

Gemeente Uden

Uitwerkings- en wijzigingsplan Velmolen Buiten

Toelichting, regels en plankaart

December 2010

Kenmerk 0856-06-T01

Projectnummer 0856-06

Toelichting

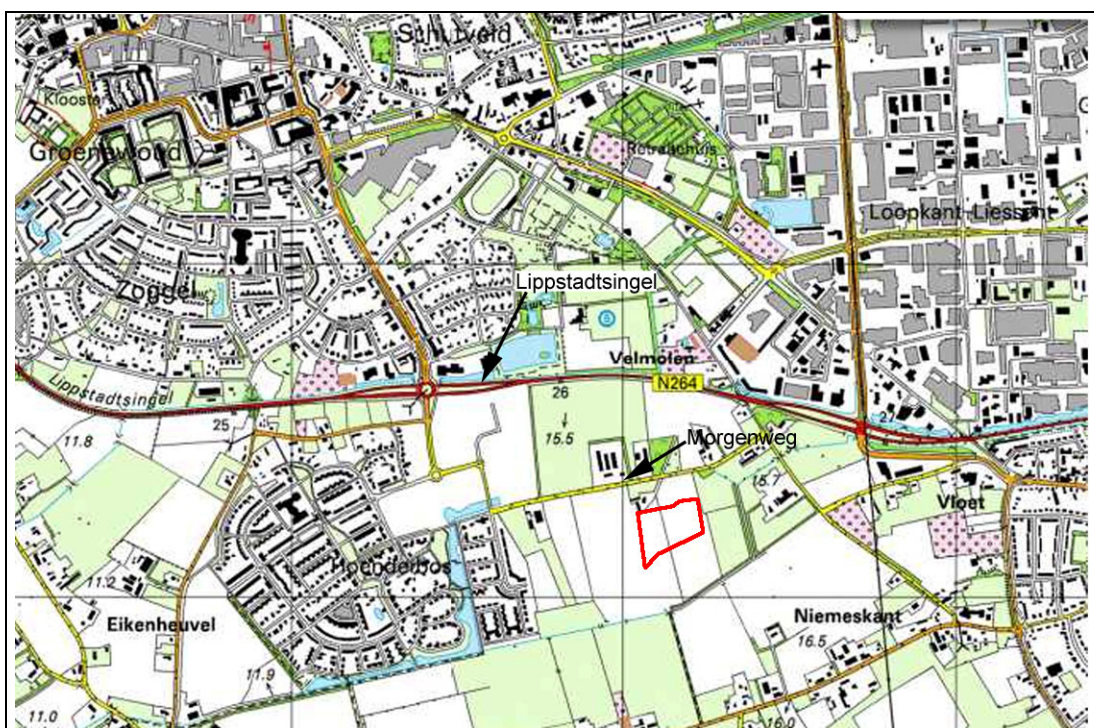
Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Bestaande situatie	2
2.1.	Ligging en begrenzing plangebied	2
2.2.	Bestaande situatie	2
2.3.	Bestemmingsplan Velmolen Oost	3
3.	Onderzoek	4
3.1.	Archeologie	4
3.2.	Leidingen	4
3.3.	Geluidhinder	4
3.4.	Luchtkwaliteit	5
3.5.	Bodem	5
3.6.	Water	7
3.7.	Wet geurhinder en veehouderij	8
3.8.	Externe veiligheid	8
3.8.1.	Algemeen	8
3.8.2.	Vervoer gevaarlijke stoffen	10
3.8.3.	Aardgastransportleidingen	10
3.9.	Bedrijvigheid	10
3.10.	Duurzaamheid	11
4.	Planbeschrijving	12
4.1.	Ruimtelijke hoofdstructuur	12
4.2.	Stedenbouwkundig plan	12
4.3.	Duurzaamheid	14
4.4.	Woningbouwprogramma	15
5.	Planologisch juridische regeling	16
5.1.	Algemeen	16
5.2.	Uitwerking en wijziging	16
5.3.	Plankaart	17
5.4.	Regels	17
6.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	20
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	20
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20

