

VOORBLAD

Gemeente Woensdrecht

Bestemmingsplan : Toelichting

Hogeberg II, 3^e fase

Id = 08730000PTE03O00T00

Fase	Datum	Ter inzage per	Bijzonderheden
Ontwerp	05-06-1990	13-12-1990	
Vastgesteld	26-03-1991	04-04-1991	ongewijzigd vastgesteld
Goedgekeurd	19-09-1991	28-10-1991	gedeeltelijke goedkeuring; beroep ingesteld
Kroon	21-06-1993		beroep ongegrond
Onherroepelijk	21-06-1993	...	

Gem.blad.nr.: ...

Bestemmingsplan oorspronkelijk opgesteld door :

**Croonen Adviseurs b.v.
's-HERTOGENBOSCH**

INHOUDSOPGAVE

	pagina
INHOUDSOPGAVE	2
HOOFDSTUK 1. ALGEMEEN.	4
1.1. <i>Planmotivatie en doelstelling.</i>	4
1.2. <i>Ligging en begrenzing plangebied.</i>	4
1.3. <i>Overzicht vigerende plannen en bestemmingen.</i>	5
HOOFDSTUK 2. ONDERZOEK.	7
2.1. <i>Stedebouwkundig-ruimtelijke structuurvisie.</i>	7
2.2. <i>Stedebouwkundig-ruimtelijke analyse.</i>	8
2.3. <i>Volkshuisvesting.</i>	9
2.3.1. <i>Bevolkingsontwikkeling.</i>	9
2.3.2. <i>Woningbehoefte en restcapaciteit.</i>	9
2.4. <i>Milieu.</i>	12
2.4.1. <i>Bodemonderzoek.</i>	12
2.4.2. <i>Riolering.</i>	12
2.4.3. <i>Leidingen.</i>	12
2.4.4. <i>De Wet geluidhinder.</i>	12
HOOFDSTUK 3. PLANBESCHRIJVING.	14
3.1. <i>De stedebouwkundige opzet.</i>	14
3.2. <i>Verkeersveiligheid.</i>	15
3.3. <i>Woningbouwsamenstelling.</i>	17
3.4. <i>Fasering en looptijd.</i>	17
3.5. <i>Financiële uitvoerbaarheid.</i>	17
HOOFDSTUK 4. DE BESTEMMINGEN.	19
4.1. <i>Vrijstaande, halfvrijstaande* en/of aaneengebouwde woningen, klasse met bijbehorende erven.</i>	ABC 19
4.2. <i>Voortuin.</i>	23
4.3. <i>Openbaar groen.</i>	23
4.4. <i>Buurtverzamelstraat.</i>	23
4.5. <i>Woonstraten.</i>	23

4.6. <i>Fiets- en/of voetpaden.</i>	23
HOOFDSTUK 5. PROCEDURES.	25
5.1. <i>Inspraak.</i>	25
5.2. <i>Vooroverleg.</i>	25
5.3. <i>Vaststelling.</i>	26
BIJLAGEN:	
<i>Bijlage 1: Eindverslag inspraakprocedure</i>	

HOOFDSTUK 1. ALGEMEEN.

1.1. Planmotivatie en doelstelling.

Het bestemmingsplan "Hogeberg II, 3e fase" beoogd een passend juridisch planologisch en stedenbouwkundig kader te scheppen voor de konkrete realisering van de 3e fase van het nieuwe woongebied Hoge Berg gelegen aan de noord-oostelijke zijde van de kern Putte.

In dit plan zijn voor een gebied van ca. 2,5 ha. mogelijkheden voor de bouw van ca. 50 woningen, met bijbehorende wegen, groenvoorzieningen e.d. vervat.

De 1e en 2e fase van "Hogeberg II" had een totale woningbouwcapaciteit van ca. 90 woningen. Per 1-1-1990 was daarvan nog ca. 35 woningen restcapaciteit.

Per 1 januari 1991 zal in Hogeberg II, 2e fase nog slechts bouwgrond voor ca. 14 woningen aanwezig zijn. Daarnaast kan op een aantal invullocaties in de kom van Putte op termijn worden voorzien in bouwgrond voor in totaal 40 woningen. Het overgrote deel van deze 40 woningen zal bestemd zijn voor het huisvesten van ouderen.

Middels deze bouw mogelijkheden en de in het onderhavige plan gegeven mogelijkheden, kan vanaf begin 1991 voor ca. 4 jaar worden voorzien in de plaatselijke woningbehoefte.

Aangezien de invulmogelijkheden in de kom van Putte met name betrekking hebben op de bouw van ouderen-woningen, zal in voorliggend plan het aksent komen te liggen op het bouwen voor andere categorieën woningzoekenden.

Verder is duidelijk dat op kort termijn, vanaf 1996, nieuwe bouw mogelijkheden elders in Putte zullen (moeten) worden bekeken.

In het navolgende zal met name ingegaan worden op de aanleidingen voor de ontwikkeling van de 3e fase en de stedenbouwkundige opzet daarvan. Dit alles in het verlengde van de inventarisaties, overwegingen en uiteindelijke keuzen die gemaakt zijn in het bestemmingsplan "Hogeberg II" waarin naast de gerealiseerde 1e en 2e fase ook reeds de hoofdlijnen voor de 3e fase uitvoerig aan de orde zijn geweest. Dit omdat het in feite een invulling betreft tussen fase 1 en 2 van dat plan en het al eerder ontwikkelde plangebied "Hoge Berg 1976".

1.2. Ligging en begrenzing plangebied.

Het plangebied ligt binnen het uitbreidingsgebied "Hoge Berg 1976" "Hogeberg II" aan de noord-oostzijde van de kern van Putte.

Aan de noordzijde sluit het plangebied aan op de als zodanig bestemde en thans in uitvoering zijnde onderdelen van "Hogeberg II" 1ste fase te weten de Hameltonlaan en de daar langs in aanbouw zijnde woningen met bijbehorende erven.

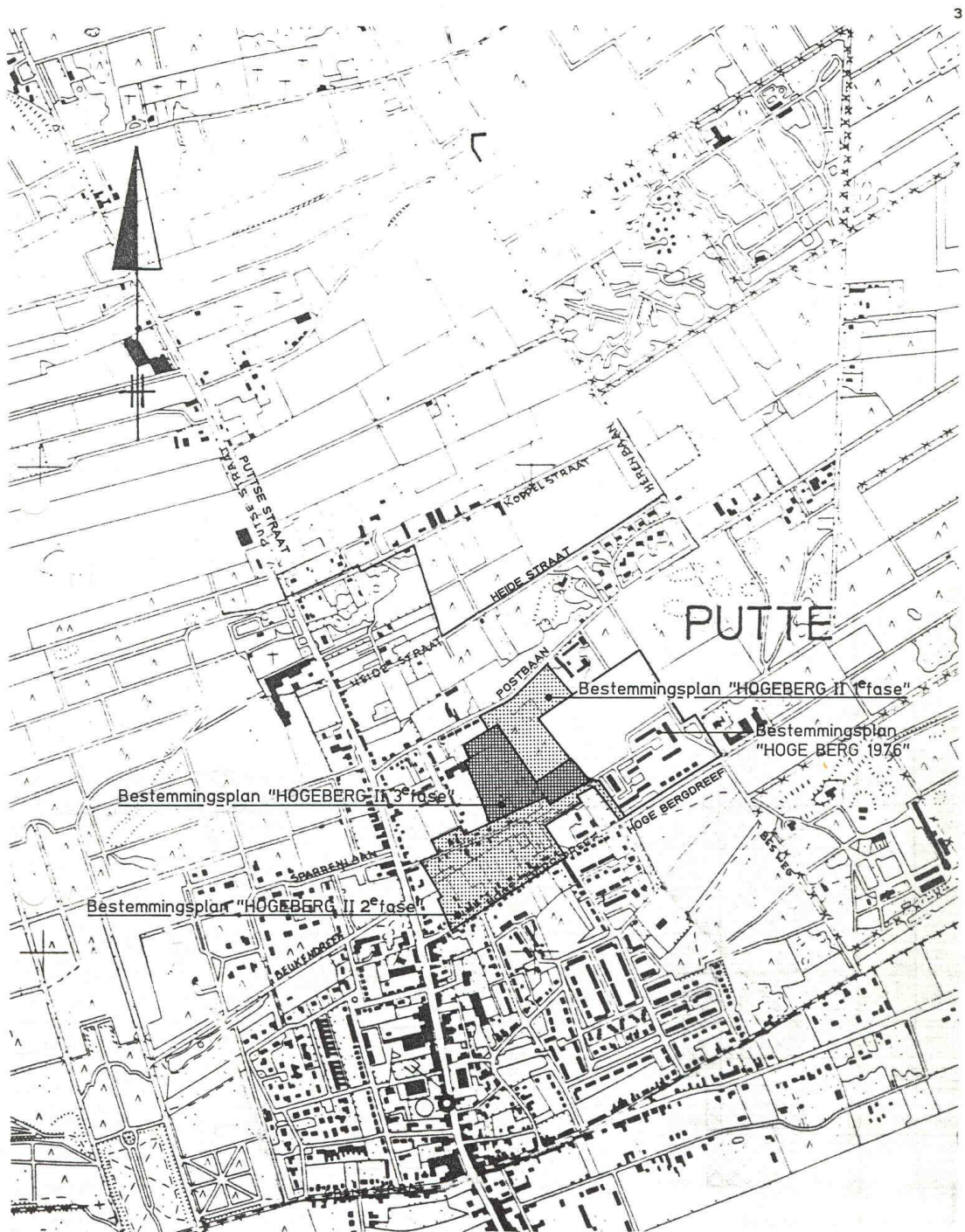
De begrenzing aan de oostzijde wordt deels gevormd door een ter plaatse aanwezig bosgebied en deels door de grens van het bestemmingsplan "Hoge Berg 1976". Aan de zuidzijde sluit het plangebied aan op de 2e fase van "Hogeberg II" welke onlangs in ontwikkeling is genomen.

