

Gemeente Uden

**Partiële herziening uitwerkingsplan
Velmolen Oost
locatie Kroon Schelling**

Toelichting, regels en verbeelding

25 februari 2014

Kenmerk 0856-14-T01

Projectnummer 0856-14

NL.IMRO.0856.UPVelmolenOostphKS-VA01

Toelichting

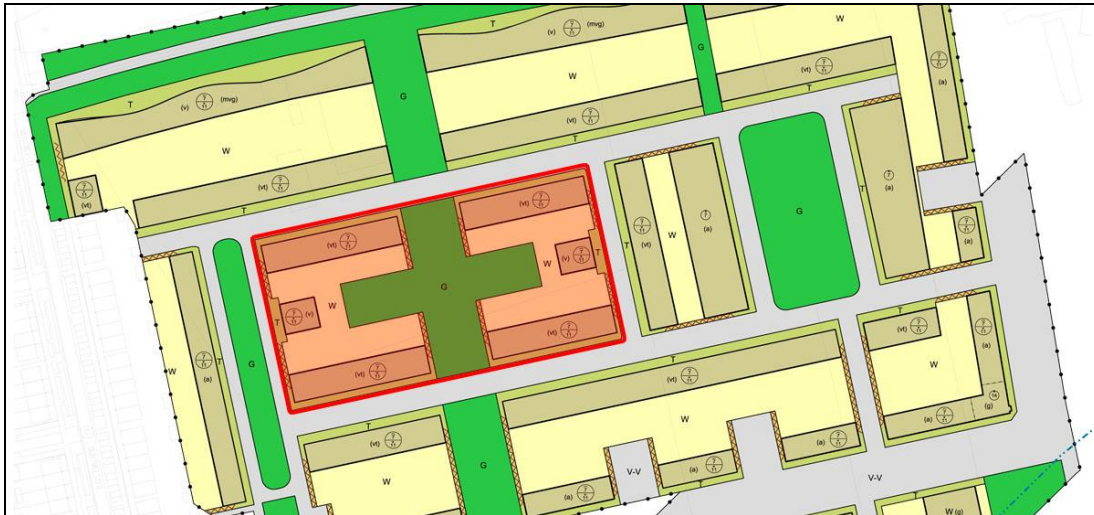
Inhoudsopgave

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	3
3.3.	Woningbouwprogramma	4
3.4.	Water	4
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 13 mei 2008 is het uitwerkings- en wijzigingsplan Velmolen Oost, 1e fase 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 aantal woningtypes dat in het zuidelijk plandeel was geprojecteerd, bleek ondanks zorgvuldig marktonderzoek in de huidige – snel veranderende- woningmarkt onverkoopbaar. Het ging daarbij om 10 vrijstaande en 16 twee-onder-een-kap woningen. In de nieuwe situatie zijn 39 aaneengesloten woningen geprojecteerd. De noordzuid gerichte centrale ruimte zal daarbij worden gehandhaafd. Aan weerszijden van die open ruimte wordt een cluster met respectievelijk 19 en 20 woningen gerealiseerd. Door deze ingrepen zijn de woningtypen in de huidige woningmarkt meer conform.

Afbeelding 1: Ligging plangebied (rood) in plankaart Uitwerkings- en wijzigingsplan Velmolen Oost, 1e fase.



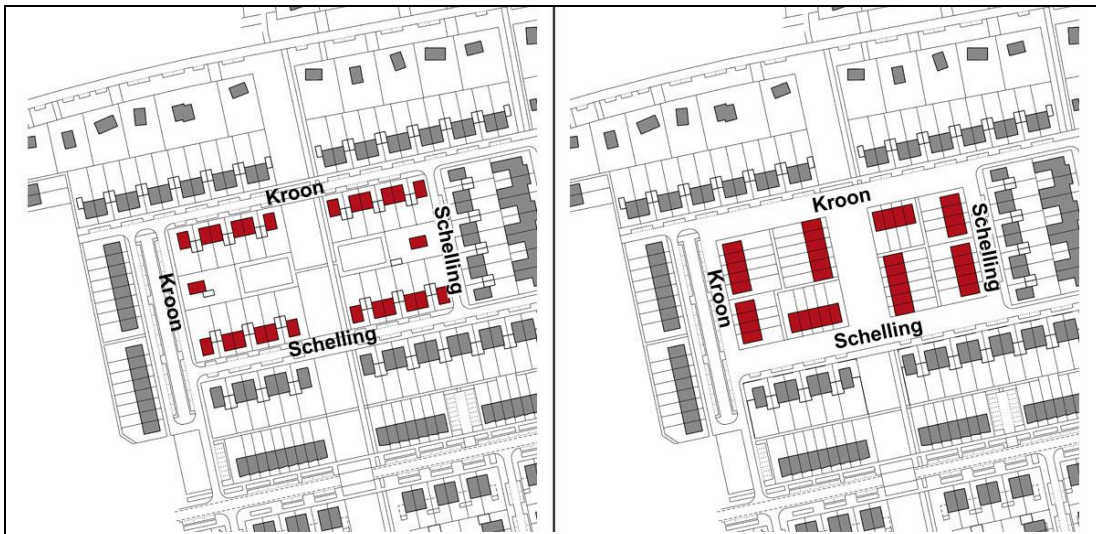
Deze herontwikkeling past niet meer binnen de mogelijkheden die het uitwerkings- en wijzigingsplan Velmolen Oost, 1e fase biedt. Artikel 3.6, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat een wijzigings- of een uitwerkingsplan zolang de bestemming nog niet is verwezenlijkt, kan worden vervangen door 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 de kavels tussen de Schelling (oost- en zuidzijde) en de Kroon (noord- en westzijde).