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 wordt in verschillende fasen uitgewerkt en gerealiseerd. Het bestemmingsplan sluit partiële uitwerking niet uit.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



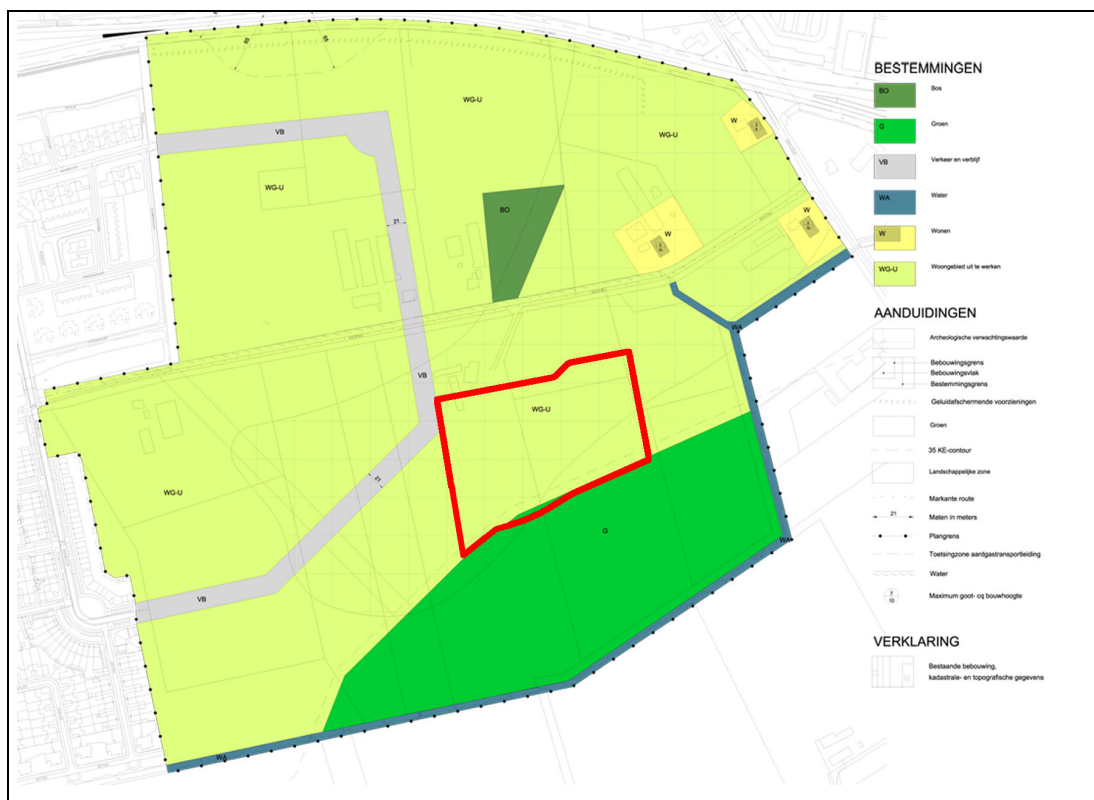
Het "Uitwerkings- en wijzigingsplan Velmolen Buiten" heeft betrekking op een bouwplan van 67 eengezinswoningen en maximaal 24 appartementen aan de zuidrand van het gebied. In dit plan is de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen globale bestemming "Woongebied uit te werken -WG-U-" nader uitgewerkt. Daarnaast wordt in dit plan gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid om de aanleg van tuinen op gronden die in het bestemmingsplan de bestemming "Groen" hebben. Hiermee is het planologisch-juridisch kader voor de realisatie van het woongebied 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 ontleent 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 van Velmolen Oost wordt momenteel gerealiseerd. Dit uitwerkings- en wijzigingsplan maakt de bouw van maximaal 91 woningen in de volgende fase mogelijk. 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.

Afbeelding 2: Plankaart bestemmingsplan Velmolen Oost.