De achtererven van de bebouwing langs de Keizerstraat vormen de grens van het plan aan respectievelijk de zuidwest en de noordwest zijde.

1.3. Overzicht vigerende plannen en bestemmingen.

Voorliggend plan is thans nog begrepen in het bestemmingsplan "Hogeberg II", zoals vastgesteld door de raad op 20 december 1983. Dit plan is bij besluit no. 119.429 van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 13 maart 1985 goedgekeurd en bij Koninklijk Besluit van 20 juni 1986 onherroepelijk geworden.

Onderhavig bestemmingsplan betreft het middelste gebiedsdeel van het vigerende plan "Hogeberg II" en is daarin bestemd tot "dorpsrandgebied met reservering voor woondoeleinden". De aldus bestemde gronden zijn aangewezen voor doeleinden ten dienste van een (voorlopig) gebruik als overwegend onbebouwd achtererf, een (voorlopig) agrarisch bodemgebruik alsmede (voorlopige) recreatieve voorzieningen zoals een speelveld, volkstuinen, een dierenweiden e.d. Daarnaast is het betreffend gebied in het vigerend plan aangewezen voor doeleinden ten dienste van een reservering en het behoud van de geschiktheid van de gronden voor toekomstige uitbreidingen van de bebouwde kom met woonbebouwing en daarbij behorende voorzieningen.



gemeente putte
lokatie plangebied "HOGE BERG II 3 fase"
schaal 1:10.000.

HOOFDSTUK 2. ONDERZOEK.

2.1. Stedebouwkundig-ruimtelijke structuurvisie.

De hoofdelementen van de stedebouwkundige structuur van het op Nederlands grondgebied gelegen gedeelte van het dorp Putte worden van oudsher gevormd door enerzijds de lintbebouwing in noord-zuid richting tot aan de landsgrens, langs de huidige Antwerpsestraat, en anderzijds door een ondergeschikte lintbebouwing in oost-west richting, langs de Grensstraat. Samen vormen deze beide lintbebouwingen als het ware een "omgekeerde-T".

Latere uitgroei van het dorp vond in eerste instantie plaats nabij het knooppunt van beide lintbebouwingen langs ter plaatse aanwezige wegen en paden, die een min of meer rechthoekig patroon vormden rondom het knooppunt van de "omgekeerde-T". Aan de westzijde gebeurde dit in de omgeving van de Dionysiusstraat en aan de oost-zijde in de omgeving van de Achterstraat en de Nieuwstraat.

Nog later werd aan de oostzijde van de Antwerpsestraat ook meer noordelijk gebouwd, verspreid langs de daar aanwezige wegen die of loodrecht op de Antwerpsestraat staan dan wel daaraan evenwijdig lopen, zoals de Hogebergdreef, de Postbaan en de Keizerstraat.

In aansluiting op de toen aanwezige eerste aanzet tot komvorming vond vanaf het eind van de jaren '50 tot het midden van de jaren '70 een versnelde uitgroei van de kombebouwing plaats middels planmatige uitbreidingen (gebaseerd op het "Uitbreidingsplan in onderdelen" uit 1955 en het plan "Kom Putte" uit 1965), zowel aan de oost- als de westzijde van het toen bestaande dorp. In de uitbreiding aan de westzijde kwam het aksent te liggen op de bouw van vrijstaande woningen en bungalows. Ten oosten van het dorp ontstond een meer gemengde bebouwing van vrijstaande, dubbele en aaneengebouwde woningen, die zich uitstrekt vanaf de Grensstraat in het zuiden tot aan de Hogebergdreef in het noorden.

In de periode vóór 1970 is, mede als gevolg van een relatief hoog bouwtempo, naast het bouwen voor eigen inwoners in het bijzonder ook voor mensen van buiten de gemeente (allochtonen) gebouwd.

Vanaf het midden van de jaren '70 is besloten, mede ook gelet op de functie van het dorp in het Streekplan voor West-Brabant, het woningbouwprogramma geleidelijk (in verband met de financiële consequenties) terug te brengen tot de reële autochtone behoefte.

Omdat in het toen vigerende uitbreidingsplan geen sociale woningbouw meer te realiseren was, moest ter voorziening in de plaatselijke woningbouwbehoefte een nieuw uitbreidingsplan opgesteld worden.

Aan de west- en zuidoost zijde vormde de kern toen reeds een min of meer afgerond geheel. Derhalve lag het voor de hand aan de noord-oost zijde in aansluiting op de toen aanwezige kombebouwing een nieuw plan te ontwikkelen. Daarvoor was in diverse opzichten het gebied ten noorden van de Hogebergdreef (toen grens van de aaneengesloten kombebouwing) tot aan de Postbaan het meest geëigend.

Gelet op de urgentie van bouwmogelijkheden voor de eigen bevolking en de problematiek met betrekking tot uitbreiding in het gebied direkt ten oosten van de Antwerpsestraat-Keizerstraat is toendertijd in feite uitgeweken naar het meest oostelijk gelegen gedeelte van het gebied tussen de Hogebergdreef en de Postbaan, waarvoor toen het bestemmingsplan "Hoge Berg 1976" opgesteld is.

Bij de ontwikkeling van dat plan is steeds gesteld, en ook in het vooroverleg door de P.P.C. onderschreven, dat na voltooiing van het plan "Hoge Berg 1976" het resterende gebied ten westen daarvan tot aan de Antwerpsestraat-Keizerstraat tot ontwikkeling gebracht zou moeten worden. Gelet op de ligging en de ontsluiting van het plan "Hoge Berg 1976" wordt de ontwikkeling van het aansluitende gebied zowel uit een oogpunt van de totale stedenbouwkundige structuur van het noord-oostelijke gedeelte van de kombebouwing als uit een oogpunt van de verkeersafwikkeling in dit gebied, nog steeds essentieel geacht.

Bovengenoemde visie over de noodzakelijke ontwikkeling voor het noord-oostelijke gedeelte van de kombebouwing is sedertdien steeds uitgangspunt gebleven voor het ruimtelijke beleid van de gemeente in deze.

Toen het plan "Hoge Berg 1976" voltooid was, was het in het licht van bovenstaande vanzelfsprekend dat een nieuw plan ontwikkeld zou worden voor het "binnengebied" tussen de Postbaan in het noorden, het plan "Hoge Berg 1976" in het oosten, de Hogebergdreef in het zuiden en de Antwerpsestraat-Keizerstraat in het westen: "Hogeberg II".

