

toelichting

DHONDT ADVIESBURO voor RUIMTELIJKE ORDENING & BOUWDEVELOPMENT
BARONIELAAN 23 4818 PA BREDA

STEDEBOUWKUNDIGE - B.N.S. - ARCHITEKT - B.N.A. - ADVISEUR

INHOUDSOPGAVE:

1.	ALGEMEEN	pag. 2
1.1	Inleiding	
1.2	Begrenzing van het plangebied	
1.3	Vigerend bestemmingsplan	
2.	INVENTARISATIE	pag. 4
2.1	Beleidskaders	
2.2	Beschrijving van het plangebied	
2.3	Gemeentelijke monumenten	
3.	UITGANGSPUNTEN EN TOEKOMSTIG BELEID	pag. 7
4.	JURIDISCHE ASPECTEN	pag. 9
4.1	Inleiding	
4.2	Afzonderlijke bestemmingen	
5.	MILIEU	pag. 13
5.1	Inleiding	
5.2	Geluidhinder	
5.3	Hinder inzake bedrijven en inrichtingen	
5.4	Bodem	
5.5	Water	
6.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID EN VOOROVERLEG	pag. 15
6.1	Inspraak	
6.2	Resultaten inspraak	
6.3	Vooroverleg	
6.4	Resultaten vooroverleg	
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	pag. 17

BIJLAGEN:

- Bijlage 1: Eindverslag inspraak
- Bijlage 2: Ingekomen reacties in het kader van het gevoerde vooroverleg

1. ALGEMEEN

1.1 Inleiding

Het onderhavige bestemmingsplan heeft betrekking op het gebied gelegen ten noorden van de Meliestraat, ten westen van de Voordijk en ten zuiden van de Vijfhoevenlaan in de kern Vlijmen in de gemeente Heusden.

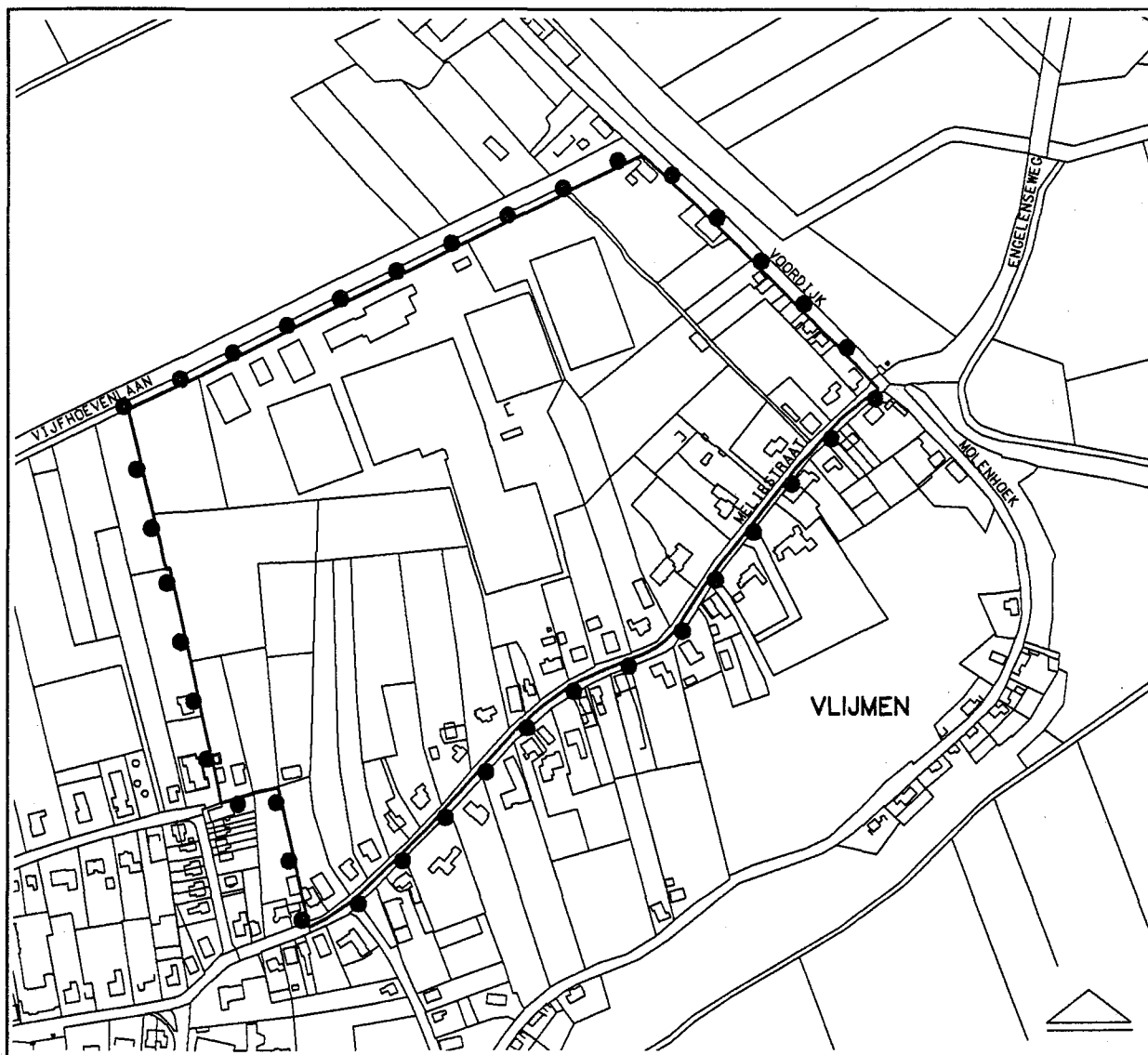
Het beleid van de gemeente Heusden is er op gericht de verouderde bestemmingsplannen in de gemeente op systematische wijze te herzien. Dit is nodig, omdat door maatschappelijke en economische ontwikkelingen wijzigingen zijn opgetreden in het gebruik van gronden en gebouwen. Het bestemmingsplan, wat op dit moment in het plangebied van kracht is, dateert uit 1965. Dit bestemmingsplan biedt geen adequaat planologisch en juridisch kader meer, om in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen. Verder is een deel van het onderhavige plangebied in de StructuurvisiePlus aangewezen als mogelijke inbreidingslocatie voor woningbouw, om te voorzien in de woningbehoefte van de kern Vlijmen. Hier dient in dit bestemmingsplan rekening mee te worden gehouden.

In hoofdstuk 2 van deze toelichting worden de beleidskaders nader beschreven, die voor een belangrijk deel de basis van dit bestemmingsplan vormen. Binnen dit hoofdstuk wordt tevens de functionele- en ruimtelijke inventarisatie van het plangebied beschreven.

In hoofdstuk 3 van deze toelichting worden de beleidsuitgangspunten geformuleerd en op basis hiervan wordt in hoofdstuk 4 het toekomstig beleid beschreven, waarvoor het onderhavige bestemmingsplan het juridisch instrumentarium zal vormen.