2.2. Bestaande situatie

Het plangebied bestaat uit agrarische gronden. Het plangebied sluit aan de westzijde aan op de 1e fase van Velmolen Oost. Langs de Muntmeester wordt in dat gebied momenteel woningbouw gerealiseerd.

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;
- 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.

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 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. Leidingen

In het plangebied bevinden zich geen planologisch relevante kabels of leidingen.

3.3. Geluidhinder

Wegverkeerslawaaï

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) is woningbouw 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;

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

- 30 km/uur-gebieden;

Het plangebied wordt ingericht als 30 km/uur weg. Hiervoor is derhalve geen akoestisch onderzoek noodzakelijk. De Lippstadtsingel is de dichtst bij het plangebied gesitueerde weg met een geluidszone in de zin van de Wet geluidhinder. In het stedelijk gebied geldt hiervoor een zone van 200 meter aan weerszijden van de weg. De woningbouwlocatie ligt op ruim 350 meter afstand van de weg en dus buiten zone. Derhalve is ook voor de Lippstadtsingel geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Luchtverkeerslawaaï

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 contour is in dit uitwerkings- en wijzigingsplan geen woningbouw geprojecteerd.

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.

Omdat er in het plangebied maximaal 91 woningen wordt 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

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een bouwvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om bouwvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740.

In het kader van de bouwplanontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het betreft twee onderzoeken voor respectievelijk het westelijk² en het oostelijk³ deel van het plangebied.

Uit het onderzoek voor het westelijk deel blijkt dat de bodem op de locatie formeel gezien niet geheel vrij is van bodemverontreiniging en dat een nader bodemonderzoek noodzakelijk is naar het voorkomen van met name kobalt en nikkel in het grondwater. Dit wordt echter niet zinvol geacht en wel omdat:

- in de vaste bodem wordt, behoudens cadmium in twee mengmonsters, geen verhoging van de onderzochte stoffen aangetoond. Er zal derhalve geen sprake zijn van een bron op de locatie die in verband kan worden gebracht met de aangetoonde verontreiniging;
- in de huidige situatie zijn er geen humane risico's;
- de aangetroffen matig tot sterk verhoogde gehalten aan metalen komen vaker voor in de directe omgeving en hebben naar verwachting een natuurlijke oorzaak (ligging nabij peelrandbreuk).

Bij de twee deellocaties waar vermoedelijk sprake is geweest van een olietank zijn, zowel in het veld als in het laboratorium, geen aanwijzingen aangetroffen die zouden kunnen duiden op een verontreiniging met minerale olie.

Aan de hand van het totaal aan resultaten kan worden geconcludeerd dat er uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen bestaan ten aanzien van het huidige gebruik dan wel een wijziging hiervan.

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek voor het oostelijk plandeel blijkt dat de vaste bodem niet verontreinigd is met de onderzochte parameters. Op basis van de beschikbare gegevens dient de hypothese 'grootschalig onverdachte locatie' verworpen te worden. Het grondwater is namelijk plaatselijk matig verontreinigd met nikkel en koper en plaatselijk licht verontreinigd met diverse zware metalen. De aangetoonde verhoogde gehalten hebben een natuurlijke oorzaak. De uitvoering van een aanvullend of nader onderzoek is niet zinvol. Voor het matig verhoogde gehalte aan koper is op basis van de beschikbare gegevens geen verklaring voorhanden. Tegen de realisering van het plangebied zijn geen zwaarwegende milieuhygiënische bezwaren aan te voeren.

² Lankelma Geotechniek Zuid B.V., Verkennend bodemonderzoek Locatie aan de Morgenweg 45 te Uden, 62542, Oirschot, 15 oktober 2008

³ NIPA milieutechniek b.v., Verkennend bodemonderzoek Velmolen-oost oost te Uden, project: 10.11709, Oss, 2 april 2010

3.6. Water

Het plangebied is momenteel onverhard (agrarisch gebied). Het maaiveldniveau varieert van 14,70 meter + NAP in het zuiden tot 15,60 meter + NAP in het noorden. Gemiddeld bevindt het maaiveld zich op circa 15,10 meter + NAP. Het gebied wordt doorsneden door een wadi. In het plangebied zijn 91 woningen gepland.