Nu "Hogeberg II" 1e en 2e fase nagenoeg voltooid zijn, en ook de komende jaren nog een aanzienlijke woningbouwprogramma te Putte gerealiseerd kan en mag worden volgens het provinciale streekplanbeleid (zie 2.2.2.) ligt ontwikkeling van de derde fase van Hogeberg II voor de hand.

2.2. Stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse.

De huidige situatie van het uitbreidingsgebied is zodanig dat daarin slechts in beperkte mate aanleidingen gevonden kunnen worden voor het eigenlijke ontwerp. In het gebied "Hogeberg II" was voor fase 1 en 2 gezocht naar een gedeelte dat op zeer korte termijn tot ontwikkeling gebracht zou kunnen worden en waar de gemeente reeds over voldoende eigendommen beschikte.

Het middengedeelte tussen Keizerstraat en Postbaan was hiervoor niet geschikt, omdat het wat betreft ontsluiting en riolering pas gerealiseerd kon worden nadat het zuidelijke gedeelte grotendeels of geheel uitgevoerd was.

Dat middengedeelte "Hogeberg II, 3e fase" kan nu aansluitend op fase 2 tot ontwikkeling worden gebracht.

Bij de opzet van de 3e fase is gestreefd naar een ruimtelijke-structurele aaneenschakeling van de beide voorgaande fasen I en II alsmede een aansluiting op "Hoge Berg 1976".

Het gebied bestaat overwegend uit braakliggende gronden, met verspreid enige houtopstanden van jonge berken en vogelkers.

Aan drie zijden wordt het gebied overwegend omgeven door diepe achtertuinen bij de omringende woningen langs de Keizerstraat en de Postbaan. Aan de noord-oostzijde sluit het aan op enkele bospercelen.

Aan de zuid-oostzijde sluit het aan op "Hoge Berg 1976".

Tot slot moet bij dit ontwerp rekening gehouden worden met een langs de oostrand aanwezige gastransportleiding en een nabij de Postbaan aanwezige openbare waterlossing (zie ook onder 2.3.3.).

2.3. Volkshuisvesting.

2.3.1. Bevolkingsontwikkeling.

Teneinde inzicht te krijgen in de woningbehoefte in de toekomst, mede in verband met de mogelijke looptijd van onderhavig plan, is op de eerste plaats een beeld gewenst van de bevolkingsontwikkeling.

De laatste jaren kent Putte een enigszins dalende bevolkingsomvang van ca. 3700 naar ca. 3600 inwoners.

Berekeningen van het E.T.I.N. (maart 1983), in het kader van een prognose van het aantal leerlingen in het basisonderwijs kwamen voor 1998 nog uit op ca. 3850 inwoners bij alleen natuurlijke aanwas en op ca. 3750 inwoners, rekening houdende met de migratietendens van de begin jaren '80.

Nadien is vooral in de laatste jaren het vertrekoverschot toegenomen met bovengenoemde gevolgen. Dit zal overigens mede veroorzaakt/versterkt zijn door de zeer geringe woningbouw die de afgelopen jaren heeft plaatsgevonden.

Op basis van voorgaande mag verwacht worden dat de gevolgen van zowel de natuurlijke aanwas als de migratie voor de gemeente Putte voor de toekomstige bevolkingsontwikkeling gering zullen zijn, zodat het inwonertal naar verwachting min of meer konstant zal blijven aan de huidige omvang van ca. 3600 inwoners. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat er de komende jaren tegemoet gekomen kan worden aan de plaatselijke woning- c.q. bouwbehoefte, zoals hierna nog aan de orde komt.

2.3.2. Woningbehoefte en restcapaciteit.

In het bestemmingsplan "Hogeberg II" is, op basis van de toen bekende gegevens en verwachtingen, ervan uitgegaan dat de 3e fase vanaf omstreeks 1990 ontwikkeld zou worden.

Voor de toekomst wordt hier uitgegaan van het huidige provinciale beleid in deze, zoals vervat in het streekplan c.q. de groeiklasseindeling en zoals tot uiting komen in de nieuwste richtgetallen of bouwprognose voor de komende jaren.

Woningbehoefte c.q. bouwprogramma.

Tabel 1: Provinciale cijfers.

woningbouw planning '89-'99	gerealiseerde woningbouw '89-'90	geplande woningbouw '91-'99 (100%)	geplande woningbouw '91-'95 (64%)	geplande woningbouw '96-'99 (36%)
220	60	160	102	58

Bron: provinciale richtgetallen 1989

Tabel 2: Woningbouw / jaar op basis provinciale cijfers.

1991 (16%)	1992 (14%)	1993 (12%)	1994 (12%)	1995 (10%)	tot. '91-'95 (64%)	1996 (10%)	1997 (10%)	1998 (8%)	1999 (8%)
26	22	19	19	16	102	16	16	13	13

Bron: provinciale richtgetallen 1989

Op basis van de in 1990 opgestelde gemeentelijke planningslijsten voor de komende jaren, is de verdeling van de woningbouw enigszins anders en wel als volgt:

Tabel 3: Woningbouw / jaar op basis van gemeentelijke cijfers.

1991	1992	1993	1994	1995	totaal '91-'95
17	28	18	18	21	102

Bij het vergelijken van de provinciale en de gemeentelijke cijfers valt op dat de verdeling over de jaren '91 t/m '95 verschillend is. Het totaal aantal te bouwen woningen is echter gelijk, namelijk 102 woningen. Een en ander houdt met name verband met de spreiding van het programma over diverse lokaties (Hogeberg en de Kom), die tegelijkertijd deels achtereenvolgens ontwikkeld worden.

De bestaande woningbouwcapaciteit in het bestemmingsplan Hogeberg II (2e fase) en in de plannen voor een aantal (invul)lokaties in de kom van Putte bedraagt per 1-1-1991 naar verwachting ca. 54 woningen.

In Hogeberg II, 2e fase kunnen dan nog ca. 14 woningen worden gebouwd, terwijl in de kom van Putte in totaal ca. 40 woningen kunnen worden gebouwd.

Deze 40 woningen zullen met name gebouwd worden voor ouderen zowel in de sociale huursektor als in de vrije sektor.

Het realiseren van deze ouderenwoningen zal deels gelijk oplopen met het bouwen van woningen voor andere categorieën woningzoekenden.

Gelet op de resterende woningcapaciteit en samenstelling daarvan is het noodzakelijk dat vanaf 1991 Hogeberg II, 3e fase wordt ontwikkeld.

Gezien hetgeen in Putte in de afgelopen jaren aan soort woningen is gerealiseerd en de te verwachten kontingenten voor de jaren '91 t/m '95 mag worden aangenomen dat de komende jaren met name het aandeel vrije sectorbouw sterk toeneemt.

Tabel 4: Woningverdeling, totaal.

	1991	t/m	1995
Soc. huur		26	(28,5%)
Soc. koop		22	(21.5%)
Vrije sektor		51	(50%)
Totaal		102	(100%)

De verdeling naar financieringscategorieën van de woningbouw in het onderhavige plangebied zal er als volgt uitzien.

Tabel 5: Woningverdeling Hogeberg II, 3e fase.

	1991	t/m	1995
Soc. huur		5	(10,5%)
Soc. koop		11	(23%)
Vrije sektor		32	(66,5%)
Totaal		48	(100%)

Uit het vorenstaande wordt duidelijk dat met het onderhavige plan en de (rest)capaciteit in de plannen Hogeberg II, 2e fase en de kom van Putte tot en met 1995 in de woningbehoefte kan worden voorzien.

De noodzaak van het ontwikkelen van het onderhavige plan is daarmee evident. Bovendien blijkt dat vanaf 1995 een nieuw plan moet worden ontwikkeld waarin woningen in zowel de gesubsidieerde als de vrije sektor moeten kunnen worden gebouwd.

2.4. Milieu.

2.4.1. Bodemonderzoek.

De gemeente heeft onlangs, konform de daarvoor geldende ministeriële richtlijnen (10 juli 1986), een indicatief bodemonderzoek laten verrichten voor het hele gebied "Hogeberg II". Op grond van dit onderzoek blijkt dat de grond en grondwatermonsters voldoen aan de geldende eisen om als bouwgrond vrij gegeven te kunnen worden met een zogenaamde schone grondverklaring.