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



2.2. Vigerende planologisch-juridische regeling

Voor het plangebied vigeert het uitwerkings- en wijzigingsplan Velmolen Oost, 1e fase. Het plangebied heeft hierin de bestemmingen "Wonen", "Tuin" en "Groen" (zie afbeelding 1). Voor de woningen aan de noord- en zuidkant zijn op de plankaart bouwstroken aangegeven waarbinnen het hoofdgebouw gebouwd mag worden met een maximale goothoogte en hoogte van respectievelijk 7 en 11 meter. Door middel van de aanduiding 'vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen' is bepaald dat er uitsluitend vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen mogen worden gebouwd. Buiten het bouwvlak mogen aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd. Voor de woningen aan de oost- en westkant is de aanduiding 'vrijstaand' opgenomen. Hier mogen derhalve uitsluitend vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Hiervoor geldt een maximale goothoogte en hoogte van respectievelijk 7 en 11 meter.

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. Bij een aantal hoekpercelen is door middel van een aanduiding hierop een uitzondering gemaakt en is een hogere erfscheiding toegestaan.

Het kruisvormige centrale groengebied heeft de bestemming "Groen".

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 10 vrijstaande en 16 twee-onder-één-kapwoningen vervangen door 39 rijwoningen. De centrale, noord-zuidverbindende groenzone, onderdeel van de hoofdstructuur van Velmolen Oost is gehandhaafd. Om het beeld, ondanks de omzetting naar rijwoningen toch zo open mogelijk te houden, is gekozen voor korte rijen in verschillende oriëntatierichtingen. Door de woningen meer te concentreren in het plan-gebied is middels de herverkaveling de groenstructuur meer aangesloten op de doorgaande woonstraten Kroon en Schelling, waardoor deze straten ter plekke een groener profiel krijgen. De woningen zijn zowel op de omliggende straten als op de centrale groenzone georiënteerd. Waardoor het groen directer bij de woonomgeving wordt betrokken. De woningen langs de centrale groenzone parkeren langs de woonstraten, waardoor de groene inrichting zo veel mogelijk ruimte behoudt. De groene uitstraling van het plan wordt aangevuld door groene erfscheidingen waar achtertuinen grenzen aan de openbare ruimte. De woningen bestaan uit twee lagen met een kap, zoals ook het oorspronkelijke plan beoogde.

Afbeelding 3: Indicatieve verkaveling.



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 39 woningen dienen daarom minimaal 71 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. De openbare ruimte biedt voldoende plaats voor de realisatie van 63 parkeerplekken. Daarnaast hebben acht hoekwoningen binnen het plan de mogelijkheid om op eigen perceel te parkeren. Ook wordt het plantsoen aan de Kroon, ten westen van het plangebied, qua parkeerinrichting geïntensiveerd. Het bestaande uitwerkingsplan maakt dit mogelijk. 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 2012-2022 2.075 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 39 rijwoningen in het vrije sector huursegment 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.

Afbeelding 4: Globaal woningbouwprogramma 2010 tot 2020 (prijsspeil 1-1-2009).

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

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 Oost vertaald. De aanpassingen in de verkaveling hebben in hoofdlijnen geen gevolgen voor de water-

huishouding. Derhalve zijn dezelfde uitgangspunten en randvoorwaarden van toepassing voor het onderhavige uitwerkingsplan. Hemelwater in het plan Velmolen Oost wordt vastgehouden in het plan. Om de benodigde waterberging te bereken is de HNO-tool¹ gebruikt, waarmee per twee, drie of vier percelen 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.

Ten opzichte van het oorspronkelijke plan neemt de oppervlakteverharding af. Het uitgeefbaar terrein vermindert van 7.770 m² naar 7084 m². In de nieuwe verkaveling wordt langs zowel de noord- als de zuidzijde een brede groenstrook aangelegd waardoor het totaal oppervlak openbaar groen toeneemt ten opzichte van de voorgaande verkaveling.

3.5. 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.

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 0856-14-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 voor Velmolen Oost, 1e fase". 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 (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, zijn op de verbeelding bouwstroken 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 naar het openbaar gebied gerichte zijtuinen hebben de bestemming "Tuin". Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd waarbij de bouwhoogte ten hoogste 1 meter mag bedragen. Uiteraard zijn hier ook vergunningsvrije bouwwerken toegestaan.

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

Langs de buitenrand is de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" opgenomen. In deze bestemming zijn voetpaden, parkeerplaatsen en ook groenstroken 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 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.

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.

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.