Uitgangspunten en randvoorwaarden

Ten behoeve van de waterhuishouding in het plangebied zijn de volgende uitgangspunten⁴ 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 $T=10+10\%$ is 0,67 l/s/ha de landelijk afvoer en bij $T=100+10\%$ situatie is de landelijk afvoer 1,34 l/s/ha.

⁴ Breijn, Memo Ontwerp uitwerkings- en wijzigingsplan "Velmolen Buiten", 1609077, Vught, 2 december 2010

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.

3.7. 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.

3.8. Externe veiligheid

3.8.1. Algemeen

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het hui-

dige beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (cRVgs), die op termijn vervangen zal worden door het 'Besluit transportroutes externe veiligheid' (BTEV). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

- **Plaatsgebonden Risico (PR)**

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (die als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

- **Groeprisico (GR)**

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1%-letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR kan niet 'op de kaart' worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N): de fN-curve.

Verantwoordingsplicht

De verantwoordingsplicht draait kort gezegd om de vraag in hoeverre risico's, als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling, worden geaccepteerd en indien noodzakelijk welke veiligheidsverhogende maatregelen daarmee gepaard gaan. Met de verantwoordingsplicht worden betrokken partijen gedwongen om een goede ruimtelijke afweging te maken waarin de veiligheid voor de maatschappij als geheel voldoende gewaarborgd wordt. Op deze manier wordt beoogd een situatie te creëren, waarbij zoveel mogelijk de risico's zijn afgewogen en geanticipeerd is op de mogelijke gevolgen van een incident. Deze afweging is kwalitatief van aard en richt zich op aspecten als de mogelijkheden van bestrijdbaarheid van een mogelijke calamiteit en de mate van zelfredzaamheid van de bevolking.

3.8.2. Vervoer gevaarlijke stoffen

Onder meer in verband met het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Lippstadtsingel is onderzoek⁵ verricht naar het aspect externe veiligheid.

Ten aanzien van de het vervoer van gevaarlijke stoffen geeft de berekening van de plaatsgebonden risico-contour (PR-contour) van de Lippstadt-Singel een 10^{-6} /jaar contour die op de weg zelf ligt en daardoor geen wettelijke beperkingen oplegt aan de ontwikkeling van het plangebied Velmolen Oost.

De circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is van toepassing. Het plangebied ligt op een afstand groter dan 200 meter gemeten vanaf de transport route gevaarlijke stoffen, oftewel buiten het GR-aandachtsgebied zodat er geen groepsrisico berekening en verantwoording hoeft te worden afgelegd. Advies van de regionale brandweer is derhalve ook niet benodigd.

3.8.3. Aardgastransportleidingen

Het plangebied Velmolen Oost ligt niet binnen de invloedssfeer van een aardgastransportleiding

3.9. Bedrijvigheid

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven en voorzieningen mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven en voorzieningen. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf/voorziening voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven.

Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven en voorzieningen) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is enerzijds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen (en andere gevoelige functies) te voorkomen, en anderzijds aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

Bedrijven en voorzieningen zijn in de VNG-brochure opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de gewenste afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen

⁵ Oranjewoud, EV onderzoek ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen te Uden, Deel A: kwalitatieve beschouwing risicobronnen, projectnr. 197205, revisie 1.1, Deventer, 22 juni 2009