Wat de planontwikkeling betreft zijn op dit punt derhalve geen problemen te verwachten.

2.4.2. Riolering.

Via "Hogeberg II" 1e en 2e fase zal deze 3e fase op het rioleringsstelsel worden aangesloten. Dit past tevens binnen het basisrioleringsplan van Putte zoals dat aan het Waterschap is toegezonden en akkoord bevonden.

Op dit punt zijn bij de planontwikkeling derhalve geen bijzondere problemen te verwachten.

2.4.3. Leidingen.

In en direkt langs het plangebied ligt een gastransportleiding die van noord-west naar zuidoost loopt door "Hogeberg II" 1e en 3e fase heen. In "Hogeberg II" 1e fase is deze deels verlegd en is langs de Hamiltonlaan (berm) en door de aanzet van een langzaamverkeersroute geprojecteerd. Langs "Hogeberg II, 3e fase" wordt deze langzaamverkeersroute doorgezet.

De diameter van deze (lagedruk) gastransportleiding is 4"/108 mm. en de druk is 8 Bar. Daarom is alleen een privaatrechtelijke belemmeringsstrook van 2 m. aan weerszijden voldoende. Deze is in het plan vrijgehouden van bebouwing. In dit opzicht zijn derhalve geen problemen te verwachten.

2.4.4. De Wet geluidhinder.

Ingevolge de bepalingen van de Wet geluidhinder (Wgh.) dient in zogenaamde nieuwe situaties, waartoe de nieuw te bouwen woningen in onderhavig plangebied gerekend kunnen worden, rekening gehouden te worden met eventuele geluidhinder tengevolge van het wegverkeer in of in de direkte omgeving van het plangebied.

Dit betekent dat een akoestisch onderzoek verricht moet worden langs wegen waarop in de toekomst (over 10 jaar) meer dan 2450 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm.) te verwachten zijn.

Wat de wegen binnen het onderhavig plangebied betreft mag aangenomen worden dat de verkeersintensiteit aldaar nergens een nivo van 2450 mvt/etm. zal bereiken. De meeste straten fungeren overwegend als woonstraat, met een ontsluitingsfunctie voor een verhoudingsgewijs beperkt aantal woningen.

Zelfs in het meest extreme geval, waarin alle in- zowel als externe ritten vanuit de 1e fase (60 won.), de 3e fase (50 won.) bij een produktie van 5 à 6 ritten per woning, via

één van deze straten zou verlopen, zal een verkeersintensiteit van max. 700 mvt/etm. bereikt worden. Dit is nog altijd ruim onder voornoemde maatgevende intensiteit van 2450 mvt/etm. Voor de straten in de 2e fase die wel wat meer betekenis hebben als buurt- of verzamelstraat, geldt dat in het meest extreme geval voor het weggedeelte met naar verwachting de grootste intensiteit (verlengde Keizerstraat) de intensiteit niet meer zal gaan bedragen dan ca. 2300 mvt/etm.

Dit wanneer alle zowel in- als externe ritten van het gehele gebied "Hoge Berg 1976" (130 won.), "Hogeberg II" (150 won.) en Keizerstraat-Postbaan e.o. (120 won.) via de verlengde Keizerstraat afgewikkeld zouden gaan worden. Dit zal, gelet op de alternatieve mogelijkheden (waaronder in de toekomst mogelijk nog een doortrekking van de oostelijke randweg) en de verschillende richtingen waarin de in- en externe ritten plaats zullen vinden, hoogst onwaarschijnlijk zijn.

Wat de wegen in de omgeving betreft is in de nabijheid van het plangebied de Antwerpsestraat gelegen die fungeert als hoofdtoegangsweg tot de kern Putte vanuit het noorden en tevens als doorgaande internationale verbinding. Uit de verkeerstellingen van Provinciale Waterstaat en een kentekenonderzoek blijkt dat de Antwerpsestraat ter hoogte van het plangebied thans sprake is van een verkeersintensiteit van ca. 10.000 mvt/etm.

Ingevolge de Wet geluidhinder geldt voor een weg van 2 rijstroken binnen de bebouwde kom, met een intensiteit van meer dan 5000 mvt/etm. een onderzoekszone van 200 m. vanuit de rand van de weg.

Op het schetsontwerp is de 200 m.-zone vanuit de Antwerpsestraat aangegeven. Daaruit blijkt dat alle in het plangebied geprojecteerde woningen buiten die zone liggen.

Akoestisch onderzoek is ook op dit punt derhalve niet nodig.

Konklusie.

Uit het hiervoor weergegevene blijkt dat voor het desbetreffende plangebied "Hogeberg II 3e fase", een nader akoestisch onderzoek niet nodig is. De wettelijke voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) zal evenmin overschreden worden. Het treffen van geluidwerende voorzieningen of een verzoek om toepassing hogere waarden is derhalve niet nodig, zodat de woningen van "Hogeberg II, 3e fase", wat het geluidsaspect betreft zonder problemen gebouwd kunnen worden.

Wel dient voor vaststelling van het plan een zogenaamde verklaring met betrekking tot de verkeersintensiteiten op wegen in en direct rondom het plangebied door de raad vastgesteld te worden.

HOOFDSTUK 3. PLANBESCHRIJVING.

3.1. De stedenbouwkundige opzet.

Uitgaande van voornoemde aanleidingen en uitgangspunten (zie ook bijlagekaart schetsontwerp) is een ontwerp gemaakt die met "Hogeberg II" 1e en 2e fase één geheel vormt.

Het gebied vormt met "Hogeberg II" 1e en 2e fase, vanuit ruimtelijk-structureel oogpunt in feite één geheel temidden van de bestaande kombebouwing langs de Keizerstraat-Postbaan en Hogebergdreef enerzijds en de woonbuurt "Hoge Berg 1976" anderzijds.

Bij het ontwerp is hiermee in hoge mate rekening gehouden wat betreft de aansluitingen en relaties met de bestaande bebouwing, alsmede de relaties tussen de verschillende fasen onderling.

Om echter voor de 1e en 2e fase tot een zodanig stedenbouwkundige opzet te komen dat te zijner tijd samen met 3e fase één samenhangende nieuwe woonbuurt kan ontstaan, was in dat verband reeds als suggestie een ontwerp gemaakt voor die fase in de bestemmingsplan "Hogeberg II". Enige aanpassingen van woningsamenstelling, verkaveling en wegenloop, is in dit ontwerp van deze suggestie uitgegaan.

Thans is er ook bij dit plan betrokken het perceel gelegen tussen "Hoge Berg 1976" en "Hogeberg II". Dat was nog als sportterrein beschouwd in de proefverkavelingschets van "Hogeberg II".

Vanwege de breedte van het noordelijke gedeelte van de 3e fase (100 à 110 m.) en het feit dat het gebied in noord-zuid richting vanuit de omgeving bereikt kan worden zijn de inrichtingsmogelijkheden van de 3e fase daar beperkt.

Uitgaande van een hoofdopzet van bouwstroken van ca. 30 m. diep en twee ontsluitingsstraten in noord-zuid richting zal het gebied optimaal benut worden. Omdat dan echter weinig of geen mogelijkheden aanwezig zijn om ook in de stedenbouwkundig opzicht tot een goede oplossing te komen, is vooralsnog afgezien van een dergelijke optimale terreinbenutting en is uitgegaan van slechts één woonstraat in noord-zuid richting door dat gebied met ter weerszijden een begeleidende bebouwing. De afmetingen van het terrein zijn in dat geval zodanig dat de woonstraat een slingerend verloop kan krijgen en daardoor ook extra bouwlengte.

Aan de noord- en zuidzijde wordt de bebouwing evenwijdig aan de bestaande perceelsgrenzen gesitueerd, waardoor langs de woonstraat ruimte ontstaat voor pleinachtige verbredingen. Aldus krijgt de woonstraat in dit "binnengebied" toch een geheel eigen karakter.

Daar waar aan de oostzijde extra ruimte ontstaat, zal centraal voor het gehele gebied "Hogeberg II" een wat ruimer speelterrein worden aangelegd.