De juridische aspecten van de afzonderlijke bestemmingen worden nader beschreven in hoofdstuk 5 van deze toelichting. In hoofdstuk 6 komen de verschillende aspecten met betrekking tot het milieu aan bod. Inzicht in de maatschappelijke- en economische uitvoerbaarheid wordt gegeven in de hoofdstukken 7 en 8 van deze toelichting.

Het onderhavige bestemmingsplan bevat, naast de toelichting, een plankaart met een principe-dwarsprofiel, alsmede voorschriften omtrent de afzonderlijke bestemmingen.



Figuur 1 **Ligging plangebied**

1.2 Begrenzing van het plangebied

Het bestemmingsplan "Noordzijde Meliestraat" betreft een gedeelte van de woonkern Vlijmen. De begrenzing van het plangebied, zie figuur 1, wordt als volgt gevormd:

- aan de zuidzijde: door de Meliestraat;
 - aan de oostzijde: door het dijklichaam Voordijk;
 - aan de noordzijde: door de Vijfhoevenlaan.
- In figuur 1 is de ligging van het plangebied weergegeven.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is thans het volgende plan van kracht:

- Uitbreidingsplan in Hoofdzaak 1965, Vlijmen"
 - vastgesteld door de gemeenteraad op 13 oktober 1965;
 - goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 1 februari 1967.

2. INVENTARISATIE

2.1 Beleidskaders

Voor de ontwikkeling van het onderhavige plangebied zijn de volgende beleidsnota's van belang: de rapportage "Ruimte Sparen in Brabantse kernen" en de StructuurvisiePlus "Heusden: groene drie-eenheid".

- Ruimte sparen in Brabantse kernen

In het rapport "Ruimte sparen in Brabantse kernen", opgesteld op initiatief van de provincie Noord-Brabant en het Ministerie van V.R.O.M., is een nieuwe strategie voor het verstedelijkingsbeleid van het landelijke gebied van Noord-Brabant ontwikkeld.

Deze strategie is erop gericht de ontwikkelingsmogelijkheden van de Brabantse kernen te optimaliseren met een zo minimaal mogelijke ruimtelijke expansie, waarbij tevens handhaving en versterking van de stedenbouwkundige karakteristiek en identiteit uitgangspunt is. Hierdoor kunnen bovendien de aanwezige natuurlijke, landschappelijke en cultuur-historische waarden buiten de bebouwde kom behouden blijven.

De in de rapportage ontwikkelde strategie voor ruimtebesparing houdt een stapsgewijze aanpak in van 4 stappen. Deze nieuwe strategie geeft als eerste uitgangspunt, stap 0, een analyse van de bestaande ruimtelijke en functionele structuur. Vervolgens dient bij stap 1 bezien te worden of dat door intensivering, medegebruik of functieverandering van bestaande gebouwen uitbreidingsruimte gevonden kan worden. Indien deze uitbreidingsruimte onvoldoende blijkt te zijn volgt stap 2, waarbij naar mogelijkheden gezocht dient te worden om door middel van verdichten of herstructureren van bestaand bebouwd gebied te voorzien in de ruimtebehoefte. Pas wanneer binnen het bestaand stedelijk gebied geen inbreidingsmogelijkheden meer voorhanden zijn, dienen de uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande kern onderzocht te worden, dit is stap 3.

Deze strategie voor ruimtebesparing is uitgangspunt geweest bij het opstellen van de StructuurvisiePlus.

- StructuurvisiePlus gemeente Heusden

In 1998 is door de gemeente Heusden een StructuurvisiePlus opgesteld. Deze structuurvisie heeft tot doel een gemeenschappelijk, ruimtelijk ontwikkelingskader te scheppen voor de voormalige gemeenten Vlijmen, Heusden en Drunen, die zijn samengegaan in de nieuwe gemeente Heusden.

Deze structuurvisie geeft een visie op de gewenste toekomstige ontwikkeling van verschillende ruimtelijke sectoren, zoals de natuur, cultuurhistorische elementen, ruimtelijke structuur, infrastructuur, voorzieningen, bedrijvigheid en wonen.

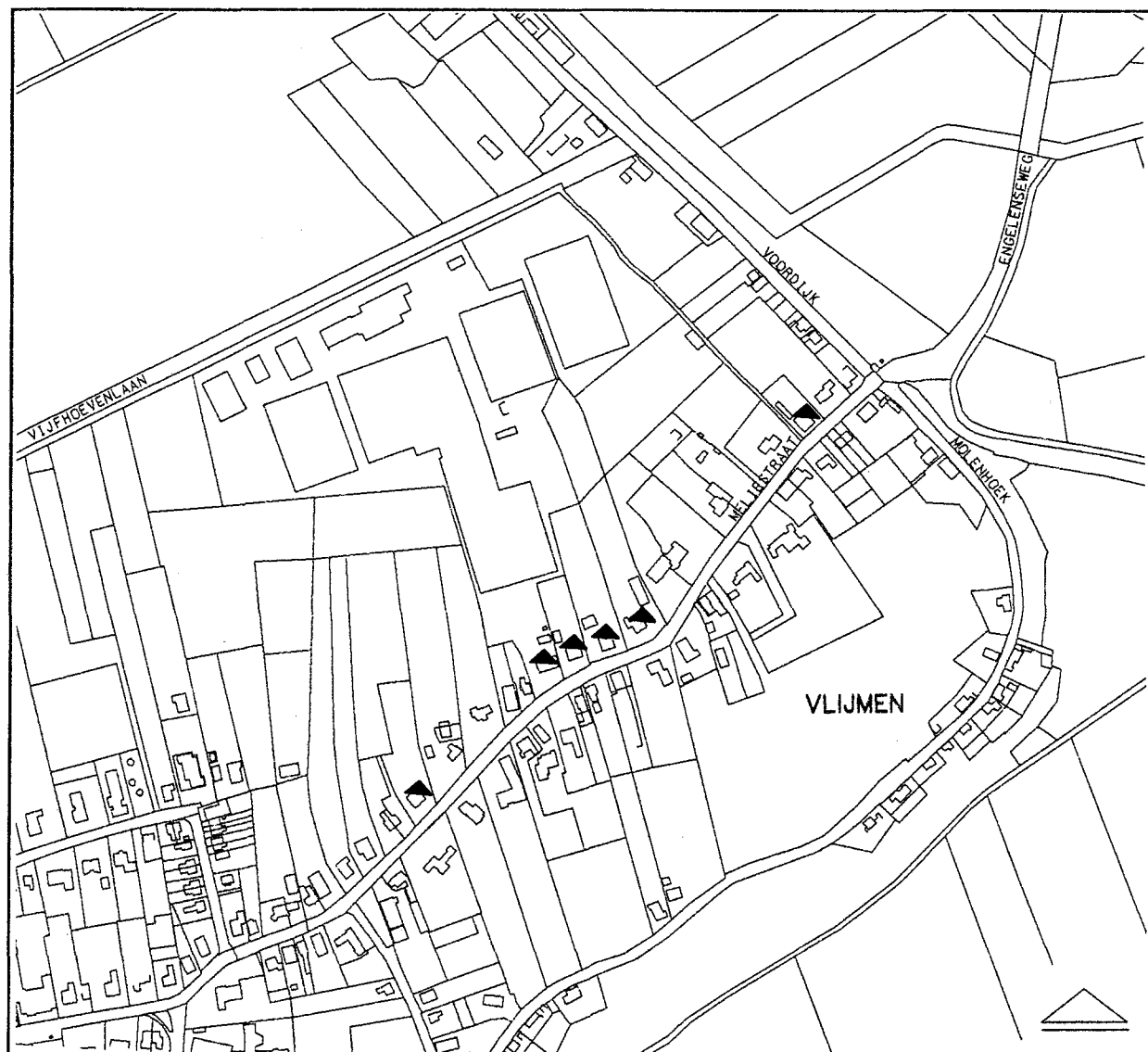
Van de in de StructuurvisiePlus aangegeven aandachtspunten zijn er enkele van belang voor het onderhavige plangebied. Ingevolge de Structuurvisie dient in het onderhavige plangebied rekening te worden gehouden met de volgende aspecten:

- het westelijk deel van het plangebied is in de StructuurvisiePlus aangemerkt als toekomstige inbreidingslocatie voor woningbouw. Deze ontwikkeling dient in fasen uitgevoerd te worden. Fase 1 dient daarbij gerealiseerd te worden in de periode 2005-2009 en fase 2 in de periode 2010-2015;
- de Voordijk wordt in de StructuurvisiePlus aangemerkt als een landschappelijk- en cultuurhistorisch element, wat behouden dient te blijven. Verder dient de Voordijk een functie te vervullen als ecologische verbindingszone en recreatieve fietsroute;
- voor de bedrijvigheid binnen het plangebied geldt dat het aanwezige zaad- en grasveredelingsbedrijf behouden zal blijven;
- uitgangspunt van de toekomstige verkeersstructuur is het realiseren van drie aansluitpunten op de A59. In de Structuurvisie is aangegeven dat het gewenst is de bestaande oostelijke aansluiting te vervangen. Door aansluitend op deze nieuwe knoop een nieuwe ontsluiting van Vlijmen in noordelijke richting te realiseren, kan de wijk Vijfhoeven direct vanaf de A59 ontsloten worden, waardoor het centrum van Vlijmen kan worden ontlast.

2.2 Beschrijving van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de oostelijke rand van Vlijmen. Langs de Voordijk en de Meliestraat is in de huidige situatie woonbebouwing aanwezig.

De woonbebouwing aan de noordzijde van de Meliestraat vormt samen met de bebouwing aan de overzijde een soort lintbebouwing. Deze lintbebouwing bestaat uit karakteristieke en cultuur-historische woningen met grote voor- en achtertuinen. Langs het dijklichaam de Voordijk zijn aan de westzijde enkele dijkwoningen gelegen. Deze dijkwoningen liggen vrij ten opzichte van elkaar met daartussen enkele doorzichten naar het achterliggende gebied. Verder is binnen het plangebied, aan de Vijfhoevenlaan, een grootschalig zaad- en grasveredelingsbedrijf gesitueerd. Qua functie en bouwvolume vertoont deze bebouwing weinig overeenkomsten met de kleinschalige woonbebouwing langs de Voordijk en de Meliestraat.



Figuur 2 **Gemeentelijke monumenten**

De woonbebouwing is ten opzichte van de weg teruggelegen, waardoor vrij grote groene voortuinen en, door de diepe langgerekte kavels, een groen achtergebied is ontstaan.

Het gebied tussen de woonbebouwing langs de Meliestraat en het zaad- en grasveredelingsbedrijf is in de huidige situatie grotendeels onbebouwd. Dit binnenterrein kent een agrarisch gebruik of is in gebruik als tuin. Een groot deel van het binnenterrein behoort tot het zaad- en grasveredelingsbedrijf.

In de huidige structuur van het plangebied is het van oudsher aanwezige slagenlandschap nog duidelijk herkenbaar. Deze structuur wordt versterkt door hagen en houtwallen.

Het slagenlandschap is ter plaatse van het zaad- en grasveredelingsbedrijf grotendeels verdwenen als gevolg van de grootschaligheid van dit bedrijf. Aan de zuidzijde van de Meliestraat is een duidelijke voortzetting van de verschillende slagen zichtbaar.

De Meliestraat fungeert primair als ontsluitingsweg van de aangelegen erven. De ten oosten van het plan gelegen Voordijk vormt de recreatieve verbinding tussen Vlijmen en de kern Haarsteeg. De Vijfhoevenlaan tenslotte heeft op dit moment een ondergeschikte functie in de ontsluitingsstructuur van Vlijmen. In de toekomst zal de Vijfhoevenlaan een gebiedsontsluitingsfunctie voor de aangrenzende gebieden gaan vormen.

2.3 Gemeentelijke monumenten

Binnen het plangebied is een zestal panden gelegen, die zijn opgenomen in de gemeentelijke monumentenlijst. Deze panden zijn voor de gemeente Heusden van groot belang, omdat ze qua functie en/of architectuur een cultuur-historische waarde hebben. Tevens vervullen ze een beeldbepalende functie voor de kern Vlijmen. Er dient dan ook zorgvuldig te worden omgegaan met het instandhouden, veranderen en uitbreiden van deze gebouwen.

Het betreft de volgende panden:

- | | | |
|---|--------------------|----------------|
| - | eenlaags woonhuis | Meliestraat 19 |
| - | eenlaags woonhuis | Meliestraat 29 |
| - | eenlaags woonhuis | Meliestraat 31 |
| - | kortgevelboerderij | Meliestraat 33 |
| - | eenlaags woonhuis | Meliestraat 35 |
| - | eenlaags woonhuis | Meliestraat 43 |

In figuur 2 is de ligging van de verschillende gemeentelijke monumenten aangegeven.

3. UITGANGSPUNTEN EN TOEKOMSTIG BELEID

Het vigerend bestemmingsplan, wat dateert uit 1965, is onvoldoende afgestemd op het huidige gebruik van gronden en gebouwen in het onderhavige plangebied. Bovendien biedt dit bestemmingsplan onvoldoende mogelijkheden om in te spelen op de gewenste ontwikkelingen, zoals beschreven in de StructuurvisiePlus. Het is dan ook de wens van de gemeente om de planologisch- juridische regeling middels dit bestemmingsplan te herzien.

Binnen het onderhavige plangebied is een aantal stedenbouwkundige elementen en structuren aanwezig, welke bepalend zijn voor de karakteristiek van het gebied.

De Meliestraat, het historische lint wat wordt begeleid door riant, vrijstaande woningen, bepaalt in belangrijke mate het beeld van het gebied. Verschillende woningen zijn opgenomen in de gemeentelijke monumentenlijst. De woningen zijn over het algemeen op vrij grote afstand van de weg af gelegen en staan verspringend ten opzichte van elkaar. Dit is zeer karakteristiek voor beide zijden van de Meliestraat en dit beeld dient dan ook behouden te blijven.