van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Aan de oostkant van het plangebied wordt het Speelleercentrum De Wijde Wereld gevestigd. Dit is een nieuw concept voor het basisonderwijs. De activiteiten die hier worden uitgeoefend behoren tot categorie 2 van VNG-brochure bedrijven en milieuzonering. Voor categorie 2-bedrijven geldt als richtlijn een afstandsmaat van 30 meter tot de woningbouw. In werkelijkheid bedraagt de afstand tussen de voorgevel van de meest nabijgelegen woningen en het speelterrein 26 meter. Mede gelet op het feit dat duurzaamheid een belangrijke rol heeft gespeeld bij de ontwikkeling van Velmolen, is uit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik er voor gekozen de woningen op een kortere afstand te situeren dan de richtlijn aangeeft. Een basisschool is een functie die midden in de samenleving thuishoort. Bovendien hebben de gevels van de woningen een minimale gevelwering van 20 dB. De binnenwaarde in de woningen is hierdoor gewaarborgd. Derhalve is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Bij een schoolplein wordt stemgeluid op grond van artikel 2.18, onder h en i niet onder het Activiteitenbesluit meegenomen bij het bepalen van het geluidsniveau.

3.10. 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. Planbeschrijving

4.1. Ruimtelijke hoofdstructuur

De nieuwe woonwijk Velmolen Oost ligt aan de zuidrand van Uden en ten westen van de kern van Volkel. De wijk is de meest oostelijke van de Udense nieuwbouwlocaties ten zuiden van de Lippstadtsingel (de rondweg aan de zuidzijde van Uden): Hoenderbos, Velmolen en Volkel-West.

Afbeelding 3: Stedenbouwkundige hoofdopzet Uden Zuid.



Tussen de wijken Velmolen Oost en Volkel-West zal een landschappelijke geleedingszone worden ontwikkeld, die inhoud en vorm geeft aan de integratie van stad en land. Deze overwegend groene zone strekt zich uit van het buitengebied tot aan de Lippstadtsingel en loopt ten noorden hiervan als een wig door tot aan het centrum van Uden. Bij de opzet en inrichting van de geleedingszone wordt aangesloten bij het huidige landschap met houtsingels en waterlopen.

De Morgenweg wordt gehandhaafd. Langs de weg zijn vrijstaande woningen geprojecteerd. Velmolen Oost wordt door een carrévormige ontsluitingslus ontsloten. In de wijk die 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, waarop dit uitwerkings- en wijzigingsplan betrekking heeft, liggen lossere buurten, die naar buiten toe steeds 'opener' worden zodat een geleidelijke overgang naar het landschap ontstaat.

4.2. Stedenbouwkundig plan

Het plangebied dat aan de zuidzijde aan het nieuwe park ligt, wordt aan de westzijde begrensd door de Muntmeester. Het plangebied zelf heeft een ringvormige buurtontsluiting die op twee

plaatsen aantakt op die zijweg van de Muntmeester. Aan de oostzijde van het plangebied zal het Speelleercentrum De Wijde Wereld worden gerealiseerd.

Door het plangebied ligt een wadi die twee uitlopers heeft in het toekomstige park. Hierdoor wordt het openbaar groen van de woonbuurt verweven met het groene park aan de zuidzijde. De wadi vormt door zijn ligging een logische voorziening voor accumulatie en infiltratie van hemelwater maar is tegelijk ook een logische scheiding tussen openbaar en de privétuinen van de vrijstaande woningen. De woningen zijn bereikbaar over een pad dat de wadi plaatselijk onderbreekt. De wadi's blijven verbonden met duikers.

Zowel langs de Muntmeester (het carré) als tegenover het speelleercentrum worden rijenwoningen gebouwd. Deze rijenwoningen vormen zodoende 'de boeksteunen' waartussen de woonbuurt wordt gebouwd. Deze boekensteunen met duidelijke koppen en tussenleden bestaan uit 2 à 3 bouwlagen en hebben een plat dak waarop makkelijk pv cellen te plaatsen zijn die optimaal op het zuiden gericht zijn (shed opstelling).

In het hart van het plan, binnen de ringvormige buurtontsluiting, liggen twee snoeren van halfvrijstaande woningen die door middel van een lager deel onderling zijn verbonden waarin gewoond wordt. Naar het zuiden wordt het dak van deze woonruimte opgetild en transparant gemaakt om optimaal te kunnen profiteren van passieve zonenergie. Alle daken op de hoofdbouw zijn gericht op het zuiden om op twee manieren optimaal te kunnen profiteren van actieve zoninstraling.