Door de ligging aan de langzaamverkeersroute (ter plaatse van de gastransportleiding) tussen de drie fasen is dit terrein bovendien veilig bereikbaar. Het aangrenzend bosperceel is eveneens daarbij betrokken als centraal groenelement voor het gehele woongebied "Hogeberg" tezamen.

Om uit ruimtelijk-structureel oogpunt de gewenste aaneensluiting van het gebied "Hoge Berg 1976" met de rest van de kombebouwing te verkrijgen, is ten noorden

van de verbinding Mondriaansdreef-Schoolstraat, nog een voetpad naar het aangrenzende gebied "Hoge Berg 1976" geprojecteerd.

3.2. Verkeersveiligheid.

De verkeersveiligheid, in al zijn verschillende facetten, vormt steeds meer een van de essentiële factoren die medebepalend is voor de kwaliteit van de dagelijkse woon- en leefomgeving. Dit kan het beste geschieden op basis van een samenhangende structuurvisie op de gewenste verkeersafwikkeling in de gehele kom van Putte.

Tenminste voor het gehele gedeelte dan wel sterk samenhangende deelgebieden van de bebouwde kom ten oosten van de Antwerpsestraat zou een degelijke structuurvisie ontwikkeld moeten worden waarin dan ook Hogeberg II een plaats krijgt.

Als aanzet daarvoor zijn met name de volgende hoofdpunten van belang:

- hoofdontsluiting voor het autoverkeer van de woongebieden richting Antwerpsestraat, waarbij een combinatie danwel een scheiding van extern gerichte en plaatselijke, m.n. centrumgerichte, bewegingen kan plaatsvinden.

In het licht van zo gericht en veilig mogelijke langzaamverkeersroutes vanuit de verblijfsgebieden naar de belangrijkste voorzieningen -waaronder in dit geval de school en sporthal in het gebied zelf en de meeste overige voorzieningen in het centrum ten zuid-westen daarvan- verdient een zogenaamde tangentiële hoofdontsluiting voor het autoverkeer in principe de voorkeur.

Dit betekent dat de ontsluitingen voor het autoverkeer m.n. langs de randen gelegen zijn. Vandaaraf worden, met min of meer doodlopende insteken of lussen, de verblijfsgebieden en voorzieningen verder ontsloten.

Op basis van het bestaande wegensysteem kan hierbij als voorbeeld gedacht worden aan de volgende tangenten of randwegen:

- ◆ Antwerpsestraat (westzijde)
- ◆ Postbaan/toekomstige nieuwe randweg (noordzijde)
- ◆ Bosweg - Hogebergdreef - Anjerstraat en/of Past. Woltersstraat - Rozenstraat - Schaepmanstraat
- ◆ Grensstraat (zuidzijde)

- hoofdontsluitingen voor het autoverkeer van/naar diverse voorzieningen aan de rand van de kom zoals sportpark, Hazeduinen en bedrijventerrein.

Deze kunnen via bestaande wegen eenvoudig aangesloten worden op voornoemde tangenten aan de noord-, oost- en zuidzijde. Daarbij zijn m.n. te noemen de Koppelstraat (te zijner tijd), de Postbaan en de Bosweg.

Aldus wordt een maximale bundeling en structurering van het autoverkeer in het gehele oostelijke deel van de bebouwde kom van Putte verkregen.

- hoofdroutes voor het langzaamverkeer naar de diverse voorzieningen.

Hierbij gaat het enerzijds om routes vanuit de gehele kom richting school en sporthal en anderzijds routes vanuit het oostelijke woongebied richting centrum. Een gedeeltelijke combinatie van beide routes is daarbij mogelijk.

Dit zal in de structuurvisie nader onderzocht en uitgewerkt moeten worden. Daarbij moeten deze routes zoveel mogelijk los gekoppeld worden van de belangrijkste insteken of lussen voor het autoverkeer vanaf de tangenten.

Gezien het bestaande wegenpatroon en de soms smalle straatprofielen wordt dit een van de moeilijker onderdelen van de totale verkeerscirculatie.

- inrichting Hogeberg II.

Op basis van een structuurvisie met betrekking tot de indeling in verkeersruimten en verblijfsgebieden met bijbehorende verkeerscirculatie voor het gehele oostelijke deel van Putte, kan vervolgens gericht gezien worden welke inrichtingsprincipes daaruit voortvloeien, onder andere voor het gedeelte Hogeberg II en in het bijzonder fase 2 en 3.

Bij de planvorming is op dit moment, vanwege het vooralsnog ontbreken van een samenhangende totaalvisie op de verkeersontwikkeling, er vanuit gegaan dat de meeste straten overwegend een verblijfsfunctie zullen krijgen. Alleen met betrekking tot de Schoolstraat is -als parallel verbinding aan of alternatief voor de Hogebergdreef- uitgegaan van een zekere ontsluitingsfunctie richting Antwerpsestraat.

Gevolg daarvan is geweest dat -met uitzondering van de Schoolstraat- in de overige straten veelal beperkte rechtstanden geprojecteerd zijn van maximaal 50 à 70 m. Dit biedt goede uitgangs- en aanknopingspunten voor verder vergroting van de verblijfskwaliteit door middel van aanvullende maatregelen.

In het licht van de aanzet tot de structuurvisie zijn er op enkele plaatsen zelfstandige maatregelen geprojecteerd. Deze plaatsen zijn aangegeven op bijgevoegde kaart en betreffen met name de punten waar op voorhand mogelijke conflicten op kunnen treden tussen autoverkeer en langzaamverkeer. Hierbij gaat het met name om de oversteken/aansluitpunten van de vrijliggende route tussen Hamiltonlaan en Schoolstraat. Ook de oversteken van de paden vanaf het speelterrein naar de Zes Oktoberlaan en de Dreef verdienen extra aandacht.

Verder komt het gewenst voor om ook in de Schoolstraat, ter hoogte van de school/sporthal en ter plaatse van voornoemde langzaamverkeersroute snelheidsremmende annex oversteekbeveiligende maatregelen te treffen.

Zwaardere maatregelen in dit verband zijn:

- scherpe asverlegging, verhoogde kruisingsvlakken of drempels;
- aangevuld met lichtere maatregelen.

Lichtere maatregelen in dit verband zijn:

- beperkte asverlegging, rijbaanversamelingen/voetpadverbreding, middengeleiders/vluchtheivels, voorrang verkeer van rechts;
- visuele middelen (hagen, bomen, palen e.d.) als aanvulling.

Op termijn is het voor Hogeberg II 2e en 3e fase gewenst te streven naar een 30 km./uurregeling, ingepast in een groter kader voor het totale noord-oostelijke deel van de kom.

3.3. Woningbouwsamenstelling.

Zoals in paragraaf 2.3.2. van deze toelichting reeds uitvoerig is belicht, worden in Hogeberg II, 3e fase in totaal ca. 48 woningen gerealiseerd, waarbij de volgende verdeling zal worden nagestreefd.

Sociale huur	5
Sociale koop	11
Vrije sektor	<u>32</u>
	48

3.4. Fasering en looptijd.

Met deze in het onderhavige plangebied te realiseren ca. 48 woningen en de overige in een aantal plannen opgenomen nog te bouwen woningen, kan tot en met 1995 in de woningbehoefte van Putte worden voorzien. Een nadere fasering in het plan zelf is in dit licht niet nodig/wenselijk, bij een totale looptijd van slechts 5 jaar.

3.5. Financiële uitvoerbaarheid.

De gekozen planopzet levert globaal navolgend ruimtegebruik op binnen de exploitatiegrenzen:

- wegen, paden, parkeren	ca. 5.400 m ² . (22%)
- groenvoorzieningen,	ca. 3.450 m ² . (15%)
- uitgeefbaar	<u>ca. 15.350 m². (64%)</u>
totaal	ca. 24.200 m ² . (100%)

Ten behoeve van een nader inzicht in de financiële uitvoerbaarheid van het plan is een voorlopige exploitatieberekening gemaakt ten behoeve van fase 3, welke voor de vaststelling van het plan eveneens definitief zal worden. Deze exploitatieopzet zal van gemeentewege regelmatig bijgesteld/nader verfijnd worden aan de hand van de in de loop der tijd beschikbaar komende gegevens (zoals uit werkelijke verwervingskosten, bestekken, aanneemsommen, opbrengsten verkopen enz.).

