RAAD
27 AUG. 1981

Toelichting behorende bij het
bestemmingsplan "Vijfhuis 1977"
van de gemeente Uden

345.458.000 januari 1979

Behoort bij besluit van gedeputeerde
staten van Noord-Brabant van
19 mei 1981 nr 13373
Mij bekend,
de griffier der staten,
DRS A. J. NIEUWENHUIZEN

Kuiper Compagnons, Rotterdam

INHOUD

# I. ALGEMENE ASPECTEN

## I.1. Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Vijfhuis 1977" is vervat in de volgende stukken:
- voorschriften;
- de plankaart;
- de toelichting.

De voorschriften kennen drie paragrafen. In paragraaf I zijn de "begripsbepalingen" en de "wijze van meten" vermeld. In paragraaf II worden de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden omschreven, met inbegrip van de bebouwingsmogelijkheden en van de wijze waarop de bouwwerken en de terreinen mogen worden gebruikt. In paragraaf III zijn onder andere opgenomen de "Vrijstellingen", de "Wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders" en de "Overgangsbepalingen". Deze laatst genoemde bepalingen zijn van belang voor bestaande elementen in het plangebied die niet als zodanig zijn bestemd.

Op de plankaart zijn onder andere de bestemmingen van de diverse terreinen en enkele dwarsprofielen van wegen etc. aangegeven.

In de toelichting wordt de opzet van het plan beschreven en verantwoord. Voorts is onder andere in de toelichting vermeld wat de resultaten zijn van het over het plan gevoerde overleg.

I.2. Situering van het plan

Het bestemmingsplan ligt aan de noordwestzijde van de bebouwde kom van Uden.
De begrenzing van het plan wordt gevormd door de Rondweg (de provinciale weg Veghel - Zeeland), de Pianostraat, de Saxofoonstraat, de Vaaldriessenstraat, de weg Bitswijk en de Vijfhuizerweg.

I.3. Samenhang met andere stedebouwkundige plannen

I.3.1. Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied "Vijfhuis 1977" zijn momenteel de volgende bestemmingsplannen van kracht:

- het partieel uitbreidingsplan in onderdelen "Bitswijk - Vijfhuis 1964", dat bij raadsbesluit d.d. 29 juli 1964 werd vastgesteld en door gedeputeerde staten bij besluit van 17 maart 1965, nr. 1041, werd goedgekeurd, voor wat betreft het gedeelte ten oosten van de weg Bitswijk;
- het uitbreidingsplan in hoofdzaak, gedeelte "Bitswijk" dat bij raadsbesluit d.d. 13 juli 1960 werd vastgesteld en door gedeputeerde staten bij besluit van 28 juni 1961, nr. 63.913, werd goedgekeurd, voor wat betreft het gedeelte ten noorden van de Vijfhuizerweg.

I.3.2. Structuurplannen

In 1960 werd een gemeentelijk structuurplan opgesteld (waarvoor in 1964 een nieuwe kaart werd getekend). In dit structuurplan werd Vijfhuis aangegeven als een gebied voor gemengde bebouwing, met vrij grote percelen; hierop zouden zowel vrijstaande woningen als kleine (agrarische) bedrijven gevestigd kunnen worden.

Voorts werden nabij de Rondweg enige terreinen aangewezen voor een vrij ruim opgezette villabebouwing. Inmiddels is echter het voorontwerp voor een nieuw structuurplan gereed gekomen. In dit voorontwerp wordt er van uitgegaan dat "Vijfhuis 1977" dichter wordt bebouwd dan in het structuurplan 1960/1964 was aangegeven. (Dit blijkt onder andere uit bijlage 13 van het voorontwerp, waarin voor het deel van "Vijfhuis 1977" dat ten westen van de weg Bitswijk ligt een "restcapaciteit" van 163 te bouwen woningen wordt genoemd.)

Het voorontwerp-structuurplan is ook van belang voor "Vijfhuis 1977" voor wat betreft wegen, fietsroutes, groenstructuur, etc. Hierop wordt nader ingegaan in de betreffende paragrafen van hoofdstuk III.

I.3.3. Aangrenzende gebieden

Van de bestemmingsplannen die vigeren of worden voorbereid voor de gebieden die aan "Vijfhuis 1977" grenzen, zijn de volgende voor de opzet van het plan van belang te achten:

-- "Bitswijk 1970"; dit plan vigeert voor het gebied dat ten oosten van "Vijfhuis 1977" ligt;
-- "Hoevenseveld 1970", dat van kracht is voor het gebied dat ten zuidoosten van "Vijfhuis 1977" is gelegen;
-- "Buitengebied"; dit plan wordt voorbereid voor het gebied dat aan de overzijde van de Rondweg ligt; onlangs is de toedeling van de gronden in het kader van de ruilverkaveling voltooid, zodat met de afronding van het voorontwerpplan "Buitengebied" een aanvang kon worden gemaakt;

-- "Bogerd-Noord"; dit plan omvat het gebied dat tussen de Vijfhuizerweg en de Ringbaan Noord ligt; momenteel wordt overleg gevoerd over het ontwerp-bestemmingsplan;
-- "Bogerd"; dit plan omvat het gebied dat ten westen en ten zuiden van "Bogerd-Noord" is gelegen; het voorontwerpplan is gereed.

Op de plankaart zijn de namen van de bovenvermelde plannen aangegeven. Voorts wordt aan de westpunt van het plangebied momenteel een voetgangers- en fietstunnel aangelegd, die is opgenomen in een apart ontwerp-bestemmingsplan (genaamd: "Tunnels Rondweg").