Aan de buitenzijde van de buurtontsluiting zijn voornamelijk vrijstaande woningen gesitueerd. In het algemeen staan deze woningen op brede kavels. Door veelheid aan uitbreidingsopties kunnen deze woningen levensloopbestendig worden gemaakt.

In de bocht wordt aan de oostkant van de Muntmeester wordt -net als aan de zuidkant van die bocht- een appartementencomplex gerealiseerd van vier bouwlagen. Het definitieve programma is nog niet bekend en is afhankelijk van de woningmarkt op het moment dat het complex wordt gerealiseerd. Per bouwlaag zijn maximaal 6 appartementen toegestaan.

Groen

De wadi wordt beplant met inheemse planten op een manier dat deze bijdragen aan de biodiversiteit en tegelijkertijd de wadi onderhoudsarm maken. Gecultiveerd groen wordt -net als in de jaren '30- geïntegreerd in de bebouwing. Op markante plekken in de wijk wordt in de architectuur van de woningen rekening gehouden met vaste bloembakken waar zijgevels grenzen aan het openbare gebied. Die bloembakken gaan over in een erker die weer over gaat in een tuinafscheiding met geïntegreerd groen.

Langzaam verkeer

Door het plangebied is van west naar oost een langzaam verkeersroute geprojecteerd. Deze ligt ten zuiden van de halfvrijstaande woningen en loopt tussen de rijwoningen door tot aan de

doodlopende langzaamverkeerroute aan de andere kant van de houtwal bij het speelleercentrum. Vanuit de woonbuurt worden twee wandelroutes naar het park aangelegd.

Afbeelding 4: Impressie plangebied.



Parkeren

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is de Nota Parkeernormen, gemeente Uden en gemeente Veghel (24 oktober 2006) toegepast. Op basis van deze nota is de aanleg van 1,75 parkeerplaatsen per woning noodzakelijk. Derhalve dienen voor de eengezinswoningen 118 parkeerplaatsen te worden aangelegd. In het gebied wordt dit aantal gerealiseerd. De parkeerplaatsen zijn zodanig gesitueerd dat deze steeds dicht bij de woningen liggen. Parkeerkoffers worden zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken.

De parkeernorm voor het appartementencomplex aan de zuidwestzijde is afhankelijk van de omvang van de appartementen. Bij appartementen kleiner dan 80 m² geldt een parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per appartement. Voor grotere appartementen is die parkeernorm 1,6 parkeerplaats per appartement. Deze parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd in de parkeerkoffer ten noorden van het complex en langs de Muntmeester. Daarnaast is er nog ruimte om op eigen terrein parkeerplaatsen te realiseren.

4.3. Duurzaamheid

Voor het ontwerp van deze woonbuurt is een prijsvraag uitgeschreven met als doel de meest duurzame wijk van Uden te realiseren. Uitgangspunt van het ontwerp van de wijk is het realiseren van een prettige wijk waar bewoners tot in lengte van dagen heerlijk kunnen wonen in een mooie, gezonde omgeving met een uitstekende balans tussen groen en rood, en water en lucht. Een aantal van de maatregelen in dit kader wordt in deze paragraaf toegelicht.

De woonbuurt kent een ruimere opzet dan elders gebruikelijk is in Velmolen Oost. Dit komt onder meer omdat de kavels groter zijn dan elders. Hierdoor zijn meer mogelijkheden ontstaan om

de woningen flexibel in te delen en uit te breiden. Het ontwerp van de vrijstaande woningen is zo gemaakt dat voor uitbreidingen geen ingrepen in de basiswoning noodzakelijk zijn. Hiermee wordt de milieubelasting als gevolg afvalreductie gedurende de levensduur van het gebouw aanzienlijk verlaagd.