Uit die voorlopige berekening komen globaal de navolgende cijfers:

PLANKOSTEN. (looptijd 5 jaar; rente 9,5%)

1. Verwerving (inkl. renteverlies over 2,5 jaar)	ca.	f.	287.000,--
2. Kosten bouw- en woningrijpmaken (inkl. renteverlies over 1,5 jaar)	ca.	f.	780.500,--
3. Voorbereiding en toezicht over 2 (inkl. renteverlies over 1,5 jaar)	ca.	f.	148.500,--
4. Fonds grote werken (10% van 2 en 3)	ca.	f.	81.500,--
5. Extra fondsvorming	ca.	f.	<u>257.500,--</u>
Totaal kosten (exkl. b.t.w.)	ca.	f.	<u>1.555.000,--</u>

OPBRENGSTEN.

	fiktieve faktor per kavel	totaal fiktieve kavels	kavel- prijs (exkl. b.t.w.)	totaal opbrengsten
5 woningwet	1	5.0	*11.100,--	55.000,--
3 premie aaneen	1.5	4.5	16.650,--	49.950,--
8 premie half-vrijst.	1.92	15.4	21.300,--	170.400,--
6 vrije sektor half-vrijst.	2.72	16.8	30.200,--	181.200,--
28 vrije sektor vrijstaand	3.80	98.8	42.200,--	1.097.250,--
		ca. 140		ca. 1.555.000,-- (afgerond)

* totale kosten $\frac{\text{f. 1.555.000,--}}{\text{totaal fiktieve kavels } 140} = \text{f. 11.100,--}$ per fiktieve kavel

De aldus resterende kavelprijzen, waarmee ook de totale plankosten en opbrengsten met elkaar in evenwicht zijn, kunnen alleszins reëel worden geacht.

Gekonkludeerd kan worden dat de financiële haalbaarheid van het plan in voldoende mate verzekerd is.

De uiteindelijke exploitatieopzet zal na definitieve vaststelling van gemeentewege bij het plan gevoegd worden.

HOOFDSTUK 4. DE BESTEMMINGEN.

In deze paragraaf wordt op diverse bestemmingen zoals die in dit plan begrepen zijn een korte toelichting gegeven.

Het eigenlijke plan, dat juridisch voor eenieder bindend is zodra het de wettelijke procedures heeft doorgelopen, bestaat uit de plankaart alsmede de daarbij behorende voorschriften.

De plankaart met legenda geeft aan voor welke doeleinden de verschillende gronden bestemd zijn, en de voorschriften geven aansluitend daarop aan, welke regels voor die gronden alsdan in acht moeten worden genomen.

De regels hebben achtereenvolgens betrekking op wat er op de desbetreffende gronden gebouwd mag worden (leden A), waarvoor de onbebouwde grond (niet) gebruikt mag worden (leden B) en waarvoor de gebouwen of opstallen (niet) gebruikt mogen worden (leden C).

Daarnaast worden voor enkele bestemmingen nog regels gegeven volgens welke (gedeelten van) die bestemming(en) gewijzigd mogen worden in een andere bestemming (leden D) dan wel regels volgens welke voor het uitvoeren van bepaalde werken of werkzaamheden (niet het bouwen als zodanig betreffende) een vergunning van burgemeester en wethouders (zogenaamde aanlegvergunningen) vereist is (leden E).

In een enkel geval wordt vrijstelling mogelijk gemaakt van een of meer voorschriften (leden F).

[4.1. Vrijstaande, halfvrijstaande* en/of aaneengebouwde woningen, klasse ABC met bijbehorende erven.](#)

Alle in het plangebied te realiseren woningen zijn opgenomen in één woondoeleindenbestemming.

Er zijn een drietel woningklassen mogelijk:

- klasse A, vrijstaande woningen
- klasse B, halfvrijstaande en/of geschakelde woningen
- klasse C, aaneengebouwde woningen

Op de plankaart is aangeduid waar de woondoeleindenklassen mogen worden gebouwd.

Als bijlagekaart is een indikatief schetsontwerp bij het plan gevoegd waarop een mogelijke proefverkaveling is weergegeven.

Wat betreft de bebouwingsregeling is zoveel mogelijk aangesloten bij die van het vigerende bestemmingsplan "Hoge Berg II" teneinde één uniforme regeling te krijgen voor de drie fasen in het gehele gebied "Hoge Berg II". De situeringsmogelijkheden voor onderdelen van woningen, bijgebouwen en overkappingen zijn evenwel verruimd, terwijl voor de maatvoering zoveel mogelijk is aangesloten bij het geldende plan.

Met de verruiming van de situeringsmogelijkheden is tegemoet gekomen aan een uitgangspunt van de wijziging van de Wet en het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985, namelijk het vergroten van de inhoudelijke flexibiliteit van het bestemmingsplan.

Als hoofdbouw zijn één of twee bouwlagen met (eventueel afgeplatte) kap mogelijk waarbij maximaal 8 woningen aaneengebouwd mogen worden.

De inhoud van de aan- en bijgebouwenregeling is van zodanige opzet dat, per woningtype, zo ruim en gedifferentieerd mogelijk uitbreidingsmogelijkheden aanwezig zijn.

De algemene uitgangspunten van deze uitbreidingsmogelijkheden zijn de volgende:

A. Voorkomen dient te worden dat de achtererven te vol worden gebouwd en dat de aan- en bijgebouwen de omvang van hoofdgebouwen aannemen, derhalve zijn drie eisen gesteld:

- ◆ een aaneengesloten open ruimte van tenminste 30 m²., waarvan de diepte tenminste 5 m. moet bedragen;
- ◆ een maximum bebouwingspercentage van 50 achter de achtergevelrooilijn;
- ◆ een maximum oppervlakte bijgebouwen naast de woning en achter de achtergevelrooilijn van 60 m²., met 20 m². extra voor een overkapping (b.v. carport).

B. Om de geleding van de hoofdbouw en de bijgebouwen duidelijk te laten zijn is bepaald dat de aan- en bijgebouwen mogen worden gebouwd achter de lijn evenwijdig aan en op een afstand van 5 m. tot de naar de weg gekeerde begrenzing van het bebouwingsvlak.

Dit komt in de praktijk neer op een afstand van 5 m. uit de voorgevel.

C. Bij vrijstaande woningen dient één der zijstroken onbebouwd te blijven.

Deze bepaling is opgenomen om het vrijstaande karakter van die woningen te handhaven.

Het onbebouwd blijven geldt alleen ten aanzien van gebouwen, zodat wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd.

D. Een extra bouwmogelijkheid is opgenomen voor grotere percelen.

Op percelen die, voor zover gelegen achter de achtergevelrooilijn groter zijn dan 200 m²., mag de maximum oppervlakte bijgebouwen worden vermeerderd met 10% van deze overmaat tot in totaal maximaal 90 m².