I.3.4. Het voorontwerp-bestemmingsplan "Vijfhuis 1970"

"Vijfhuis 1977" omvat een deel van het voorontwerp-bestemmingsplan "Vijfhuis 1970", waartegen door de Provinciale Planologische Commissie ("P.P.C.") in het kader van het vooroverleg bezwaren werden geuit. "Vijfhuis 1970" besloeg niet alleen het plangebied van "Vijfhuis 1977", doch ook dat van "Bogerd-Noord".

De bezwaren van de P.P.C. tegen "Vijfhuis 1970" die voor het onderhavige plan van belang zijn, betroffen de volgende aspecten:
-- De Commissie was van mening dat de woningdifferentiatie in de woongebieden "Vijfhuis 1970", Hoeven en Zoggel per woongebied te eenzijdig zou worden; geadviseerd werd de opzet van "Vijfhuis 1970" zodanig te wijzigen dat in dat plangebied een kleiner deel van de woningen in de sociale sector zou worden gerealiseerd.

-- In de toelichting diende een fasering van het woningbouwprogramma te worden opgenomen.
-- Teneinde geluidshinder van het verkeer op de Rondweg te voorkomen, adviseerde de Commissie een afstand van 100 meter tussen de weg en de woningen in acht te nemen, of door middel van een geluidswal een zelfde mate van geluidwering te bewerkstelligen.
-- Een aantal bestaande boerderijen was "wegbestemd"; geadviseerd werd deze elementen alsnog in het plan op te nemen.

Op bovengenoemde aspecten wordt in de betreffende paragrafen ingegaan.

## II. DOEL VAN HET PLAN

Het voornaamste doel van het plan is op korte termijn mogelijkheden te scheppen voor de bouw van woningen, omdat in Uden een tekort aan bouwterreinen blijkt te bestaan.

Een tweede doel van het plan is aan te geven, wat de toekomstige bestemming zal zijn van bestaande elementen die tengevolge van de ontwikkelingen in en rond het plangebied van functie zullen veranderen.

Voorts vormt het plan een "definitief" juridisch kader voor elementen die vooruitlopend op het tot stand komen van het bestemmingsplan zijn gerealiseerd.

# III. VERANTWOORDING EN BESCHRIJVING VAN HET PLAN

## III.1. Algemeen

De globale structuur wordt voor een groot deel bepaald door bestaande stedebouwkundige elementen, zoals de weg Bitswijk en de Vijfhuizerweg.
Langs deze wegen staat vrij veel bebouwing, die voor een belangrijk deel betrekkelijk nieuw is.
Voorts lopen er door of vlak langs het plangebied routes die voor een veel groter gebied dan Vijfhuis van belang zijn, zoals de Rondweg en de weg Bitswijk.
Bij de opzet van het plan is getracht de bestaande elementen in het plangebied zodanig in het plan op te nemen, dat deze met de geprojecteerde bebouwing en beplanting een logisch aandoend geheel vormen.

## III.2. Woningbouw en bewonersaantallen

Het plan biedt ruimte aan ca. 220 woningen in laagbouw, waarvan er ongeveer 20 gekoppeld zijn aan bestemmingen als "horeca", "gemengde bebouwing", "bedrijven", e.d.
Van het totaal van 220 woningen dienen er nog ongeveer 150 gerealiseerd te worden.
Zoals vermeld in paragraaf I.1.4. was de P.P.C. van mening dat er in het gebied van "Vijfhuis 1970" minder woningen in de sociale sector zouden moeten worden gerealiseerd. De woningen in de woningwetsector zouden echter uitsluitend worden gebouwd in het gebied dat nu in "Bogerd-Noord" is opgenomen, en dus niet in het gebied dat nu deel uitmaakt van "Vijfhuis 1977".

Daarom is de opzet van "Vijfhuis 1977" voor wat betreft dit aspect in beginsel gelijk aan die van het noordelijke deel van "Vijfhuis 1970". Dit betekent dat in "Vijfhuis 1977" in het nieuwe woongebied benoorden de Vijfhuizerweg uitsluitend vrijstaande, half-vrijstaande en geschakelde eengezinshuizen in de premie- en vrije sector zullen worden gebouwd.
Gelet op het betrekkelijk kleine aantal te bouwen woningen is in het plan geen fasering van de woningbouw opgenomen.

De bebouwingsdichtheid van het nieuwe woongebied benoorden de Vijfhuizerweg bedraagt bijna 14 woningen per hectare (gemeten van het hart van de Vijfhuizerweg tot aan de kruin van de geluidwerende wal langs de Rondweg). Deze betrekkelijk lage bebouwingsdichtheid wordt voornamelijk veroorzaakt door de volgende factoren:
- de aard van de geprojecteerde woningbouw;
- de grote (gemiddelde) omvang van de tuinen en erven bij de reeds bestaande woningen;
- de geluidshinder van het verkeer op de Rondweg, waardoor een strook langs de weg van ongeveer 50 meter diep vrij moet blijven van woonbebouwing.

Het aantal bewoners van "Vijfhuis 1977" zal de eerstkomende jaren oplopen tot 750 à 800, en waarschijnlijk vervolgens weer dalen tot 550 à 600.

III.3. Winkelvoorzieningen

In Vijfhuis zal geen winkelcentrum nodig zijn. Bij de opzet van het winkelcentrum "Bitswijk" is rekening gehouden met de totstandkoming van een woonwijk in het gebied "Vijfhuis 1977"/"Bogerd-Noord". Bovendien is er een aantal winkels aanwezig langs de Mgr. Bosstraat en langs de weg Bitswijk.