Uiteraard zullen ook de meer gebruikelijke maatregelen worden uitgevoerd om een duurzame woonwijk te realiseren. Zo is er bijvoorbeeld zoveel als mogelijk gekozen voor hernieuwbare en herbruikbare materialen toe te passen. Door de positionering van de woningen profiteren de toekomstige bewoners optimaal van de actieve en passieve zonne-energie. De woningen kennen aan de zuidzijde vergrote gevelopeningen voor het gebruik van passieve zonne-energie. Buitenzonwering zorgt voor een reductie van de warmte instraling in de zomer. Omdat aardgas een eindige fossiele brandstof is, krijgen de woningen geen gasaansluiting. De woningen worden uitgerust met een warmte-koude opslagsysteem en zonnecollectorsysteem op individueel niveau. De bewoners zijn dus niet afhankelijk van externe partijen voor de levering van warmte en/of koude. De dakvlakken zijn geoptimaliseerd qua omvang, helling en zonoriëntatie zodat de toepassing van PV-cellen in de toekomst eenvoudig is te realiseren en de zonnecollectoren optimaal kunnen functioneren. Er is voldoende dakvlak om de woning energieneutraal te maken.

Het beplantingsplan van de wadi's en overige openbare terreindelen is gebaseerd op het uitsluitend toepassen van inheemse soorten. Hiermee wordt de biodiversiteit aantoonbaar 5 maal zo groot als plannen van een gelijke omvang waarbij exotische soorten worden toegepast.

4.4. Woningbouwprogramma

In het plangebied worden 32 rijenwoningen (20 huurwoningen, 12 koopgarantwoningen) gebouwd. Bij "Koopgarant" geldt een terugkoopgarantie/terugverkoopplicht. Dit betekent dat de woning terugverkocht moet worden aan de corporatie die er vervolgens weer voor zorgt dat de woning beschikbaar blijft voor de volgende starters. Op die manier blijft de doorstroming gegarandeerd en wordt speculatie met woningen voorkomen.

Daarnaast bestaat het woningbouwprogramma uit 20 geschakelde (half)vrijstaande woningen, 2 halfvrijstaande woningen en 13 vrijstaande woningen. Dat wil zeggen dat in totaal 35 koopwoningen worden gebouwd.

Het programma van het appartementencomplex zal worden bepaald op het moment dat dit complex wordt gerealiseerd. Het complex bestaat uit maximaal 4 bouwlagen. Er zijn maximaal 6 appartementen per laag toegestaan.

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 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. In tegenstelling tot het uitwerkings- en wijzigingsplan voor Velmolen Oost bevat het onderhavige uitwerkings- en wijzigingsplan daarom alle relevante inleidende en algemene regels.

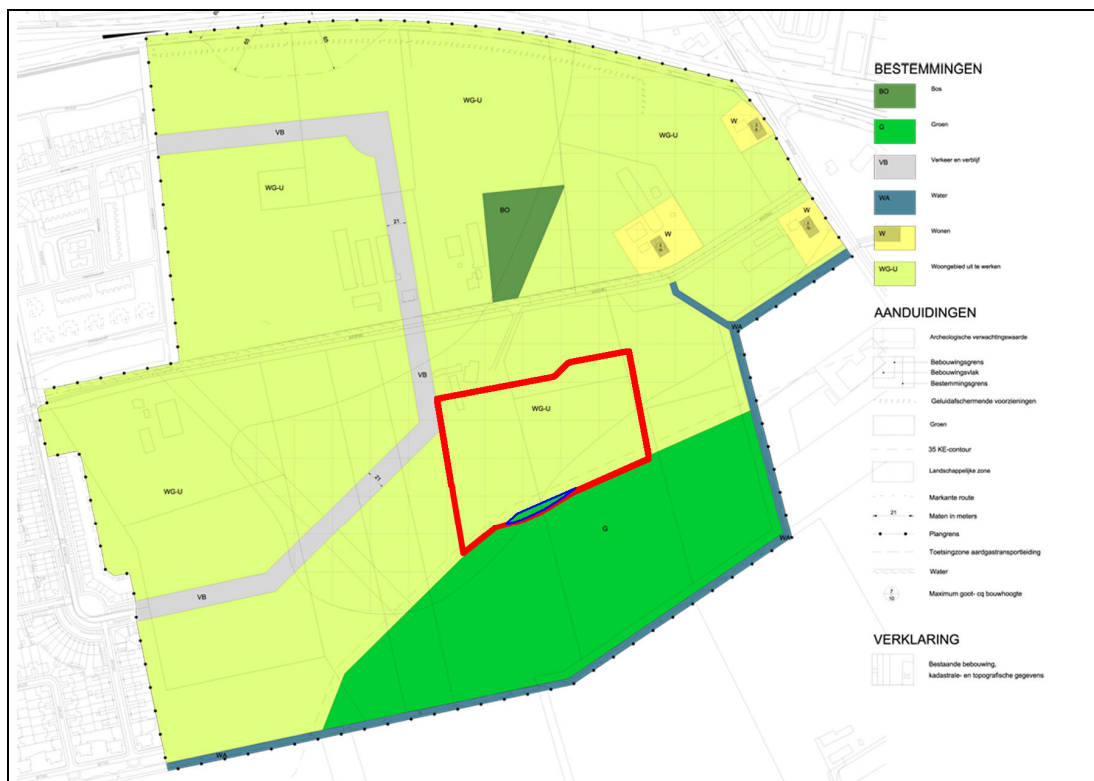
Tenslotte is de redactie van de regels aangepast naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) op 1 oktober 2010.