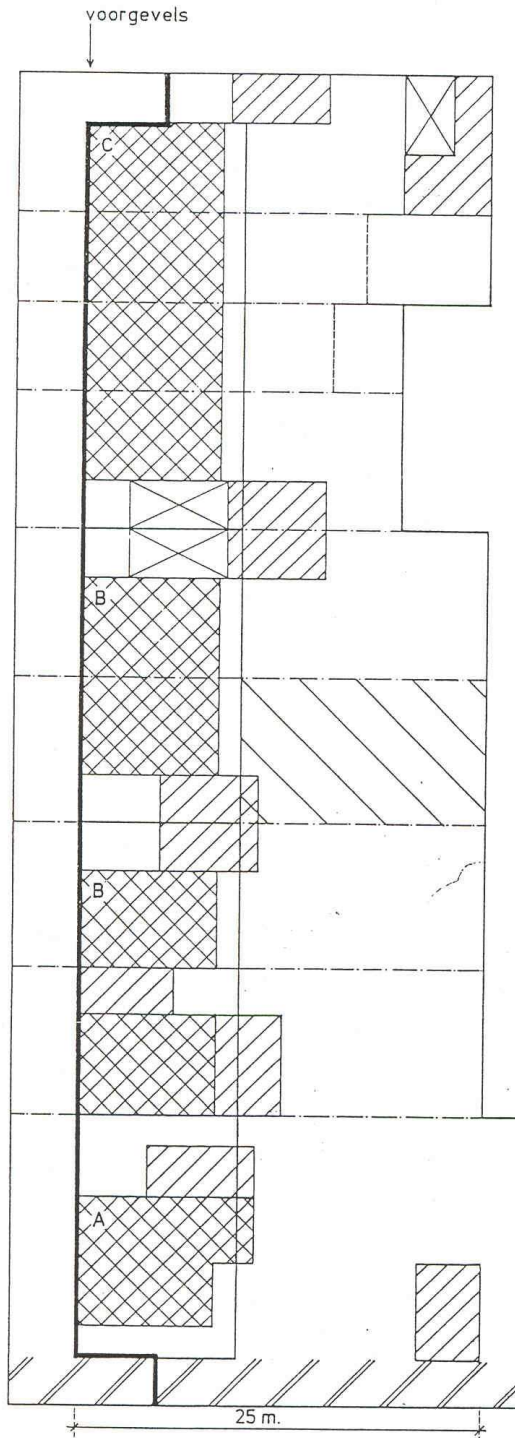
B.v. een perceel is achter de achtergevelrooilijn 300 m². groot, dan mag er extra worden gebouwd 10% van 100 m². is 10 m². In totaal mag er dan 60 + 10 m². worden gebouwd.

Is een perceel achter de achtergevelrooilijn 500 m². of groter, dan mag in totaal toch niet meer dan 90 m². worden gebouwd.

Bijgaande schets (zie volgende pagina) geeft een inzicht in de situeringsmogelijkheden van de onderdelen van woningen en/of bijgebouwen, al dan niet vrijstaand.

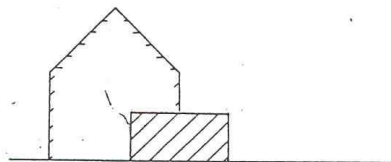
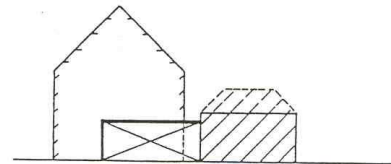
bebouwingsregeling







woondoeleinden



verklaring

A	vrijstaande woningen
B	halfvrijstaande / geschakelde woninge
C	aaneengebouwde woningen
D	gestapelde woningen



-  bebouwingsgrens
-  bebouwingsvlak
-  achtertuin
-  zijstrook
-  woning - onderdeel van woning / bijgebouw
-  carport

0 1 2 3 4 5 10 m.

CROONEN
ADVISEURS BV

's-Hertogenbosch
Buro voor stedenbouw, architectuur,
ruimtelijke ordening, vormgeving en
beheer.

Piet Slagerstraat 2 Postbus 3102
5203 DC 's-Hertogenbosch.
Telefoon 073-124466
Telefax 073-138040

E. Bijgebouwen in de strook grond naast de zijgevel dienen niet te hoog te zijn vanwege de openheid, de bezonning en de karakteristiek derhalve:

- ◆ beperking van de goothoogte;
- ◆ beperking van de totale hoogte in de zijdelingse perceelsgrens.

F. Overkappingen.

Tegemoetkomend aan de veel voorkomende wens een carport te mogen bouwen, is in onderhavige regeling deze mogelijkheid opgenomen.

De situering van overkappingen is bepaald achter de 3 m.-lijn.

Bij aaneengebouwde woningen kan middels vrijstelling vóór de voorgevel een carport worden gebouwd. In de praktijk betekent dit dat de carport geheel of gedeeltelijk in de voortuin zal worden gesitueerd. De hoogte van de carport mag dan niet meer bedragen dan 2,5 m.

Aangezien de overkapping ook mag worden gesitueerd achter de achtergevelrooilijn is het maximale bebouwingspercentage van 50 dat geldt voor die strook grond, ook van toepassing voor de carport.

Konform de begripsbepaling wordt de carport niet aangemerkt als een gebouw.

Hiermee wordt beoogd de openheid van de carport te garanderen.

Wat betreft onderhavige aan- en bijgebouwenregeling in relatie tot de (herziene) Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op ruimtelijke ordening 1985 kan het volgende worden opgemerkt.

Artikel 18a, eerste lid van de Wet, in combinatie met artikel 21 van het Besluit, voorziet in een vrijstellingsbevoegdheid van de bestemmingsplanregels voor zgn. planologische kruimelgevallen (als schuurtjes, muurtjes, dierenverblijven e.d.). Daarvoor moet dan overigens een vrij zware procedure ex artikel 19a W.R.O. 1985 gevolgd worden.

Deze artikelen beogen met name een verruiming van de bouwmogelijkheden voor plannen waarin géén aktuele en adequate regeling dienaangaande vervat is. Onderhavig plan bevat reeds een op duidelijke stedenbouwkundige randvoorwaarden gebaseerde regeling dienaangaande, zodat rechtstreeks bouwvergunning voor een en ander kan worden verleend en een vrijstellingsprocedure daarvoor niet meer noodzakelijk of wenselijk behoeft te worden geacht.

Mocht de burger toch gebruik willen maken van de vrijstellingsmogelijkheid ex artikel 18a W.R.O. en artikel 21 B.r.o. dan zal in een eventuele AROB-procedure zowel aan de aan- en bijgebouwenregeling als aan de toelichting daarop worden getoetst. Aangezien regeling en toelichting uitgaan van een alomvattende bebouwingsregeling voor bebouwing buiten het bebouwingsvlak, zal een doorbreking daarvan niet gemakkelijk tot stand komen.

Hierbij is het ontwerp van Wet tot herziening van de Woningwet buiten beschouwing gelaten. Er is immers nog maar sprake van een ontwerp en de vraag is hoe ongeschonden betreffend ontwerp de einstreep zal halen.

G. Gebruiksbepalingen.

Met betrekking tot het gebruik van de grond zijn een aantal met deze bestemming strijdig te achten gebruiksvormen (zoals opslag of plaatsing van diverse soorten onderkomens) expliciet verboden, evenals de uitoefening van enige tak van handel, detailhandel of bedrijf. Ook de woningen mogen, zoals onder het gebruik van op-

stallen is aangegeven, niet voor laatstgenoemde doeleinden gebruikt worden, behoudens een beperkt of ondergeschikt gebruik als kantoor, praktijk of atelier-ruimte van niet meer dan 30 m². per woning, mits de woonfunctie hoofdfunctie blijft.

4.2. Voortuin.

Onder deze bestemming zijn alle stroken grond begrepen die zijn gelegen tussen de bebouwingsvlakken en de (woon)straten en die in aanmerking komen om ingericht te worden als overwegend onbebouwd voorterrein of voortuin. Naast tuinmuurtjes, bloembakken, pergola's e.d. mogen in de voortuinen ook nog kleine uitbouwen van woningen, zoals erkers, balkons, toegangsportalen e.d. gebouwd worden.

Bij aaneengebouwde woningen kan zonodig in de voortuin ook nog een (onderdeel van een) carport worden gebouwd.

Tussen de carport en de weg moet een strook voortuin resteren van tenminste 1 m. Om het gebruik als voortuin ook ten opzichte van omringende woningen zoveel als mogelijk veilig te stellen, is onder de gebruiksregels o.a. bepaald dat de uitoefening van niet rechtstreeks met het wonen verband houdende activiteiten, zoals opslag, detailhandel en/of bedrijfsactiviteiten, er verboden is. Plaatsing van diverse soorten onderkomens wordt eveneens aangemerkt als een gebruiksvorm in strijd met de bestemming.

4.3. Openbaar groen.

De in het plangebied gelegen grotere groenvoorziening annex speelveld, een groengebied in het noord-oostelijke deel van het gebied en grenzend aan het fietsvoetpad tussen fase I en II van het bestemmingsplan "Hogeberg II" (ter plaatse van de gas-transportleiding), is in deze bestemming opgenomen.

De bestemming laat slechts de bouw toe van bouwwerken, welke noodzakelijk zijn voor de inrichting van het gebied, zoals straatmeubilair, alsmede de bouw van ondergeschikte bouwwerken, zoals speelobjecten, telefooncellen,abri's en transformatorhuisjes.