De Voordijk vormt een duidelijke grens tussen het stedelijk en landelijk gebied van de gemeente Vlijmen. De dijk is in het landschap duidelijk te herkennen. Langs deze dijk zijn enkele dijkwoningen gesitueerd. Deze dijkwoningen staan vrij langs de dijk en op ruime afstand van elkaar, waardoor doorzichten vanaf de dijk naar het achterliggende landschap aanwezig zijn. Behoud van het bestaande karakter van dit gebied is uitgangspunt van het bestemmingsplan.

Binnen het plangebied is aan de Vijfhoevenlaan voorts een zaad- en grasveredelingsbedrijf gelegen. Behoud van dit bedrijf is uitgangspunt van het bestemmingsplan.

In de StructuurvisiePlus is het gebied ten westen van het zaad- en grasveredelingsbedrijf aangewezen als toekomstige inbreidingslocatie voor woningbouw. Deze locatie is echter voor een groot deel gelegen binnen de invloedssfeer van het zaad- en grasveredelingsbedrijf.

Wanneer de afstand, welke ingevolge de in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" opgenomen bedrijvenlijst dient te worden aangehouden tussen dit bedrijf en eventuele woonbebouwing wordt uitgezet, blijkt, dat het realiseren van woningbouw op een groot deel van deze inbreidingslocatie niet mogelijk is wanneer het bedrijf in zijn huidige vorm gehandhaafd blijft. Er is geen enkele aanleiding te veronderstellen dat het zaad- en grasveredelingsbedrijf binnen afzienbare tijd zal worden opgeheven.

Dit betekent dan ook dat het niet realistisch is deze locatie op dit moment in het bestemmingsplan als toekomstige woningbouwlocatie te bestemmen. De gemeente wenst echter de mogelijkheid open te houden deze locatie in de toekomst toch te kunnen benutten voor woonbebouwing. Deze locatie vormt immers een van de weinige meer grootschalige inbreidingslocaties binnen de kern. Intensivering van bebouwing op deze locatie wordt dan ook niet wenselijk geacht. De mogelijkheid hier in de toekomst woningen te kunnen realiseren zou hiermee immers kunnen worden gefrustreerd. In het bestemmingsplan is er dan ook voor gekozen uitsluitend het huidige gebruik als agrarisch gebied c.q. tuin positief te bestemmen. Verder is het bebouwingsvlak aan de westzijde zo dicht mogelijk langs de bestaande bebouwing gelegd, om te voorkomen dat de aanwezige milieucirkel zich verder over deze inbreidingslocatie uitstrekt. Wanneer meer duidelijkheid bestaat omtrent het concrete tijdstip van realisatie van de inbreidingslocatie voor woningbouw, zal voor deze locatie een integrale planherziening in procedure worden gebracht.

In de StructuurvisiePlus is aangegeven dat het wenselijk is een nieuwe ontsluitingsroute te realiseren aan de oostkant van Vlijmen. De Vijfhoevenlaan zal in deze visie op termijn deel uit gaan maken van deze nieuwe ontsluitingsstructuur. In het in voorbereiding zijnde Gemeentelijk Verkeers- en Vervoers Plan is deze weg dan ook als gebiedsontsluitingsweg gedefinieerd. Op dit moment is nog niet bekend op welke termijn deze ontsluitingsweg gerealiseerd zal worden. Een en ander is mede afhankelijk van het tijdstip waarop het nieuwe knooppunt ten oosten van Vlijmen op de A59 gerealiseerd wordt. Definitieve besluitvorming hierover heeft echter nog niet plaatsgevonden. Wanneer meer duidelijkheid bestaat over het tijdstip waarop de nieuwe knoop met de A59 zal worden gerealiseerd, zal voor het toekomstig tracé van de nieuwe ontsluitingsroute een integrale stedenbouwkundige visie worden vervaardigd, welke zijn vertaling zal krijgen in een afzonderlijk bestemmingsplan.

De Meliestraat zal overeenkomstig het ontwerp Gemeentelijk Verkeers- en Vervoers Plan ook in de toekomst een functie als erftoegangsweg blijven vervullen. Deze straat zal als 30 km-gebied heringericht worden. In de huidige verkeersfunctie van de Voordijk worden geen wijzigingen voorgestaan.

4. JURIDISCHE ASPECTEN

4.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het onderhavige plangebied.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de Ruimtelijk Ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingsplannen en voorschriften, aansluitend op de bestemmingsplanmethodiek, welke in de gemeente Heusden gebruikelijk is. In het bijzonder is aansluiting gezocht bij de voorschriften van het bestemmingsplan Meliepark, wat grenst aan dit bestemmingsplan.

De Wet op de Ruimtelijke Ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot alleen een beschrijving in hoofdlijnen. Dit bestemmingsplan beschrijft meer dan alleen de hoofdlijnen van het beleid, maar treedt niet al te zeer in details. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bieden van een flexibele juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt aangetast. Door gebruik te maken van een grote mate van flexibiliteit en globaliteit kan op wijzigende omstandigheden en/of nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen adequaat worden ingespeeld.

In de volgende paragraaf wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen. De planopzet is voornamelijk gericht op beheer en instandhouding van de bestaande situatie. Daarnaast wordt rekening gehouden met eventuele ontwikkelingen in de toekomst.

4.2 Afzonderlijke bestemmingen

- Woondoeleinden W

Binnen de bestemming "Woondoeleinden W" is een differentiatie aangebracht naar woningtype:

- woningen, vrijstaand in maximaal één bouwlaag (o.1);
- woningen, vrijstaand en halfvrijstaand in maximaal twee bouwlaagen (o.2).

Er is gekozen voor een differentiatie binnen de bestemming woondoeleinden vanwege de verschillende karakters van de binnen het plangebied aanwezige bebouwingstypen. Langs de Voordijk zijn voornamelijk vrijstaande woningen in één bouwlaag gesitueerd.

Dit in tegenstelling tot de woningen langs de Meliestraat, welke voornamelijk bestaan uit twee bouwlagen in een vrijstaande of halfvrijstaande situering.

De hoofdbebouwing dient opgericht te worden in de op de plankaart aangegeven voorgevelbouwgrens, danwel binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak, waarbij de diepte van de hoofdbebouwing, gemeten vanaf de voorgevelrooilijn, ten hoogste 15 meter mag bedragen. Om het waardevolle dijklichaam te beschermen, is op de plankaart langs de dijk geen voorgevelbouwgrens aangegeven, maar is gebruik gemaakt van bouwblokken waarbinnen de bebouwing dient te worden opgericht.

Langs de Meliestraat is gekozen voor een voorgevelbouwgrens, waarin de bebouwing dient te worden opgericht.

Situering van de bebouwing achter de voorgevelbouwgrens is alleen mogelijk door middel van een vrijstelling van Burgemeester en Wethouders. Er is verder een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor overschrijding van de voorgevelbouwgrens middels de bouw van een erker en/of een portaal.