De bestaande winkels langs de weg Bitswijk zijn (mèt de erbij behorende woningen, magazijnen, etc) opgenomen in een aparte bestemming: "Gemengde bebouwing in twee lagen, met bijbehorende erven" ("GB 2"). Op deze bestemming wordt nader ingegaan in paragraaf III.5.

III.4. Onderwijsvoorzieningen c.a.

De inwoners van het plangebied zijn aangewezen op scholen in "Bitswijk" voor wat betreft het openbaar en het protestants-christelijk onderwijs.
In het voorontwerp-bestemmingsplan "Bogerd-Noord" is een terrein gereserveerd voor een rooms-katholieke kleuter- en basisschool. In principe biedt dit terrein ook ruimte voor enige buurtvoorzieningen. Gezien de ligging en de capaciteit van de aanwezige en geprojecteerde scholen voor voortgezet onderwijs in Uden wordt hiervoor in het gebied "Vijfhuis 1977" geen ruimte gereserveerd.

III.5. Bedrijven en woningen langs de weg Bitswijk

Op figuur 14 van het voorontwerp-structuurplan zijn de terreinen langs de route Bitswijk/Mgr.Bosstraat/Kapelstraat/Kerkstraat aangeduid als een "gebied met gemengde functies". Een dergelijk gebied omvat woningen, buurt- en wijkwinkels, horecavestigingen, kleine bedrijven, kantoren en gebouwen voor bijzondere doeleinden. Getracht wordt in de diverse bestemmingsplannen waarin (een deel van) een "gebied met gemengde functies" is gelegen, de betreffende zone zodanig te bestemmen dat de verscheidenheid in functies behouden blijft of zelfs wordt vergroot. Dit betekent onder andere dat de bestemmingsplannen zodanig moeten worden ingericht dat zij ruimte bieden voor de vestiging van nieuwe functies; voorkomen dient echter te worden dat grootschalige of overlast veroorzakende elementen tot stand kunnen komen. In het onderhavige plan zijn de terreinen in het "gebied met gemengde functies" als volgt bestemd.

-- Zoals reeds in paragraaf III.3. wordt vermeld zijn de bestaande winkelbedrijven inclusief de daarbij behorende woningen e.d. opgenomen in de bestemming "Gemengde bebouwing in twee lagen, met bijbehorende erven" ("GB 2"). De drie op de kaart aangegeven terreinen met deze bestemming omvatten elk één bedrijf. Teneinde de vestiging van nieuwe functies mogelijk te maken zijn de bestemmingsbepalingen zodanig ingericht dat op de "GB 2"-terreinen ook kantoren of "verzorgende en ambachtelijke bedrijven"gevestigd kunnen worden.
In principe kan alleen de begane grondlaag voor winkels etc. gebruikt worden, en is de verdieping bedoeld voor bij de winkels etc. behorende woningen. Burgemeester en wethouders kunnen echter "vrijstelling" verlenen om ook de verdieping voor winkel, kantoor of bedrijf te benutten.

-- De percelen die gelegen zijn tussen de drie "GB 2"-terreinen zijn bestemd als "Gemengde bebouwing in twee lagen, klasse A, met bijbehorende erven"("GB 2A"). Deze bestemming komt overeen met "GB 2", doch er mogen géén detailhandelsbedrijven gevestigd worden.[1)]

-- Een viertal percelen aan de westkant van de weg is bestemd voor "bedrijven van plaatselijk verzorgend niveau" (met uitzondering van detailhandelsbedrijven). Zij zijn bestemd als "Kleine bedrijven, klasse B, met bijbehorende erven„("BKB").
Van de op deze terreinen gelegen voormalige boerderijen is het woongedeelte bestemd als "Eengezinshuis in open bebouwing, klasse E, behorende bij kleine bedrijven, klasse B" ("EOE-BKB"), met dien verstande

[1)] Verzorgende en ambachtelijke bedrijven die en detail verkopen zijn wèl toegestaan; zie de begripsbepaling in de voorschriften (artikel 1, onder t).

dat één boerderij als geheel is bestemd als "EONA-BKB"; deze bestemming komt overeen met "EOE-BKB", doch vormt tevens een bescherming van de architectonische waarde van de betreffende boerderij.

-- Een vijftal terreinen is bestemd als "Bedrijven, klasse A", danwel "klasse B", "met bijbehorende erven" ("BA"en"BB"). Op deze terreinen kunnen zich bedrijven vestigen die noch "ambachtelijk", noch "van plaatselijk verzorgend niveau" zijn, doch de vestiging van bedrijven waarvan veel hinder verwacht mag worden is volgens de voorschriften niet toegestaan.
De "BA"- en "BB"-terreinen kunnen ook worden benut voor detailhandel in goederen die bijvoorbeeld vanwege hun omvang moeilijk in winkelcentra verkocht kunnen worden (zoals landbouwmachines en caravans). Deze detailhandel kan echter alleen worden uitgeoefend als burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen van de bepaling dat detailhandel op deze terreinen verboden is. Burgemeester en wethouders dienen daaromtrent advies te vragen aan de Rijksconsulent voor Handel, Ambacht en Diensten.

-- Een drietal percelen is bestemd voor "Garagebedrijven met bijbehorende erven" ("BG"). In deze bestemming zijn drie bestaande bedrijven opgenomen. Teneinde de gebruiksmogelijkheden van de terreinen en gebouwen te vergroten, is in de voorschriften bepaald dat de bestemming "BG" gewijzigd kan worden in "BA".

-- Aan het terrein dat ten oosten van de aansluiting van de Bitswijk op de Rondweg ligt, is de bestemming "Horecabedrijven in twee lagen, met bijbehorende erven" ("H 2") gegeven. Gezien de gunstige ligging ten opzichte van het wegverkeer geeft het plan op dit punt de mogelijkheid voor de vestiging van een motel annex wegrestaurant.