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 klein onderdeel van de bestemming "Groen". Binnen die bestemming zullen gronden worden uitgegeven ten behoeve van tuinen van woningen aan het park. 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 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.

Afbeelding 5: Te wijzigen plandelen.



5.3. Plankaart

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Dit uitwerkings- en wijzigingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende uitwerkings- en wijzigingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat één kaartblad (genummerd 0856-06-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.

5.4. 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 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 "Velmolten 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 "Velmolten Oost" en die uiteraard past binnen het juridische kader van dat plan. In het uitwerkings- en wijzigingsplan komen vier bestemmingen voor, te weten:

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

De voortuinen van alle woningen hebben de bestemming "Tuin". Dit geldt ook voor een deel van de achtertuinen van een aantal vrijstaande woningen, omdat die woningen aan alle zijden aan het openbaar gebied zijn gesitueerd. Binnen deze bestemming mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Uiteraard zijn hier wel vergunningsvrije bouwwerken toegestaan. In de bestemming "Wonen" is een bouwvlak opgenomen. In dit bouwvlak dient de woning te worden gebouwd. Door middel van maatvoeringseisen is onder meer de goot- en bouwhoogte gemaximeerd. Aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd op het zij- en achtererf. Binnen de geluidzone vanwege de vliegbasis Volkel mogen uitsluitend garages en bergingen worden gerealiseerd.

Op grond van het Besluit omgevingsrecht (Bor) mogen erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter hoog zijn, waarbij onder voorgevelrooilijn wordt verstaan: de voorgevelrooilijn als bedoeld in het bestemmingsplan, de beheersverordening dan wel de gemeentelijke bouwverordening. Aan de zuidkant staan enkele vrijstaande woningen 'gestaffeld' langs de weg. Om te voorkomen dat bewoners van de voorste woning een omgevingsvergunningvrije erfafscheiding met een hoogte van 2 meter bouwen voor de voorgevel van hun burens in de achterste woning, is voor die percelen in de bestemming "Wonen" een 'gevellijn' op de plankaart aangegeven. Deze gevellijn duidt de voorgevelrooilijn aan. De bouw van omgevingsvergunningvrije erfafscheidingen hoger dan 2 meter is derhalve uitsluitend achter die 'gevellijn' toegestaan. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn hier onder meer om het doorzicht naar het open gebied aan de zuidkant vrij te houden, door middel van een aanduiding uitgesloten.

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

Het openbaar gebied heeft de bestemmingen "Groen" en "Verkeer - Verblijfsgebied". Een aantal functies binnen deze bestemmingen is uitwisselbaar. Hierdoor kan de openbare ruimte op een flexibele manier worden ingericht.

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 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 seksinrichtingen 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.

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.