Ten aanzien van het uitbreiden van de hoofdbebouwing en voor het plaatsen van vrijstaande bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden in de voorschriften voor de specifieke bebouwingsvormen regels gegeven. Langs de Voordijk is een zone gelegen, waarin geen gebouw, bijgebouw of bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen worden gerealiseerd. Dit ter bescherming van de waardevolle doorkijkjes vanaf het dijklichaam.

De Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering, onderlinge afstand, afmetingen en hoofdvorm van gebouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Dit, indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing, ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit, ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en ter bevordering van de verkeers-, sociale- en brandveiligheid.

Binnen deze bestemming geldt een aanlegvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden, ter bescherming van het waardevolle dijklichaam.

- Zaad- en grasveredelingsbedrijf Bzg

Uitgangspunt van het gemeentelijk beleid is het handhaven van het aanwezige bedrijf. De huidige bedrijfsactiviteit is als zaad- en grasveredelingsbedrijf positief bestemd. De aanwezige bedrijfswoningen zijn binnen het onderhavige bestemmingsplan eveneens positief bestemd.

Voorts biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid tot het realiseren van verkeersvoorzieningen ten behoeve van de bedrijfsvoering.

Op de plankaart is een bebouwingsvlak aangegeven waarbinnen de bebouwing dient te worden gerealiseerd. Dit, met uitzondering van kassen, welke ook buiten het bebouwingsvlak gerealiseerd mogen worden tot een maximale oppervlakte van 1500 m² en een goothoogte van maximaal 4 meter. Op de plankaart staat de nok- en goothoogte van de op te richten bebouwing aangegeven. Enige uitbreidingsruimte is binnen het bebouwingsvlak gewaarborgd. Deze uitbreidingsruimte is aan de west- en zuidzijde beperkt, om de hindercirkel richting eventuele woningbouwontwikkelingen in de toekomst niet te vergroten.

Ten aanzien van de situering, onderlinge afstand, afmetingen en hoofdvorm van gebouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, is een bevoegdheid voor het college van Burgemeester en Wethouders opgenomen om binnen deze bestemming nadere eisen te stellen.

- **Tuin T**

Langs de Meliestraat zijn vrij diepe kavels gelegen, waarvan het achterste gedeelte voornamelijk in gebruik is als tuin. Deze tuinen zijn dan ook binnen het onderhavige bestemmingsplan, overeenkomstig hun huidige functie, als tuin positief bestemd. Binnen deze bestemming is alleen het realiseren van erfafscheidingen tot een hoogte van 2 meter toegestaan. Het realiseren van bebouwing, waaronder ook bijgebouwen, is op deze gronden uitgesloten. Dit, omdat deze gronden in de StructuurvisiePlus zijn aangemerkt als potentiële woningbouwlocatie. Het bebouwen van deze gronden zou toekomstige ontwikkelingen kunnen frustreren. Daar waar in de huidige situatie binnen deze bestemming reeds bebouwing aanwezig is, kan gebruik worden gemaakt van het overgangsrecht.

- **Agrarisch gebied Ag**

Het westelijk deel van het plangebied is voornamelijk in gebruik als agrarische gronden en is derhalve ook als zodanig bestemd. Op deze gronden is geen bebouwing aanwezig en wordt binnen de bestemming ook niet toegestaan, uitsluitend erfafscheidingen met een hoogte van maximaal 2 meter mogen binnen deze bestemming worden gerealiseerd. Het gebied maakt immers onderdeel uit van een toekomstige woningbouwlocatie, zoals aangegeven in de StructuurvisiePlus. Het bouwen binnen dit gebied zou eventuele woningbouw kunnen frustreren.

- **Verkeers- en verblijfsdoeleinden Vb**

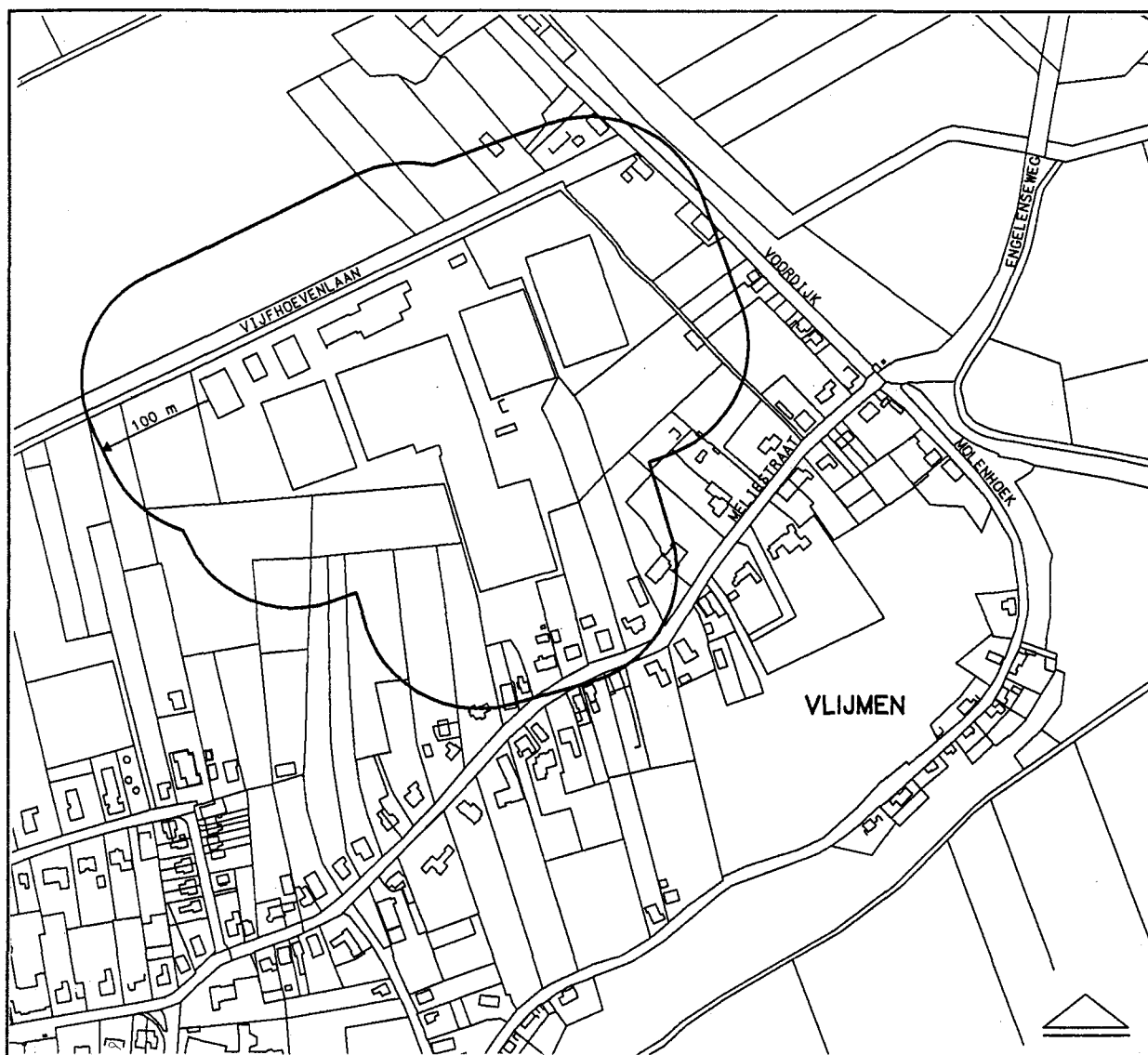
De binnen het plangebied gelegen Meliestraat is opgenomen in de bestemming "Verkeers- en verblijfsdoeleinden Vb -buurtstraat". Met deze bestemming is aansluiting gezocht bij de bestemming, zoals deze in het aangrenzend bestemmingsplan "Meliepark" is gekozen.

