3. Regels 6

5. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid **9**
5.1. Economische uitvoerbaarheid 9
5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid 9

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 appartementengebouw dat aan de Muntmeester was geprojecteerd, bleek ondanks zorgvuldig marktonderzoek in de huidige –snel veranderende- woningmarkt onverkoopbaar. Daarom vindt een herontwikkeling plaats waarbij woningen door Collectief Particulier Opdrachtgeversschap (CPO) worden gerealiseerd. Doordat toekomstige bewoners hierbij maximale invloed hebben op hun woning met een uitstekende prijs-kwaliteitverhouding, is CPO daardoor in de huidige markt een serieus alternatief voor de meer traditionele woningbouwontwikkeling. In het plangebied zullen in dat kader 6 rijwoningen worden gebouwd. 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 Velmolen Buiten biedt. Artikel 3.6, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat een wijzigings- of een uitwerkingsplan zolang de bestemming nog niet is verwezenlijkt, kan worden vervangen door een nieuwe wijziging of uitwerking. Van deze mogelijkheid wordt door middel van deze partiële herziening gebruikt gemaakt en wordt een nieuw planologisch-juridisch kader voor de realisatie van dit gedeelte van het woongebied gegeven.

2. Bestaande situatie

2.1. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied (zie afbeelding 2) van deze partiële herziening betreft een perceel aan de zuidwestkant van de nieuwe woonwijk Velmolen aan de oostzijde van de Muntmeester.

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

2.2. Vigerende planologisch-juridische regeling

Voor het plangebied vigeert het uitwerkings- en wijzigingsplan Velmolen Buiten. Het plangebied heeft hierin de bestemmingen "Wonen" en "Tuin". (zie afbeelding 1). Voor het appartementengebouw is een bouwvlak aangegeven waarbinnen het hoofdgebouw gebouwd mag worden met een maximum bouwhoogte van 12 meter. Door middel van de aanduiding 'gestapeld' is bepaald dat er uitsluitend gestapelde woningen mogen worden gebouwd. Buiten het bouwvlak mogen geen aanbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd. Erfscheidingen tot een hoogte van 2 meter in de perceelsgrens zijn hiervan uitgezonderd.

De voortuin en de naar het Zuiderpark gerichte zijtuin hebben de bestemming "Tuin". Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd waarbij de bouwhoogte ten hoogste 1 meter mag bedragen.

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 12 appartementen langs de Muntmeester vervangen door 6 rijwoningen die door CPO worden gerealiseerd.

De woningen bestaan uit drie bouwlagen, één laag minder dan de voorheen geprojecteerde appartementen. Aan de zijde van de Muntmeester is er sprake van een gedeeltelijk terugliggende derde bouwlaag. Aan de achterzijde hebben de woningen een lessenaarskap. De parkeerkoffer die ten noorden van het bouwblok, is op dezelfde plek geprojecteerd als de parkeerkoffer die voor de appartementen was bedoeld.

Afbeelding 3: Indicatieve verkaveling.

De Muntmeester is de hoofdontsluiting van Velmolen Oost. Langs deze weg zijn/worden met name rijenwoning gebouwd, op enkele plekken afgewisseld met appartementengebouwen. In het onderhavig plangebied was zo'n appartementengebouw geprojecteerd. In plaats daarvan zal een blok rijenwoningen worden gebouwd. Dit woningtype is programmatisch beter in de huidige woningmarkt. In stedenbouwkundig opzicht zijn rijenwoningen passend binnen straatbeeld vanwege de rij die iets doorsteekt richting park. De woningen zullen in dezelfde rooilijn worden gebouwd als de woningen ten noorden van de parkeerkoffer.

De woningontwerpen zullen worden getoetst aan het beeldkwaliteitplan Velmolen Buiten dat op het plangebied van toepassing is.

3.2. Parkeren

In Velmolen Oost wordt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning gehanteerd. Voor de toepassing wordt verder aangesloten bij het Udense parkeerbeleid, zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen (gemeente Uden en gemeente Veghel, mei 2006). Voor de beoogde 6 woningen dienen daarom minimaal 11 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Omdat het aantal woningen is verminderd, is ook het aantal parkeerplaatsen in de parkeerkoffer gereduceerd van 18 naar 7. Langs de Muntmeester zullen 5 langsparkeerplaatsen worden aangelegd. Daarnaast heeft één hoekwoning de mogelijkheid om op eigen perceel te parkeren. Hiermee voldoet dit plan aan de gestelde parkeernorm.

