

Gemeente Uden

**Partiële herziening uitwerkingsplan
Velmolen oost, fase 1, 9 woningen
Muntmeester**

Toelichting, regels en verbeelding

9 juni 2015

Kenmerk 0856-21-T01

Projectnummer 0856-21

NL.IMRO.0856.UPVelmolenOost9wMm-VA01

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Bestaande situatie	2
2.1.	Ligging en begrenzing plangebied	2
2.2.	Vigerende planologisch-juridische regeling	2
2.3.	Bouwplan	2
2.4.	Parkeren	3
2.5.	Woningbouwprogramma	4
2.6.	Water	4
2.7.	Duurzaamheid	4
3.	Planologisch juridische regeling	5
3.1.	Algemeen	5
3.2.	Verbeelding	5
3.3.	Regels	5
4.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	8
4.1.	Economische uitvoerbaarheid	8
4.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	8

1. Inleiding

Op 13 mei 2008 is het uitwerkings- en wijzigingsplan Velmolen oost, fase 1 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. Omdat die woningontwerpen niet verkoopbaar bleken is vervolgens op 20 december 2011 het Uitwerkingsplan Velmolen oost, fase 1 (partiële herziening Velmolen Zicht) door burgemeester en wethouders vastgesteld (zie afbeelding 1) voor het onderhavige plangebied. Ook de hierin geprojecteerde woningontwerpen bleken ondanks zorgvuldig marktonderzoek in de huidige –snel veranderende- woningmarkt onverkoopbaar. Langs de Muntmeester zullen in plaats van 6 geschakelde twee-onder-één kapwoningen en 1 daaraan geschakelde vrijstaande woning, twee blokken van 4 respectievelijk 5 rijenwoningen worden gebouwd. Door deze ingrepen zijn de woningtypen in de huidige woningmarkt meer conform.

Afbeelding 1: Ligging plangebied (rood) in plankaart uitwerkingsplan Velmolen oost, fase 1 (partiële herziening Velmolen Zicht).



Deze herontwikkeling past niet binnen de mogelijkheden die het uitwerkingsplan Velmolen oost, fase 1 (partiële herziening Velmolen Zicht) 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 (zie afbeelding 2) van deze partiële herziening betreft gronden aan de zuidwestkant van de nieuwe woonwijk Velmolen aan de zuidzijde van de Muntmeester.

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



2.2. Vigerende planologisch-juridische regeling

Voor het plangebied vigeert het uitwerkingsplan Velmolen oost, fase 1 (partiële herziening Velmolen Zicht). Het plangebied heeft hierin de bestemmingen "Wonen" en "Tuin". (zie afbeelding 1). Voor de woningen is een bouwvlak aangegeven waarbinnen woningen gebouwd mogen worden met een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 11 meter en voor het oostelijk hoekperceel 8 en 11 meter. Door middel van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vrijstaand en twee-aaneen' is bepaald dat uitsluitend vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen mogen worden gebouwd. Buiten het bouwvlak mogen aanbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd. Erfscheidingen tot een hoogte van 2 meter in de perceelsgrens zijn hiervan uitgezonderd. De voortuinen hebben de bestemming "Tuin". Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd waarbij de bouwhoogte ten hoogste 1 meter mag bedragen.

2.3. Bouwplan

Uitgangspunt voor de herontwikkeling was het realiseren van een in de huidige woningmarkt meer marktconform woningtype. Daarom zijn de geprojecteerde 6 geschakelde twee-aaneengebouwde woningen en één geschakelde vrijstaande woning vervangen door 9 rijwoningen in een rijtje van vier en een rijtje van vijf. Door die korte rijtjes en het feit dat ook in de directe nabijheid van het plangebied met name rijwoningen langs de Muntmeester staan, zijn de veranderingen in stedenbouwkundig opzicht zeer beperkt.

De woningen bestaan aan de voorzijde uit twee volledige bouwlagen met een terugliggende derde bouwlaag met aan de achterzijde een kap.

Afbeelding 3: Indicatieve verkaveling.



2.4. 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 9 woningen dienen daarom minimaal 17 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. De hoekwoningen krijgen een parkeerplaats op eigen erf (4 parkeerplaatsen). De overige 13 parkeerplaatsen

worden door middel van langsparkeren in het openbaar gebied gerealiseerd. Hiermee voldoet dit plan aan de gestelde parkeernorm.

2.5. Woningbouwprogramma

Belangrijkste kaders van het gemeentelijke woningbouwprogramma Uden bouwt! liggen in een in 2009 uitgevoerd woningmarktonderzoek en in de in 2014 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 2014-2024 2.005 woningen aan de voorraad toevoegen. De kwalitatieve invulling van het programma komt voort uit het woningmarktonderzoek.

Het woningbouwprogramma Uden bouwt! is een dynamisch programma en wordt (half)jaarlijks bijgesteld. Het woningbouwprogramma bestaat uit diverse projecten, waaronder voorliggende locatie. Het programma van voorliggende locatie bestaat uit 9 rijwoningen en voorziet daarmee in de behoefte. Voorliggende herontwikkeling past daarmee, zowel kwantitatief als kwalitatief binnen het programma Uden bouwt! en daarmee binnen de gestelde provinciale kaders.