Afwijkend op het bestemmingsplan "Meliepark" is echter gekozen voor een maximale hoogte van lichtmasten van 10 meter in plaats van 6 meter.

- **Water Wa**

In het oostelijk deel van het onderhavige plangebied is de Meliesloot gelegen. Deze sloot maakt als legerwatergang van het waterschap onderdeel uit van het totale afwateringssysteem van de kern Vlijmen en is derhalve als zodanig ook positief bestemd. Binnen de bestemming Water is de bepaling opgenomen dat voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een aanlegvergunning vereist is.

Het uitvoeren van werken en werkzaamheden is voorts gebonden aan de voorschriften uit de Keur oppervlaktewateren waterschap De Maaskant.



Figuur 3 Milieucirkel volgens de publicatie "Bedrijven en Milieuzonering"

5. MILIEU

5.1 Inleiding

Binnen het onderhavige bestemmingsplan "Noordzijde Meliestraat" is een viertal milieu-aspecten van belang, welke nader onderzocht dienen te worden, te weten:

1. Geluidhinder;
2. Hinder inzake bedrijven en inrichtingen;
3. Bodem;
4. Water.

Op de bovengenoemde aspecten zal hierna nader worden ingegaan.

5.2 Geluidhinder

Indien binnen een bestemmingsplangebied de mogelijkheid wordt geboden tot het realiseren van nieuwe geluidgevoelige bebouwing, dient, ingevolge de artikelen 76 en 77 van de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek te worden verricht.

Binnen het onderhavige plangebied is het realiseren van nieuwe geluidgevoelige bebouwing niet toegestaan. Een akoestisch onderzoek naar de effecten van verkeerslawaaï voor dit bestemmingsplan behoeft dan ook niet te worden uitgevoerd.

5.3 Hinder inzake bedrijven en inrichtingen

Binnen het onderhavige plangebied bevindt zich één bedrijf, dat voorkomt op de in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de V.N.G., opgenomen lijst van bedrijfstypen. Deze lijst geeft informatie over de gemiddelde milieubelasting van de verschillende typen bedrijven en inrichtingen en geeft aan welke afstanden tussen de diverse bedrijfstypen en een rustige woonwijk dienen te worden aangehouden om hinder uit te sluiten of althans tot een aanvaardbaar niveau te beperken.

Ingevolge deze lijst van bedrijfstypen kan het zaad- en grasveredelingsbedrijf aan de Vijfhoevenlaan worden aangemerkt als milieu-categorie 3 activiteit en dient een afstand van ten minste 100 meter in acht te worden genomen tot aangrenzende woongebieden om hinder tot een minimum te kunnen beperken. In figuur 3 is de milieucirkel van het zaad- en grasveredelingsbedrijf weergegeven.

5.4 Bodem

Binnen het plangebied is voor zover bekend slechts één locatie met mogelijke bodemverontreiniging gelegen. Deze locatie, een voormalig galvaniseerbedrijf op Meliestraat 43a, wordt momenteel onderzocht door de Provincie in het kader van de I.B.S.-lijst. Aangezien de locatie gelegen is langs een waterloop kan deze waterloop mogelijk ook verontreinigd zijn.

5.5 Water

-Riolering

Aangezien het onderhavige bestemmingsplan geen mogelijkheden biedt voor nieuwe ontwikkelingen, zijn er geen ingrijpende wijzigingen in het waterhuishoudingsstelsel als gevolg van dit bestemmingsplan te verwachten. De bestaande woningen en het zaad- en grasveredelingsbedrijf zijn aangesloten op het bestaand gemengd stelsel van de kern Vlijmen. Het overige deel van het plangebied, bestaande uit tuinen, erven en agrarische percelen kent op dit moment een natuurlijke afwatering.

Voor de afvoercapaciteit van het riool van de Meliestraat blijkt uit het gemeentelijk rioleringsplan, dat dit riool onvoldoende afvoercapaciteit bezit om het regenwater bij een gangbare controlebui zonder wateroverlast af te voeren. Binnen dit gemeentelijk rioleringsplan is derhalve aangegeven dat het noodzakelijk is de afvoercapaciteit van het riool vanaf de Wilhelminastraat naar de Molenstraat en het riool vanaf de Wilhelminastraat naar de aansluiting op het riool van het bestemmingsplan Meliepark te vergroten.

-Waterhuishouding

Het plangebied is gelegen binnen het beheersgebied van het waterschap De Maaskant en meer in het bijzonder in het stroomgebied Gansoijen. Het regenwater van het plangebied wordt via de watergang langs de Vijfhoevenlaan in westelijke richting afgevoerd en komt via het waterlopenstelsel van Vlijmen en de Onsenoortseloop uit in het Koningsvliet om van daaruit naar het gemaal Gansoijen te worden geleid.

6. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID EN VOOROVERLEG

6.1 Inspraak

In de Wet op de Ruimtelijke Ordening hoofdstuk 4 "Gemeentelijk planologisch beleid" zijn in artikel 6 regels opgenomen inzake het betrekken van de bevolking bij de voorbereiding van gemeentelijke plannen. De gemeenteraad van Heusden heeft overeenkomstig hetgeen in artikel 6 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is bepaald, een inspraakverordening vastgesteld.

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft van 1 tot 28 maart 1999 voor eenieder ter inzage gelegen. Belanghebbenden zijn derhalve in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan naar voren te brengen. Er is gedurende de terinzagelegging één schriftelijke inspraakreactie ingediend. Het eindverslag van de inspraak is als bijlage aan de toelichting van dit bestemmingsplan toegevoegd.

6.2 Resultaten inspraak

De in het kader van de inspraak ingebrachte reactie heeft voor het gemeentebestuur geen aanleiding gevormd het onderhavige bestemmingsplan aan te passen.

6.3 Vooroverleg

In het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (B.R.O.) hoofdstuk 4 "Gemeenschappelijk planologisch beleid", zijn in artikel 10 regels opgenomen met betrekking tot het voeren van overleg bij de voorbereiding van een bestemmingsplan.

Burgemeester en Wethouders zijn gehouden, daar waar nodig, overleg te plegen met de diensten van het Rijk en de Provincie Noord-Brabant, danwel instanties die belast zijn met de behartiging van de belangen welke in het onderhavige bestemmingsplan in het geding zijn.