4.4. Buurtverzamelstraat.

4.5. Woonstraten.

4.6. Fiets- en/of voetpaden.

Alle binnen het plangebied geprojecteerde verkeersvoorzieningen zijn, afhankelijk van hun functie, in een van deze bestemmingen opgenomen.

Een gedeelte van de (nieuwe) oost-west verbinding vanaf de Moriaansdreef is opgenomen in de bestemming "buurtverzamelstraat". Deze oost-west verbinding vervult een verzamelfunctie voor het gehele gebied Hogeberg.

Ter ontsluiting van de onlangs -buiten het onderhavige plangebied- gerealiseerde sporthal en bijbehorend parkeerterrein, is de strook grond ten oosten van deze hal in het onderhavige plan bestemd tot buurtverzamelstraat. Deze strook grond heeft mo-

menteel volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Hogeberg II" de bestemmingen "fiets- en/of voetpaden"/"openbaar groen", maar deze bestemming is, vanwege de bouw van de sporthal, niet gerealiseerd.

Een en ander wordt in dit plan alsnog "gecorrigeerd" middels een bestemming die aansluit bij een bestaande toestand die in de toekomst niet gewijzigd zal worden.

De ontsluitingsstraat met een slingerend verloop in noord-zuid richting welke in het zuikdelijk plangebied in twee straten vertakt -één in het westelijk en één in het oostelijk plandeel- is als woonstraat aangemerkt. Door het slingerend verloop en het feit dat aan de noord- en zuidzijde de bebouwing evenwijdig aan de bestaande perceelsgrenzen gesitueerd kan worden, ontstaan langs de woonstraten pleinachtige verbredingen.

De woonstraten vervullen een functie ter ontsluiting van de direkt aangrenzende woningen en bieden tevens parkeergelegenheid ten behoeve van deze woningen.

Het fietsvoetpad welke het gebied begrepen in het bestemmingsplan "Hoge Berg 1976" verbindt met het fietvoetpad tussen fase I en II van het bestemmingsplan "Hogeberg II" (ter plaatse van de gastransportleiding) is samen met onder meer de paden naar het groengebied opgenomen onder de laatstgenoemde bestemming.

Binnen de bestemming mogen bouwwerken ten behoeve van de verkeerstechnische uitrusting, verlichting en straatinrichting e.d. worden opgericht, alsmede kleine nutsvoorzieningen (uitgezonderd binnen laatstgenoemde bestemming).

HOOFDSTUK 5. PROCEDURES.

5.1. *Inspraak.*

Ingevolge het bepaalde in artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) en de gemeentelijke "inspraakverordening ruimtelijke ordening en stads-en dorps-vernieuwing" is een inspraakprocedure bestemmingsplan "Hoge Berg II, 3e fase" vastgesteld.

Het voorontwerpplan d.d. maart 1990 is van 5 april tot 3 mei 1990 ter visie gelegd. Binnen dit tijdvak konden schriftelijke reacties worden ingediend. Drie personen hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt in een gezamenlijke schriftelijke reactie.

Op 19 april 1990 is een informatiebijeenkomst over het voorontwerpbestemmingsplan gehouden. Tijdens die bijeenkomst is aan de hand van kaarten e.d. de opzet van het voorontwerpplan toegelicht, waarna iedereen zijn of haar mening daaromtrent kenbaar kon maken. Deze bijeenkomst is door drie belanghebbenden en een verslaggever bijgewoond.

De ontvangen bemerkingen en wensen zijn weergegeven in een inspraakverslag. Het inspraakverslag is ter kennis gebracht van de gemeenteraad. In het eindverslag zijn de konklusies opgenomen die naar aanleiding van de inspraak getrokken zijn. Dit eindverslag is, conform het bepaalde in artikel 12, tweede lid van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985, als bijlage I bij de toelichting gevoegd.

De ingekomen reacties hebben het gemeentebestuur geen aanleiding gegeven het plan daarop aan te passen. Voor de motivering wordt verwezen naar het bijgevoegde inspraakverslag.

5.2. *Vooroverleg.*

Het voorontwerpbestemmingsplan is, nadat het de inspraakprocedure heeft doorlopen, conform het bepaalde in artikel 10 van Wet Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985, in vooroverleg gezonden aan de Provinciale Planologische Commissie (P.P.C.).

De kleine P.P.C. heeft in haar vergadering van 3 september 1990 naar aanleiding van het voorontwerp het volgende opgemerkt.

1. *Naar aanleiding van het eindverslag inspraak is de commissie niet overtuigd van de redelijkheid om de nieuwe kavels achter "De Dreef" een grotere diepte te geven dan de resterende, reeds bebouwde percelen. Met de stedenbouwkundige intentie van woningbouw wordt wel ingestemd. (Cat. III).*

De in het onderhavige plan opgenomen kavels achter "De Dreef" krijgen geen grotere diepte dan de reeds bebouwde percelen.

De betreffende perceelsgedeelten blijven onderdeel uitmaken van deze reeds bebouwde percelen aan "De Dreef".

Deze gronden zijn echter ingevolge het bestemmingsplan "Hogeberg II" nog bestemd tot "dorpsrandgebied met reservering voor woondoeleinden". Middels het onderhavige bestemmingsplan krijgen deze gronden alsnog een "sluitende" woondoeleindenbestemming. Onder verwijzing naar het inspraakverslag zij vermeld dat de tuinen achter de bestaande woningen aan "De Dreef" een diepte van ca. 17 m. (achter het bebouwingsvlak) zullen behouden. De tuinen achter de nieuwbouw aan de Zes Oktoberlaan zullen slechts een diepte krijgen van ca. 10 m. Op het schetsontwerp is een en ander nader aangeduid.

Hierdoor wordt duidelijk dat de betreffende tuinen bij de woningen aan "De Dreef" een grotere diepte behouden. Het plan is derhalve in juridisch-planologisch opzicht niet aangepast.

2. *De in de toelichting opgenomen globale gegevens geven aan dat het plan relatief goedkoop is en er geen realiseringproblemen voorzien worden. De commissie adviseert u de financiële ruimte in het plan te vatten in het kader van een integraal gemeentelijk grondbeleid. Zodoende kan het gebruikt worden voor moeilijk realiseerbare plannen, zoals bijvoorbeeld de voorgenomen stadsvernieuwingactiviteiten (Cat. III).*

De in paragraaf 3.5. opgenomen financiële opzet van het onderhavige plan is naar aanleiding hiervan aangepast. In de opzet is een post "extra fondsvorming" opgenomen. Dit mede naar aanleiding van de voorlopige/definitieve exploitatieopzet zoals die ten behoeve van dit plan is/wordt opgesteld.

3. *De aangekondigde definitieve exploitatieopzet is niet aangetroffen. De commissie adviseert deze berekening met bijbehorende tekeningen in de vervolprocedure toe te voegen (Cat. II).*

De definitieve exploitatieopzet wordt bij vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan door de gemeenteraad toegevoegd. In paragraaf 3.5. is daarvan een samenvatting opgenomen.

5.3. Vaststelling.

Ingevolge het bepaalde in artikel 23 en 24 WRO, zal het ontwerp-bestemmingsplan voor een ieder ter inzage worden gelegd, nadat van deze terinzagelegging alsmede van de mogelijkheid tot het schriftelijk indienen van bezwaren tevoren kennisgeving is gedaan.

Op grond van het bepaalde in artikel 24, eerste lid WRO zal een bezwaarmaker de gelegenheid worden geboden de door hem ingediende bezwaren tegenover de gemeenteraad nader toe te lichten.

Bij de vaststelling van het ontwerpplan zal de gemeenteraad de ingediende bezwaren behandelen. Indien nodig zal het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd worden vastgesteld. De wijzigingen die het (vastgestelde) plan heeft ondergaan ten opzichte van het ontwerpplan zoals dat ter visie heeft gelegen, zullen te zijner tijd hieronder worden weergegeven.

's-Hertogenbosch, november 1990.
Croonen Adviseurs b.v.

BIJLAGEN:

Bijlage 1: Eindverslag inspraakprocedure