"Vijfhuis 1977" biedt mogelijkheden voor de vestiging van enkele nieuwe bedrijven. Aan dergelijke vestigingsmogelijkheden voor betrekkelijk kleine bedrijven blijkt in Uden grote behoefte te bestaan.

Langs de Bitswijk is de benodigde ruimte aanwezig, doordat de (voormalige) boerderijen niet meer als agrarische bedrijven kunnen functioneren, onder andere doordat de agrarische gronden voor andere doeleinden benodigd zijn.
Zoals uit het voorgaande reeds moge blijken, zijn de woongedeelten van de boerderijen in de meeste gevallen bestemd als eengezinshuis ("EOE-BKB" of "EONA-BKB"), zodat de woonfunctie van de boerderijen behouden blijft. Bovendien is de grond tussen de boerderijen en de weg bestemd voor "Voor- of zijtuin, open erf", zodat de boerderijen van de weg af zichtbaar blijven. Gesteld mag worden dat met deze maatregelen aan het advies van de P.P.C. om de boerderijen in het plan op te nemen gevolg is gegeven, ook al is één boerderij niet in een bebouwingsvlak opgenomen. Dit betreft de boerderij op de noordhoek van de kruising Hobostraat/Bitswijk. Uit verkeerstechnische overwegingen (uitzicht) is op dit punt de bebouwingsgrens naar achteren gelegd.

Momenteel presenteert de bebouwing langs de Bitswijk zich min of meer als een reeks "individuele panden". Er is bij de inrichting van het bestemmingsplan naar gestreefd dit beeld in de toekomst te behouden, onder andere door de vormgeving van de bebouwingsgrenzen op de plankaart.

III.6. <u>Groen- en speelvoorzieningen (inclusief geluidswal)</u>
Langs de Rondweg is een groenstrook geprojecteerd die deel uitmaakt van het in het voorontwerpstructuurplan aangegeven "stedelijk groen".

In de groenstrook zal een geluidswal worden aangelegd, welke de geluidshinder van het verkeer op de Rondweg zal reduceren.
Over en langs deze wal is een voetpad geprojecteerd. Dit voetpad sluit aan op soortgelijke voetgangersroutes, die zijn opgenomen in de aangrenzende plangebieden "Bitswijk" en "Bogerd". Een speelterrein met een oppervlakte van ruim 2.000 m2 is in dit groengebied opgenomen.
Het groengebied zal zodanig dienen te worden gedetailleerd dat de privacy van de bewoners van de huizen langs de groenstrook in voldoende mate wordt gewaarborgd.
Binnen de bestemming "Verkeers-, groen- en speelvoorzieningen" zijn mogelijkheden voor aanleg van openbaar groen en kleine speelterreinen aanwezig. Op welke wijze dit zal geschieden zal in overleg met de bewoners van het gebied worden bepaald.

De bestaande beplantingen zijn geïnventariseerd, de waardevol te achten bomen, houtopstanden en dergelijke zijn voor het overgrote deel in de opzet van het plan verwerkt, zodat zij behouden kunnen worden.

III.7. Verkeer

In het kader van het onderzoek ten behoeve van het voorontwerp-structuurplan is ook de hoofdwegenstructuur van Uden bestudeerd, waarbij onder andere werd bepaald welke wegen als "stadsontsluitingsweg" zou dienen te fungeren. Eén van de "stadsonsluitingswegen" wordt gevormd door de route Land van Ravensteinstraat/Kornetstraat, die via de Bitswijk aansluit op de Nistelrodeseweg en de Rondweg.

Oorspronkelijk lag het in de bedoeling de verbinding tussen de Land van Ravensteinstraat/Kornetstraat en de Bitswijk te situeren aan de zuidoostzijde van "Vijfhuis 1977", waarbij de verbinding zodanig zou worden getraceerd dat de Bitswijk op vloeiende wijze rechtstreeks zou aansluiten op de Kornetstraat.
Bij nadere bestudering bleek echter dat dit de volgende bezwaren met zich meebracht:

a. De route Mgr. Bosstraat-Kapelstraat-Kerkstraat zou een dermate ondergeschikte functie krijgen, dat gevreesd werd dat zich langs deze route geen nieuwe functies zouden kunnen ontwikkelen. (Nieuwe functies worden aldaar echter zeer wenselijk geacht, zie paragraaf III.5.)
b. Een vloeiende, rechtstreekse aansluiting van de Bitswijk op de Kornetstraat zou de aldaar geprojecteerde groenstructuur ernstig verstoren.

In verband met deze bezwaren is in het voorontwerp-structuurplan gekozen voor een andere verbinding tussen de Bitswijk en Kornetstraat/Land van Ravensteinstraat, en wel via de Hobostraat. De route noordelijk deel Bitswijk/Hobostraat/Kornetstraat/Land van Ravensteinstraat vormt dus de "stadsontsluitingsweg".
Voorts geeft figuur 11 van het voorontwerp-structuurplan aan dat ruimte dient te worden gereserveerd voor een haakse verbinding tussen de Mgr. Bosstraat en de Kornetstraat (direct langs de Accordeonstraat). Een dergelijke route zal de groenstructuur niet verstoren.
Deze haakse verbinding moet gezien worden als een "wijkontsluitingsweg".

Een en ander houdt in dat voor het verkeer uit de richting Nistelrode naar het centrum van Uden in principe twee routes beschikbaar blijven:

1. de route Bitswijk-Mgr. Bosstraat-Kapelstraat-Kerkstraat;
2. de route Bitswijk-Hobostraat-Kornetstraat-Land van Ravensteinstraat.