3.3. Woningbouwprogramma

Belangrijkste kaders van het gemeentelijke woningbouwprogramma Uden bouwt! liggen in een in 2009 uitgevoerd woningmarktonderzoek en in de in 2012 geactualiseerde provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose. Op basis van deze prognose en conform de provinciale Verordening Ruimte hebben we regionale woningbouwafspraken gemaakt. Deze afspraken betreffen (kwantitatieve) afspraken over het aantal te realiseren woningen in de eerste tienjaarsperiode. Zo mag de gemeente Uden in de periode 2013-2022 2.175 woningen aan de voorraad toevoegen. De kwalitatieve invulling van het programma komt voort uit het woningmarktonderzoek.

Afbeelding 4: Globaal woningbouwprogramma.

WONINGBOUWCAPACITEIT EN -OPGAVEN
AANTAL WONINGEN IN PLANNEN TEN OPZICHTE VAN DE BENODIGDE PLANCAPACITEIT
2013 t/m 2022

de in de tabel opgenomen gegevens zijn afgerond op 5-tallen

SUBREGIO **UDEN-VEGHEL E.O.**

CAPACITEITSINDICATIE MIDDELLANGE TERMIJN 2013 t/m 2022	opgave	plus	=	totale capaciteit in plannen 3)	waarvan harde capaciteit 3)	indicator totale plancapaciteit	indicator harde plancapaciteit
	prognose 2011 1)	verwachte sloop 2)	benodigde capaciteit			100%	<<100% 5)
UDEN-VEGHEL E.O.	6.215	630	6.845	6.770	3.010	99%	44%
- waarvan gemeenten in sted. conc. gebied	3.975	350	4.325	4.335	1.765	100%	41%
- waarvan gemeenten in landelijk gebied	2.240	280	2.520	2.435	1.245	97%	49%
GEMEENTEN							
BOEKEL	245	70	315	485	320	154%	102%
LANDERD	325	60	385	510	385	132%	100%
SCHIJNDEL	825	50	875	865	330	99%	38%
SINT-OEDENRODE	845	100	945	575	210	61%	22%
UDEN	2.035	140	2.175	2.120	795	97%	37%
VEGHEL	1.940	210	2.150	2.215	970	103%	45%

Het woningbouwprogramma Uden bouwt! is een dynamisch programma en wordt (half)jaarlijks bijgesteld. Het woningbouwprogramma bestaat uit diverse projecten, waaronder voorliggende locatie. Voorliggende herontwikkeling past zowel kwantitatief als kwalitatief binnen het programma Uden bouwt! en daarmee binnen de gestelde provinciale kaders.

3.4. Water

In het kader van de totstandkoming van het globale bestemmingsplan 'Velmolen-Oost' is de 'Watertoets Velmolen Oost en Volkel West te Uden' (Tauw, 2006) vervaardigd. De uitgangspunten en randvoorwaarden hieruit zijn in het uitwerkings- en wijzigingsplan Velmolen Buiten vertaald. De aanpassingen in de verkaveling hebben in hoofdlijnen geen gevolgen voor de waterhuishouding. Derhalve zijn dezelfde uitgangspunten en randvoorwaarden van toepassing voor het onderhavige uitwerkingsplan. Hemelwater in het plan Velmolen wordt vastgehouden in het plan. Om de benodigde waterberging te berekenen is de HNO-tool[1] gebruikt, waarmee de benodigde waterberging is berekend. Deze berekening is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Door middel van infiltratievoorzieningen in kratten 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.

3.5. Duurzaamheid

Bij nieuwbouw van woningen en utiliteitsgebouwen moet voldaan worden aan het Regionaal convenant duurzaam (ver)bouwen Noordoost Brabant 2013-2016 (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.