2.6. 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 oost, fase 1 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-tool¹ 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. Daarvoor zal een bovengrondse overstortvoorziening worden gemaakt. Bij extreem grote regenbuien zal transport van hemelwater optreden naar lager gelegen gebieden.

2.7. 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

3. Planologisch juridische regeling

3.1. 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.

3.2. 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 0856-21-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.

3.3. 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 "uitwerkingsplan Velmolen oost, fase 1 (partiële herziening Velmolen Zicht)". 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 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". 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 drie bestemmingen voor, te weten:

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

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 aanduidingen 'aaneengebouwd' is bepaald dat er uitsluitend rijwoningen mogen worden gebouwd. Buiten het bouwvlak mogen aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd. Bij de hoekperceel is een erfafscheiding toegestaan die hoger is dan het Bor omgevingsvergunningvrij toestaat. Dit perceelsgedeelte heeft op de verbeelding de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' die de bouw van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen uitsluit. Naast de garage van de hoekwoning aan de oostzijde zijn uitsluitend overkappingen en erfafscheidingen toegestaan.

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. Dit betreft met name bouwwerken, geen gebouw zijnde. Uitsluitend tussen de middelste twee woningen met een stukje zijtuin kunnen vergunningvrij op 1 meter achter de voorgevellijn, aanbouwen worden gerealiseerd.

Het voetpad langs de westzijde heeft de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied".

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 ge-

meentebestuur 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. Daarnaast is in de algemene gebruiksregels bepaald dat voldaan dient te worden aan de parkeernormen, zoals opgenomen in de Nota parkeernormen die als bijlage bij de regels is opgenomen.

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 huisvesting 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.

4. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.1. 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.

4.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp van het uitwerkingsplan heeft vanaf 16 april 2015 gedurende 6 weken ter visie gelegen. Tijdens die periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Bijlage 1

Watertoets Uden d.d. 25 november 2014

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Compenserende berging voor nieuw verhard gebied

Algemeen

Naam project	4 hoekwoningen aan de Muntmeester in Velmolenzicht
Contactpersoon initiatiefnemer	Van Wanrooij Projectontwikkeling b.v.
Contactpersoon waterschap	Erwin vd Kerkhof
Datum	25-11-2014



Kenmerken projectgebied

Bestaand verhard oppervlak	0	m ²
Toekomstig verhard oppervlak	72	m ²
Afvoercoëfficiënt projectgebied	0.67	l/s/ha
Infiltratiesnelheid	1	m/dag
GHG	18.5	m +NAP
Huidig maaiveldniveau	20	m +NAP
Toekomstig maaiveldniveau	20	m +NAP

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De waterschappen Aa en Maas en De Dommel willen met deze berekening in een vroeg stadium de betrokkenen adviseren over de eisen die de waterschappen stellen ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het berekende wateradvies is richtinggevend. Aan de berekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Kenmerken infiltratievoorziening

Type	Ondergrondse infiltratievoorziening	
Te bergen en/of infiltreren volume T10+10%	3	m ³
Extra volume hemelwater T100+10%	1	m ³
Porositeit	90	%
Hoogte	0.4	m
Oppervlakte	6	m ²

Waterschap
De Dommel
Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel

Tel: 0411-61 86 18
Fax: 0411-61 86 88
<http://www.dommel.nl/>

Waterschap
Aa en Maas
Postbus 5049
5201 GA 's-Hertogenbosch
Pettelaarpark 70
5216 PP 's-Hertogenbosch

Tel: 073-61 566 66
Fax: 073-61 566 00
<http://www.aaenmaas.nl/>

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Compenserende berging voor nieuw verhard gebied

Algemeen

Naam project	5 tussenwoningen aan de Muntmeester in Velmolenzicht
Contactpersoon initiatiefnemer	Van Wanrooij Projectontwikkeling b.v.
Contactpersoon waterschap	Erwin vd Kerkhof
Datum	25-11-2014



Kenmerken projectgebied

Bestaand verhard oppervlak	0	m ²
Toekomstig verhard oppervlak	60	m ²
Afvoercoëfficiënt projectgebied	0.67	l/s/ha
Infiltratiesnelheid	1	m/dag
GHG	18.5	m +NAP
Huidig maaiveldniveau	20	m +NAP
Toekomstig maaiveldniveau	20	m +NAP

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De waterschappen Aa en Maas en De Dommel willen met deze berekening in een vroeg stadium de betrokkenen adviseren over de eisen die de waterschappen stellen ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het berekende wateradvies is richtinggevend. Aan de berekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Kenmerken infiltratievoorziening

Type	Ondergrondse infiltratievoorziening	
Te bergen en/of infiltreren volume T10+10%	3	m ³
Extra volume hemelwater T100+10%	1	m ³
Porositeit	90	%
Hoogte	0.4	m
Oppervlakte	5	m ²

Waterschap
De Dommel
Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel

Tel: 0411-61 86 18
Fax: 0411-61 86 88
<http://www.dommel.nl/>

Waterschap
Aa en Maas
Postbus 5049
5201 GA 's-Hertogenbosch
Pettelaarpark 70
5216 PP 's-Hertogenbosch

Tel: 073-61 566 66
Fax: 073-61 566 00
<http://www.aaenmaas.nl/>