Deze laatste route is het meest geschikt voor verkeer met een doorgaand karakter. Teneinde te bevorderen dat zulk verkeer ook inderdaad deze route gebruikt, zal de aansluiting van de Hobostraat op de Bitswijk gewijzigd worden (zoals op de plankaart is aangegeven).
De eerstgenoemde route zal echter onder andere gebruikt blijven worden door degenen die naar het westelijk deel van het stadscentrum gaan, zodat het hiervoor vermelde bezwaar dat de route een te ondergeschikte functie zou krijgen, in voldoende mate is ondervangen.

In principe krijgen de in het voorontwerp-structuurplan aangegeven "stadsontsluitingswegen" en "wijkontsluitingswegen" een rijbaanbreedte van 9 meter, waarop twee fietsstroken van 1,5 à 1,75 meter worden aangegeven (met dien verstande dat in enkele situaties vrijliggende fietspaden zullen worden aangelegd, zoals langs de Mellesingel). Aangezien in het voorontwerp-structuurplan het noordelijke deel van de Bitswijk als "stadsontsluitingsweg" is aangeduid en het zuidelijke deel als "wijkontsluitingsweg", en aangezien er geen speciale redenen zijn, om de Bitswijk een van de overige stads- en wijkontsluitingswegen afwijkend profiel te geven, is in het bestemmingsplan het bovenvermelde profiel aangehouden.

Het deel van de Bitswijk tussen de Mgr. Bosstraat en de Vijfhuizerweg is echter onlangs gereconstrueerd, met een rijbaanbreedte van 7 meter en aan beide zijden parkeerstroken.
De eerstkomende jaren zal dit profiel waarschijnlijk voldoende breed zijn. Indien de weg (door toenemende verkeersintensiteit) verbreed moet worden, zal hiervoor de breedte van de westelijke parkeerstrook gebruikt worden. Het wegvak tussen de Vijfhuizerweg en de Rondweg zal binnenkort worden gereconstrueerd.

In het voorontwerp-structuurplan is de route Aalstweg/Helenastraat/zuidelijk deel Bitswijk aangegeven als de "wijkontsluitingsweg" van het westelijk deel van Uden. De nieuwe woonbuurt in "Vijfhuis 1977" zal voor het autoverkeer ontsloten worden via de route Schaapsdijk/Vijfhuizerweg, die op twee punten op de betreffende "wijkontsluitingsweg" aanhaakt.

Voor voetgangers en fietsers zijn belangrijke routes in het plangebied de weg Bitswijk, de Hobostraat en de Vijfhuizerweg (zie figuur 15 van het voorontwerp-structuurplan). Vlak langs de westpunt van het plangebied loopt voorts een loop- en fietsroute van het Buitengebied naar het stadscentrum, die met een tunneltje de Rondweg kruist.
Naast deze in het voorontwerp-structuurplan aangegeven "langzaam verkeersroutes" zijn uiteraard voor de bewoners van "Vijfhuis 1977" veel meer loop- en fietsverbindingen van belang.

Vermeldenswaard zijn bijvoorbeeld de (recreatieve) wandelroute langs de noordkant van het plangebied, de fiets- en looproute van het nieuwe woongebied naar de Hobostraat (van belang voor de bereikbaarheid van de bushaltes aan de Hobostraat en van het winkelcentrum in "Bitswijk") en het op de kaart aangeduide "voetpad" van de nieuwe woonbuurt naar "Bogerd-Noord".
Voorts dient vermeld te worden dat in het plan "Bogerd-Noord" loop- en fietsverbindingen zijn opgenomen die het nieuwe woongebied in "Vijfhuis 1977" bereikbaar maken vanuit "Bogerd".

Aan de Hobostraat liggen bushaltes van streekbuslijnen naar Nistelrode en Veghel. In de toekomst zal alleen de lijn naar Nistelrode hier gehandhaafd blijven (zie paragraaf 6.8.3.1. van het voorontwerp-structuurplan).

De wegen, straten, pleintjes, e.d. zijn opgenomen in twee bestemmingen: "Verkeersvoorzieningen, klasse B" ("VB") en "Verkeers-, groen- en speelvoorzieningen". De bestemming "Verkeers-, groen- en speelvoorzieningen" is gebruikt voor die straten en "woonerven" die vrijwel uitsluitend een functie vervullen voor de aangrenzende bebouwing en terreinen. De detaillering hiervan zal geschieden in samenhang met de vormgeving van de geprojecteerde woningen e.d.

Voor straten waar de bebouwing reeds grotendeels is gerealiseerd en voor de wegen die een functie vervullen voor het doorgaand verkeer is de bestemming "Verkeersvoorzieningen, klasse B" ("VB") gehanteerd. Een belangrijk verschil tussen beide bestemmingen is dat de laatstgenoemde bestemming uitsluitend openbaar gebied omvat, terwijl in de bestemming "Verkeers-, groen- en speelvoorzieningen" ook voor- en zijtuinen aangelegd kunnen worden. Voorts is het mogelijk om in deze bestemming "woonerven" te maken, hetgeen in de bestemming "VB" niet mogelijk is.

## IV. DE ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het resultaat van de opgestelde exploitatieberekeningen is zodanig dat de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan gewaarborgd lijkt.

Omdat het openbaar maken van gedetailleerde cijfers inzake aankoop van gronden en uitvoering van allerlei openbare werken bezwaren oproept, wordt in deze toelichting alleen melding gemaakt van deze exploitatieberekening. De gedetailleerde gegevens zullen te zijner tijd aan gedeputeerde staten worden toegezonden, tezamen met de aanbieding van het plan ter goedkeuring.