---

[1] HNO = hydrologisch neutraal ontwikkelen

4. Planologisch juridische regeling

4.1. Algemeen

Voor de uit te werken bestemming is in het vigerende bestemmingsplan "Velmolen Oost"[2] 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 uitwerkingsplan zijn -indien mogelijk- die bestemmingen overgenomen uit het bestemmingsplan. Voor zover nodig zijn deze vervolgens aangepast of aangevuld. Dit uitwerkingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:1.000.

Vanaf 1 januari 2010 is het toepassen van de digitale standaarden verplicht. Vanaf 1 juli 2013 dient hiervoor het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) te worden toegepast. Ten behoeve van de leesbaarheid bevat het onderhavige uitwerkingsplan alle relevante inleidende en algemene regels.

Tenslotte is de redactie van de regels aangepast naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) op 1 oktober 2010.

4.2. Verbeelding

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 verbeelding van het voorliggende uitwerkingsplan is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat één kaartblad (genummerd 0856-19-P01). Op deze ondergrond is de omliggende bebouwing ook aangegeven.

De verbeelding geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de verbeelding opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard. De verbeelding 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

---

[2] Voor het plangebied vigeert het "Uitwerkings- en wijzigingsplan Velmolen Buiten". Omdat 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, wordt in deze paragraaf het bestemmingsplan als juridische basis gezien voor het onderhavige plan.

toe gebruikelijk was. In artikel 2 worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden. Deze vervangen derhalve de begripsbepalingen en wijze van meten uit het bestemmingsplan Velmolen Oost.

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

- Tuin (artikel 3);
- Wonen (artikel 4).

Op de verbeelding hebben de bouwpercelen net als in de vigerende regeling de bestemmingen "Wonen" en "Tuin". Voor de woningen waarop deze herziening betrekking heeft, is op de verbeelding een bouwstrook aangegeven waarbinnen het hoofdgebouw gebouwd mag worden. In de bouwstroken is de maximale goothoogte en bouwhoogte aangegeven. Door middel van de aanduiding 'aaneengebouwd' is bepaald dat er uitsluitend rijenwoningen mogen worden gebouwd. Buiten het bouwvlak mogen aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd.

De voortuinen en de zijtuinen hebben de bestemming "Tuin". Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag inde zijtuin van de hoekwoningen een bijgebouw worden gerealiseerd. Voor het overige zijn binnen deze bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Daarbij zijn specifieke eisen voor erfafscheidingen tot 2 meter hoog in de zijtuinen van de hoekwoningen geformuleerd. Uiteraard zijn hier ook vergunningsvrije bouwwerken toegestaan.

In het hoofdstuk Algemene regels zijn verschillende algemene regels opgenomen. Het betreft onder meer een anti-dubbeltelregel en algemene bouwregels, waarin voor een aantal onderdelen de uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening is opgenomen.

Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. De algemene gebruiksregels omvatten daarom alleen een verbod om gronden en bouwwerken voor seksinrichtingen en/of prostitutie en ten behoeve van kamerbewoning te gebruiken. Het plangebied is een woongebied. Het gemeentebestuur is van mening dat in een woongebied seksinrichtingen ongewenst zijn vanwege de uitstraling die dit gebruik heeft. De kwaliteit van de woon- en leefomgeving wordt hierdoor negatief beïnvloed.
In de gemeente Uden gelden geen specifieke regels voor kamerbewoning. De gemeente heeft geen huisvestingsverordening vastgesteld. Dit betekent dat de regels van het bestemmingsplan bepalend zijn. In de planregels is opgenomen dat de woning uitsluitend bedoeld is voor de huis-

vesting van één afzonderlijk huishouden. Kamerbewoning is derhalve niet toegestaan. Om echter onduidelijkheid te voorkomen, is kamerbewoning daarom als verboden gebruik opgenomen.

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

Het bouwen van woningen valt onder de reikwijdte van de Grondexploitatiewet, zoals aangegeven in artikel 6.12 lid 1 Wro j^{o} artikel 6.2.1 onder a en b Bro. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan het college vervolgens besluiten géén exploitatieplan vast te stellen, indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is. De gemeente Uden is in dit geval grondeigenaar. Het kostenverhaal zal via de grondprijs worden geregeld. Derhalve is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

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.

Bijlage 1

Watertoets Uden d.d. 10 juni 2014