6.4 Resultaten vooroverleg

Met betrekking tot het voorontwerp-bestemmingsplan hebben de navolgende instanties een reactie aan de gemeente Heusden kenbaar gemaakt:

- de Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant;
- het Waterschap De Maaskant.

De reacties zijn in bijlage 2 van dit bestemmingsplan toegevoegd.

Naar aanleiding van de ingebrachte reacties heeft het College van Burgemeester en Wethouders besloten het bestemmingsplan op een aantal punten aan te passen.

Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant

In het advies van de Provinciale Planologische Commissie heeft de commissie alleen opmerkingen met betrekking tot de voorschriften van het bestemmingsplan.

De commissie merkt in haar schrijven op dat er in de voorschriften geen regeling is opgenomen voor de op de plankaart aangeduide gemeentelijke monumenten. Deze monumenten zijn echter alleen opgenomen als aandachtspunt. Het beleid van de gemeente ten aanzien van deze monumenten is geregeld in de monumentenverordening van de gemeente.

Zoals door de commissie wordt aangegeven is de achtergevelrooilijn niet aangeduid op de plankaart. In de binnen de voorschriften opgenomen begripsbepalingen is duidelijk omschreven wat met de achtergevelrooilijn wordt bedoeld.

In de voorschriften is binnen artikel 3 lid 5d de benoeming van lid 4 gewijzigd in lid 3, aansluitend bij de opmerking van de commissie.

In de doeleinden omschrijving van "Agrarisch gebied Ag" is de omschrijving "grondgebonden en niet grondgebonden agrarische bedrijven" op advies van de commissie vervangen door "grondgebonden agrarische doeleinden"

Er is binnen de bestemming "Verkeers- en verblijfsdoeleinden Vb" gekozen voor een maximale hoogte van lichtmasten van 10 meter in plaats van 6 meter, omdat de gemeente recent heeft besloten uniformiteit aan te brengen in de hoogte van lichtmasten binnen alle in procedure zijnde bestemmingsplannen. Daar het bestemmingsplan "Meliepark" reeds is vastgesteld, is hierin nog de voorheen gehanteerd lichtmasthoogte van 6 meter opgenomen.

Waterschap De Maaskant

Naar aanleiding van de reactie van het Waterschap de Maaskant is binnen de toelichting opgenomen dat werken en werkzaamheden in en aan de binnen het plan gelegen watergang gebonden zijn aan de voorschriften uit de Keur oppervlaktewateren waterschap De Maaskant.

Voorts is de door het waterschap De Maaskant voorgestelde aanvullende tekst met betrekking tot de afvoer van het regenwater letterlijk opgenomen binnen de paragraaf "water" van de toelichting van dit bestemmingsplan.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het onderhavige bestemmingsplan heeft betrekking op de bestaande situatie aan de noordzijde van de Meliestraat. Het bestemmingsplan heeft dan ook een conserverend karakter.

Het plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente Heusden en is derhalve economisch uitvoerbaar.

Bijlage 1

Eindverslag op basis van artikel 7 van de Inspraakverordening m.b.t. de inspraakprocedure inzake het voorontwerp-bestemmingsplan "Noordzijde Meliestraat".

Het voorontwerp-bestemmingsplan "Noordzijde Meliestraat" heeft van 1 tot 28 maart 1999 ter gemeentesecretarie ter inzage gelegen. Publikatie heeft plaatsgehad in een weekblad, welk huis- aan huis werd verspreid.

Tijdens de periode is één schriftelijke reactie binnengekomen t.w. van Cebeco Zaden B.V., Vijfhoevenlaan 4 Vlijmen.

In de reactie wordt de vrees geuit dat de ontwikkelingen in het onderhavige gebied een ernstige belemmering kunnen gaan vormen voor de bedrijfsuitoefening van dit zaad- en grasveredelingsbedrijf.

Met name wordt daarbij verwezen naar de mogelijke toekomstige woonbebouwing aan de noordzijde van de Vijfhoevenlaan, zoals in de periode 1990-1995 werd voorgestaan, en naar de StructuurvisiePlus van 1998 waarin woningbouwontwikkeling wordt aangegeven aan de zuidzijde van de Vijfhoevenlaan tussen de Verdilaan en het zaad- en grasveredelingsbedrijf.

In het voorliggende voorontwerp wordt in de toelichting weliswaar aangegeven dat het niet realistisch is om op dit moment in het bestemmingsplan een toekomstige woningbouwmogelijkheid op te nemen, doch voor de verdere toekomst wordt deze ontwikkeling niet uitgesloten.

Gevraagd wordt het bestemmingsplan eerst in procedure te brengen als vast staat dat zulks zonder gevolgen voor het bedrijf kan geschieden, dan wel de continuïteit van de bedrijfsvoering volledig is gewaarborgd.

Overweging t.a.v. deze reactie.

In het voorliggende bestemmingsplan is het zaad- en grasveredelingsbedrijf van Cebeco opgenomen. Het uitgangspunt is behoud van dit bedrijf.

Dit uitgangspunt geeft beperkingen m.b.t. de mogelijke ontwikkeling van woningbouw binnen dit gebied.

In de StructuurvisiePlus wordt een uitleggegebied voor woningbouw aangegeven tussen de Verdilaan en vermeld zaad- en grasveredelingsbedrijf. Het voorliggende bestemmingsplan omvat niet dit gehele gebied. Het gedeelte tussen Verdilaan en verlengde Wilhelminastraat is niet opgenomen. Voor dit gebied zal mogelijk in de toekomst, op basis van de uitgangspunten van de StructuurvisiePlus, een bestemmingsplan voor woningbouw worden ontwikkeld. In het kader van het huidige beleid rond de woningbouwcontingentering, komt deze ontwikkeling echter niet voor 2005 in beeld.

In het tot het voorliggende bestemmingsplan behorende gebied is verdere woningbouw uitgesloten.

Beperking van het bedrijf in haar huidige bedrijfsvoering is dan ook niet aan de orde, sterker nog, door de bestemmingen "Agrarisch gebied" en "Tuin" worden ontwikkelingen die tot een dergelijke beperking zouden kunnen leiden, tegengegaan.

Dat door deze bestemmingen tevens de mogelijkheid voor de verre toekomst voor woningbouw wordt opgehouden, mochten er ontwikkelingen zijn die tot beëindiging of verplaatsing van het bedrijf zouden leiden, is een bijkomend voordeel en strookt met de lange termijn visie zoals deze in de StructuurvisiePlus is aangegeven.

Gesteld kan dan ook worden dat het voorliggende voorontwerp geen afbreuk doet aan de mogelijkheden van het zaad- en grasveredelingsbedrijf, noch de continuïteit ervan in gevaar brengt.

Op 10 maart 1999 aanvang 16.30 uur, is in het gemeentehuis, locatie Vlijmen, gelegenheid gegeven om met het gemeentebestuur van gedachten te wisselen.

Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Heusden, 15 april 1999.