## V. OVERLEG

Over het voorontwerp van het onderhavige bestemmingsplan is overleg gevoerd met de daarvoor in aanmerking komende instanties.

Reacties kwamen van het Dagelijks Bestuur van het Waterschap De Aa (bij brief dd 18-11-1977, kenmerk 77/4555) en van de Subcommissie voor de gemeentelijke plannen van de P.P.C. (bij brief dd 17-5-1978, nummer 77.4847a).

Het Dagelijks Bestuur van het Waterschap merkt het volgende op:
*"Daar wij van mening zijn dat bij de voorbereiding van bestemmingsplannen bijzondere aandacht moet worden besteed aan de waterhuishouding en in deze plannen een apart hoofdstuk moet worden gewijd aan de aspecten van zowel kwantiteits- als kwaliteitsbeheer verzoeken wij U dan ook te willen bevorderen dat in overleg met het waterschap - eventueel in werkgroepsverband - alle aspecten van het waterbeheer met betrekking tot het bestemmingsplan worden bestudeerd".*
Inmiddels heeft overleg over de betreffende aspecten plaatsgevonden. Daaruit bleek tevens dat een "apart hoofdstuk" over de waterhuishouding in "Vijfhuis 1977" niet in de toelichting behoefde te worden opgenomen.

De opmerkingen van de P.P.C. op het voorontwerp-bestemmingsplan zijn voor het overgrote deel verwerkt in de opzet van het onderhavige plan. De opmerkingen die niet zijn verwerkt in de opzet van het plan, èn de punten die wel zijn verwerkt doch enige toelichting behoeven, worden hieronder genoemd.

*1. De P.P.C. vraagt om "bij het vastgestelde plan" inzicht te bieden in de woningbouwprogrammering van de gemeente.*

Omtrent dit punt is nader overleg gevoerd tussen vertegenwoordigers van de P.P.C. en van de gemeente op 4-10-'78 (in het kader van het overleg over het voorontwerp-structuurplan). Daarbij is toegezegd dat de gemeente er zorg voor zal dragen dat de provinciale overheid inzicht zal worden verschaft in de woningbouwprogrammering van de gemeente. Tijdens het overleg bleek echter dat zulks niet op zeer korte termijn mogelijk zal zijn, doordat er een vrij groot verschil is in het totaal aantal woningen dat gemiddeld per jaar in Uden gebouwd kan worden volgens het Streekplan Midden- en Oost-Brabant enerzijds en het voorontwerp-structuurplan anderzijds. Afgesproken is dat hieromtrent op korte termijn nader overleg gevoerd zal worden.

*2. De P.P.C. acht opneming van een geluidswal langs de Rondweg in een bestemmingsregeling en in de exploitatieberekening noodzakelijk. Voorgesteld wordt een gemengde bestemming : "met geluidhinderwerende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding "geluidswal", overeenkomstig dwarsprofiel".*

De geluidhinderwerende voorzieningen zijn nu inderdaad vastgelegd in de bestemmingsbepalingen (zie art. 21 van de voorschriften). Tevens zijn de voorzieningen opgenomen in de exploitatieberekening. De vorm van de voorzieningen zijn echter niet gekoppeld aan het dwarsprofiel vanwege twee redenen:

- voordat een geluidswal zal worden aangelegd,zal over dit aspect nog advies worden ingewonnen bij de Inspecteur van de Volksgezondheid;

- de aan te leggen wal zal géén uniform profiel krijgen; er zal juist naar gestreefd worden de geluidswal zo min mogelijk het karakter van een dijk te geven.

*3. De P.P.C. pleit ervoor het verschil in verkeersfunctie tussen het noordelijke deel van de weg Bitswijk (een "stadsontsluitingsweg") en het zuidelijke deel (een "wijkontsluitingsweg") tot uitdrukking te brengen in de dwarsprofielen, het straatmeubilair, etc.*

In paragraaf III.7 is vermeld waarom het noordelijke deel van de Bitswijk en het zuidelijke deel in principe hetzelfde dwarsprofiel zullen krijgen. Onderzocht zal worden in hoeverre het verschil in functie van de beide delen kan worden benadrukt door het type bestrating, de verlichting en de beplanting. Overigens zal tengevolge van de in paragraaf III.7 vermelde wijziging van de aansluiting Hobostraat/Bitswijk, reeds tot uiting komen dat het zuidelijke deel van de Bitswijk verkeerskundig van een lagere orde is dan de route Hobostraat/noordelijk deel Bitswijk.

*4. Door de P.P.C. wordt gesteld dat de profilering van de Mgr. Bosstraat beter kan worden afgestemd "op de ter plaatse aanwezige functies (winkels etc.)."*

De Mgr. Bosstraat is opgenomen in de plannen "Bogerd-Noord" en "Bogerd". Uit de kaarten bij die plannen blijkt dat de Mgr. Bosstraat ten zuiden van de nog te maken aansluiting van de Ringbaan Noord op de Mgr. Bosstraat het huidige profiel zal behouden; de Mgr. Bosstraat zal dus ter plaatse van de winkels niet worden verbreed (hetgeen in overeenstemming is met het voorontwerp-structuurplan).

*5. De P.P.C. acht de ontsluiting van het plangebied voor het langzaam verkeer onduidelijk.*

Naar aanleiding van deze opmerking is het betreffende deel van de toelichting herschreven. Buitendien heeft de P.P.C. inmiddels zowel het voorontwerp-structuurplan als het voorontwerp-bestemmingsplan "Bogerd-Noord" ontvangen, waarin informatie is opgenomen die van belang is voor het betreffende aspect.

*6. De P.P.C. stelt dat ten behoeve van de gebruikers van de langzaamverkeersroute die de Bitswijk kruist ter plaatse van de Hobostraat, maatregelen moeten worden getroffen om het oversteken van de Bitswijk te vergemakkelijken.*

Hieraan zal aandacht worden gegeven bij de voorgestelde wijziging van de aansluiting van de Hobostraat op de Bitswijk, die voor dergelijke maatregelen goede mogelijkheden biedt.

*7. De P.P.C. vraagt zich af of de bereikbaarheid van de bedrijven, die gelegen zijn tussen de weg Bitswijk en het nieuwe woongebied, "toch niet beter via Bitswijk of anders via een eigen voorziening aan de achterzijde te realiseren is".*

Deze opmerking is in de opzet van het plan verwerkt door aan de achterzijde een strook openbaar groen te situeren (die in het voorontwerpplan was aangegeven als "voor- of zijtuin, open erf"). Daarmee wordt enerzijds bereikt dat toegangen naar de bedrijfsterreintjes aldaar alleen kunnen worden gerealiseerd met toestemming van de gemeentelijke overheid, anderzijds kan (indien nodig) een afschermende beplanting worden aangebracht.

*8. De P.P.C. stelt dat parkeren op de fietsstroken van de weg Bitswijk (en de Hobostraat) ongewenst is.*

Het ligt niet in de bedoeling dat zulks zal geschieden; langs deze wegen zijn parkeerhavens geprojecteerd.

*9. Er wordt op gewezen dat "alle benodigde parkeerplaatsen voor zowel bestaande als nieuwe vestigingen (incl. motel) op eigen terrein gerealiseerd moeten worden".*

In beginsel is dit juist te achten. Bij het beoordelen van aanvragen voor bouwvergunningen zal dit aspect (dat bij de toetsing van het bouwplan aan de bouwverordening aan de orde komt) worden bezien, en indien naar de mening van burgemeester en wethouders onvoldoende parkeerruimte gegarandeerd wordt, zal de bouwvergunning worden geweigerd.

Desondanks zullen niet alle benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd kunnen worden, omdat zulks bij bestaande bebouwing soms niet mogelijk is. Daarom worden op het openbare gebied ook parkeervoorzieningen aangelegd.

*10. Gesteld wordt dat "een voldoende aantal parkeerplaatsen" ten behoeve van de woningen verzekerd dient te zijn.*

De meeste woningen in het plangebied (zullen) beschikken over een parkeerplaats op eigen terrein, en zeer vele over meer dan één (al dan niet in de vorm van garages en carports), zodat de kans op parkeerproblemen gering is te achten.
Bij de vormgeving van het plan (en met name van de "VB"- en de "Verkeers-,groen- en speelvoorzieningen"-gebieden) is rekening gehouden met parkeermogelijkheden voor 1,5 auto per woning, waarvan minstens 0,5 op openbaar terrein. Gesteld mag worden dat het plan voldoende mogelijkheden biedt om de benodigde parkeerruimte ten behoeve van de woningen te realiseren.

*11. De P.P.C. acht aanduidingen op de plankaart die geen relatie hebben met de planvoorschriften verwarrend en overbodig.*

Op dit punt is het plan aangepast; enerzijds door een aantal aanduidingen van de kaart te verwijderen, anderzijds door de overblijvende in de voorschriften te noemen.

*12. De P.P.C. dringt er op aan in de dwarsprofielen van de "Verkeersvoorzieningen, klasse B" de afmetingen van de samenstellende onderdelen (zoals fietsstroken en rijbanen) aan te geven op zodanige wijze dat duidelijk wordt welke minimale en maximale afmetingen de betreffende samenstellende onderdelen kunnen krijgen).*

De profielen zijn overeenkomstig het verzoek aangepast, met dien verstande dat voor de "Verkeers-, groen- en speelvoorzieningen" géén indeling wordt gegeven, omdat deze zal worden bepaald aan de hand van gegevens omtrent de aangrenzende huizen etc. en in overleg met de bewoners.

*13. De P.P.C. acht de redactie van de begripsbepaling die in het plan voor "detailhandel" is opgenomen, "een nodeloze beperking van de inhoudsomschrijving van detailhandel, die mede uit een oogpunt van bewijslast ondoelmatig is." Voorgesteld wordt een andere redactie.*

In het onderhavige plan is de redactie aangepast, echter niet volgens het voorstel van de P.P.C., doch overeenkomstig het voorstel van het Rijksconsulentschap voor Handel, Ambacht en Diensten (bij brief dd. 20 juni '78, kenmerk 17478, betreffende het plan "Odiliapeel"), omdat de redactie van dit voorstel de beste mogelijkheden lijkt te bieden om ongewenste detailhandel te weren.

*14. Gesteld wordt dat in de voorschriften voor de diverse typen woningen beter de inhoud van de woningen dan de minimale goothoogte geregeld kan worden, zodat vormoplossingen als een "doorschietende" kap niet nodeloos geweerd worden.*

De minimumgoothoogten worden in de voorschriften niet meer bepaald. De inhoud van de woningen echter ook niet, omdat de inhoudsmaten voldoende worden begrensd door de bepalingen omtrent de vereiste minimumbreedtes van de huizen en de maximumgoothoogten, en door de op de plankaart aangegeven dieptes en breedtes van de bebouwingsvlakken, c.q. -stroken. In theorie blijft dan uiteraard de mogelijkheid bestaan dat er in een "EO"-bebouwingsstrook een zeer lange woning wordt gebouwd, doch de kans dat dit zal gebeuren mag praktisch bezien zeer gering worden geacht (al was het alleen maar omdat zulks voor de betreffende bouwer zou leiden tot verhoudingsgewijs zeer hoge grondkosten). In elk geval zal zulks niet zo vaak plaatsvinden, dat de opzet van het plan zal worden aangetast.