Bijlage 2

Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant

Algemene subcommissie voor gemeentelijke plannen

VERZONDEN

- 1 SEP 1999

Secretariaat: Brabantlaan 1, 's-Hertogenbosch
Corr. adres: Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch
Tel. 073 - 681 26 31/24 15, fax 073 - 612 36 10
Email: PPC@brabant.nl

09 SEP. 1999

Ons kenmerk : nrs. 615923/633812
Uw kenmerk : --
Afdeling : --
Doorkiesnr. : 6812497 J. Buijsman
Bijlagen : --
Datum : 25 augustus 1999
Onderwerp : Ontwerp-bestemmingsplan
"Noordzijde Meliestraat"

Het college van burgemeester en
wethouders van Heusden
Postbus 41
5250 AA VLIJMEN

GEM. HEUSDEN	
Ingekomen:	OBV:
- 2 SEP 1999	
Doc.nr.:	6109915337
Classnr.:	

Geacht college,

De Planologische Commissie voor Gemeentelijke Plannen heeft bovengenoemde adviesaanvraag behandeld in haar vergadering van 25 augustus 1999. De behandeling heeft geleid tot de volgende opmerkingen.

Planbeoordeling

De commissie spreekt haar waardering uit voor de actualisering van het bestemmingsplan en het daarmee tegengaan van ongewenste ontwikkelingen en behouden van bestaande cultuurhistorische waarden in het gebied.

Zoals u in het plan aangeeft betreft het een conserverend plan. Het treft geen regeling voor gewenste toekomstige ontwikkelingen, maar anticipeert daarop door ongewenste ontwikkelingen te verhinderen. De commissie kan instemmen met voorliggend plan, waarbij zij wil benadrukken dat zij slechts reageert op hetgeen juridisch in het plan is vastgelegd. Voor bijvoorbeeld de beoogde inbreidingslocatie verwijst de commissie naar haar advisering over de structuurvisiePlus.

Voorschriften

Artikel 3: Woondoeleinden

- Op de plankaart zijn zes gemeentelijke monumenten aangeduid. In de voorschriften ontbreekt echter het beleid voor deze monumenten (Cat. III).
- Lid 3g: de genoemde achtergevelrooilijn is niet op de plankaart aangeduid (Cat. II).
- Lid 5d: met lid 4 wordt waarschijnlijk lid 3 bedoeld (Cat. III)

Artikel 5: Agrarisch gebied

- De commissie adviseert "grondgebonden en niet grondgebonden agrarische bedrijven" te vervangen door "grondgebonden agrarische doeleinden" omdat dit beter overeenkomt met het bestaande en gewenste gebruik (Cat. III).

Artikel 7: Verkeers- en verblijfsdoeleinden

- Lid 1b: In het aangrenzende bestemmingsplan "Meliepark (1998)" is een maximale hoogte van 6 meter voor lichtmasten opgenomen. Het is de commissie niet duidelijk waarom in voorliggend plan uitgegaan wordt van een maximale hoogte van 10 meter (Cat. III).

Conclusie

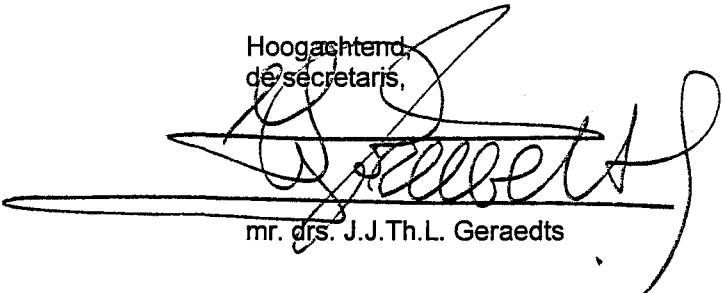
De commissie gaat akkoord met voorliggend plan. Zij adviseert het plan, rekening houdend met de gemaakte opmerkingen, verder in procedure te brengen.

Voor het aangeven van de zwaarte van de gemaakte opmerkingen hanteert de commissie drie categorieën.

Bij categorie II is de aanvaardbaarheid van het planelement niet duidelijk, omdat de toelichting geen of onvoldoende motivering en/of gegevens bevat. Als deze nog ontbreekt na de vaststelling geeft de commissie Gedeputeerde Staten het advies goedkeuring te onthouden.

Bij categorie III gaat het om opmerkingen ter verhoging van de kwaliteit van het plan. Dergelijke opmerkingen spelen geen doorslaggevende rol bij de advisering over vastgestelde plannen.

Hoogachtend,
de secretaris,



mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts

WATERSCHAP DE MAASKANT

Bezoekadres Raadhuislaan 30 5341 GM Oss
Postadres Postbus 309 5340 AH Oss

Burgemeester en wethouders van de
gemeente Heusden
Postbus 41
5250 AA HEUSDEN

Datum 8 juli 1999
Uw kenmerk behandeld door N. Dircksens
Doorkiesnr 698 354/J. Braam
Onderwerp Vooroverleg Art 10 BRO

Geachte heer/mevrouw,

Op 18 mei 1999 ontvingen wij van u in het kader van het wettelijk vooroverleg het ontwerp-bestemmingsplan "Noordzijde Meliestraat". Dit ontwerp-bestemmingsplan geeft ons aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Algemene reactie

Aangezien zich in het plangebied voorlopig geen nieuwe ontwikkelingen voordoen, heb ik op dit moment geen echte reactie op het plan. Wel zou ik m.b.t. de bestemming 'Water Wa' willen opmerken dat het hier gaat om een leggerwatergang van het waterschap en dat werken en werkzaamheden in en aan deze watergang gebonden zijn aan de voorschriften uit de Keur oppervlaktewateren waterschap De Maaskant. Bovendien ligt deze watergang meer aan de oostzijde dan aan de westzijde van het plangebied.

De zogenaamde waterparagraaf (§ 5.5) gaat met name in op de riolering. Ik zou willen adviseren duidelijk onderscheid te maken in riolering en waterhuishouding. Onder riolering dan inderdaad de genoemde passage opnemen over het gemengde rioolstelsel en het GRP. In een toe te voegen stuk over de waterhuishouding gaarne iets opnemen over de volgende punten:

- plangebied ligt in beheersgebied van waterschap De Maaskant en meer nauwkeurig in het stroomgebied Gansoijen;
- het water wordt via de watergang langs de Vijfhoevenlaan in westelijke richting afgevoerd en komt via het waterlopenstelsel van Vlijmen en de Onsenoortseloop uit in het Koningsvliet om van daaruit naar het gemaal Gansoijen te worden geleid.

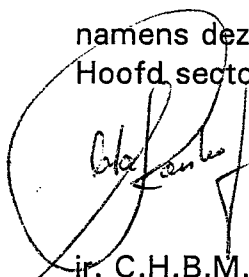


Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.
Voor vragen en nader overleg kunt u contact opnemen met de heer
J. Bongers (Sector Emissiebeheer, afd. Zuiveringstechnische Werken),
of de heer E. Gloudemans (Sector Waterbeheer afd. Waterhuishouding).

Hoogachtend,

De dijkstoel,

namens deze,
Hoofd sector Waterbeheer,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C.H.B.M. Ceelaert', is written over a circular stamp. The signature is fluid and cursive.

ir. C.H.B.M. Ceelaert