*15. De P.P.C. is van mening dat de bepaling die inhoudt dat burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen van het verbod om gronden te gebruiken voor doeleinden die in strijd zijn met de bestemming, "indien strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik , welke niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd", slechts toelaatbaar is indien deze vrijstellingsmogelijkheid wordt gekoppeld aan een belangenprocedure.*

De gemeente is echter van mening dat de betreffende bepaling in overeenstemming is met de strekking van diverse Koninklijke Besluiten daaromtrent, en dat een belangenprocedure de bepaling zou ontkrachten. Daarbij dient er op te worden gewezen dat de bepaling stelt dat burgemeester en wethouders de vrijstelling "verlenen", en niet (zoals bij andere vrijstellingen gebruikelijk is) "bevoegd zijn vrijstelling te verlenen" ( en dus niet verplicht zijn dat te doen). Overigens bestaat uiteraard de mogelijkheid om bij verlening van de vrijstelling, voor degenen die daar bezwaar tegen hebben, in beroep te gaan bij de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State, krachtens de Wet Administratieve Rechtspraak Overheidsbeschikkingen ("AROB").

*16. De vrijstelling die is opgenomen in de "Overgangsbepalingen ten aanzien van het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken", welke redactioneel overeenkomt met de onder punt 15 vermelde vrijstellingsbepaling, acht de P.P.C. een "nodeloze verruiming van het overgangsrecht welke door de jurisprudentie niet wordt verlangd".*

In diverse Koninklijke Besluiten is vastgelegd dat bij gebruiksbepalingen een dergelijke vrijstellingsmogelijkheid dient te worden opgenomen. Aangezien ook de overgangsbepalingen gebruiksbepalingen omvatten, is er bij de opzet van dit plan van uitgegaan dat ook bij de overgangsbepalingen de betreffende vrijstellingsmogelijkheid moet worden opgenomen.

*17. De P.P.C. merkt op: "indien dienstwoningen niet alleen in de hoofdbebouwing opgenomen, maar ook vrijstaand gerealiseerd mogen worden, dient de afstand tot verkeersdoeleinden en andere gebouwen geregeld te worden".*

De dienstwoningen worden beschouwd als gebouwen die in beginsel moeten voldoen aan dezelfde bepalingen als die waaraan de overige gebouwen van bedrijven krachtens het bestemmingsplan dienen te voldoen. Dit betekent onder andere dat ook de dienstwoningen moeten worden opgericht binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken, onafhankelijk van het feit of zij geheel vrijstaand worden gebouwd, ofwel aan de overige bedrijfsbebouwing worden gekoppeld, ofwel daarin worden opgenomen. Voor opneming in de voorschriften van speciale bepalingen voor vrijstaande dienstwoningen lijkt daarom geen reden te zijn.

*18. De P.P.C. stelt dat in de "GB2"- en "GB2A"-bestemmingen de onderlinge verhouding van de samenstellende delen geregeld dient te worden, en dat zulks met name ten aanzien van het maximum-aantal winkels zinvol lijkt.*

Zoals reeds in paragraaf III.5. is vermeld, zijn de drie in "Vijfhuis 1977" aanwezige detailhandelsbedrijven opgenomen in een aparte bestemming ("GB2"). In andere bestemmingen mogen geen detailhandelsbedrijven gevestigd worden (met dien verstande dat in de "GB2A"-bestemming wel detailhandel bedreven mag worden door "ambachtelijke en verzorgende bedrijven" en dat "vrijstelling" mogelijk is voor detailhandel in bepaalde goederen in de "BA"- en "BB"-bestemmingen; zie paragraaf III.5.).

Voorts is in de voorschriften geregeld dat in principe alleen de begane grondlaag voor bedrijven mag worden benut (zie ook hieromtrent paragraaf III.5.). Daarmee lijkt de onderlinge verhouding tussen de samenstellende delen "wonen", "detailhandel" en "overige bedrijvigheid" voldoende geregeld.

*19. De P.P.C. stelt dat ten onrechte een regeling van de grootte van de woningen ontbreekt in de "GB"-bestemmingen.*

In principe geldt ook voor deze bestemmingen wat onder punt 14 is gesteld omtrent de inhoud van de woningen met een "EO"-bestemming. Ook dient bedacht te worden dat in de "GB"-bestemmingen uitsluitend vrijstaande of halfvrijstaande eengezinshuizen en woningen behorende bij de bedrijven mogen worden gebouwd, hetgeen inhoudt dat bijvoorbeeld zogenaamde "Van Dam-eenheden" [1] hier niet tot stand zullen komen.
Voorts dient vermeld te worden dat de bestaande woningen - die in de "GB"-bestemmingen zijn opgenomen - aanmerkelijk van elkaar verschillen qua inhoud, zodat een regeling van de inhoud van de woningen zeer ruim zou moeten zijn, indien men er althans van uitgaat dat deze verschillen in woninggrootte mede het karakter van de weg Bitswijk dienen te bepalen.

[1] "Van Dam-eenheden" zijn kleine woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens.

Behoort bij besluit van de
Raad der gemeente Uden van
24 APR. 1980
Mij bekend.
De gemeente-secretaris.

Bekoert bij besluit van de
Raad der Gemeente Uden van
[illegible] 20[illegible]

Mij bekend.
De gemeente-secretaris,