



Toelichting

Bestemmingsplan 'Meliestraat 20/20A/22, Vlijmen'

Gemeente Heusden

NL.IMRO.0797.BPmeliestr2020a22-VG01



Prophys
sterkmakers in planvorming

's-Hertogenbosch, april 2024

Status: vastgesteld

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	1
1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Ligging plangebied	3
1.3 Geldend bestemmingsplan.....	4
1.4 Leeswijzer	5
2. Planvoornemen	6
2.1 Bestaande situatie	6
2.2 Toekomstige situatie	8
3. Beleidskader	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	10
3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking.....	10
3.1.3 Erfgoedwet en Omgevingswet	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	11
3.2.2 Interim Omgevingsverordening	11
3.3 Gemeentelijke beleid	11
3.3.1 Omgevingsvisie Heusden	11
4. Omgevingskader.....	12
4.1 Milieueffectrapportage	12
4.2 Geluid	13
4.3 Geur.....	13
4.4 Ecologie	13
4.5 Water.....	14
4.6 Luchtkwaliteit	15
4.7 Bodem	16
4.8 Bedrijven en milieuzonering.....	17
4.9 Archeologie	17
4.10 Cultuurhistorie.....	18
4.11 Externe veiligheid	19
4.12 Verkeer en parkeren.....	19
4.13 Kabels en leidingen.....	19
5. Uitvoerbaarheid.....	20
5.1 Economisch	20

5.2	Maatschappelijk	20
5.3	Overleg/omgevingsdialoog.....	20
6.	Juridische vormgeving.....	21
6.1	Algemeen	21
6.2	Plankaart	21
6.3	Planregels	22
7.	Procedure	23
7.1	De te volgen procedure	23
7.2	Vaststelling	23

Bijlage

Nota van wijzigingen behorende bij Bestemmingsplan 'Meliestraat 20/20A/22, Vlijmen'.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Meliestraat 20/20A/22 in Vlijmen bevindt zich een als rijksmonument aangewezen voormalige bierbrouwerijcomplex¹. Dit complex bestaat uit drie gebouwen (die op zichzelf ook rijksmonumenten zijn); de voormalige bierbrouwerij, een voormalige dienstwoning en de directeursvilla. Deze bebouwing is gesitueerd rond een binnenterrein welke eveneens onderdeel uitmaakt van het monumentaal complex.

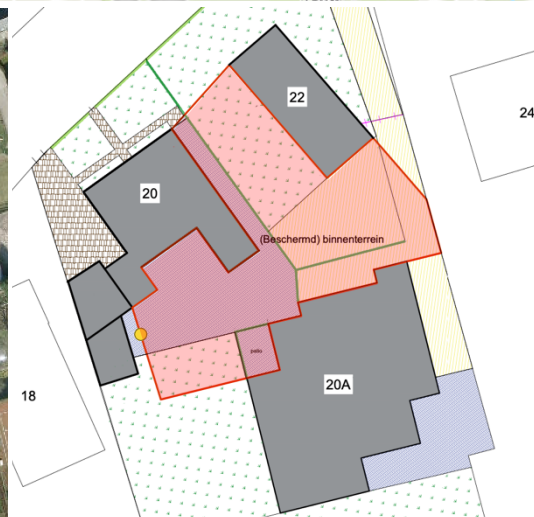
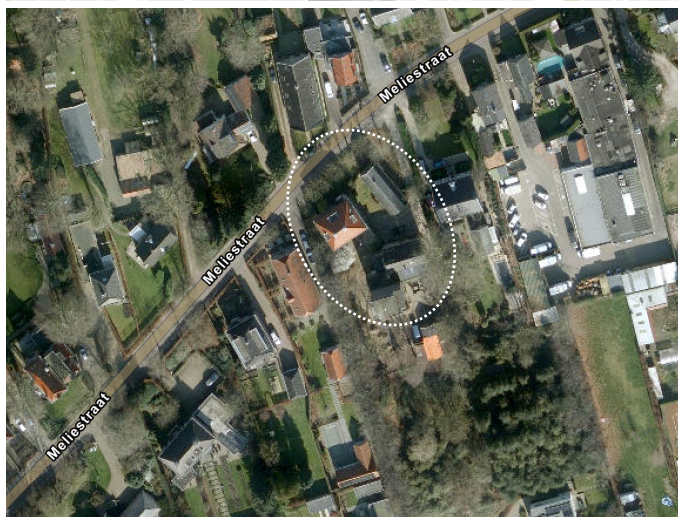
Op basis van het bestemmingsplan 'Vlijmen en Vliedberg herziening 2013' mag ter plaatse van dit monumentale binnenterrein bebouwing worden opgericht die de visuele samenhang tussen de gebouwen en daarmee de monumentale waarde van het complex aan kunnen tasten. Op verzoek van gemeente Heusden is daarom ter borging van de monumentale waarde van dit binnenterrein voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Meliestraat 20/20A/22, gelegen aan de oostelijke rand van de bebouwde kom van Vlijmen. De omgeving van de locatie wordt nagenoeg uitsluitend gekenmerkt door woonbestemmingen. Op wat grotere afstand ten oosten van de locatie bevindt zich het buitengebied van Heusden en 's-Hertogenbosch alsook het Engelermeer. Het centrum van Vlijmen bevindt zich hemelsbreed op circa 800 meter ten zuidwesten van de locatie.

Het plangebied heeft een totale oppervlakte van 2.506 m² en omvat de percelen kadastraal bekend gemeente Vlijmen, sectie L, nummer 3350, 3351, 3334, 3336, 3353 en 3354. Onderstaande afbeeldingen tonen de ligging van de locatie.

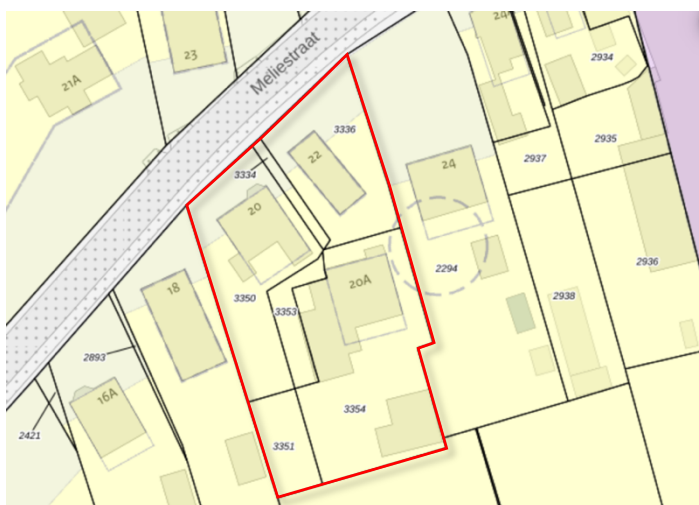
¹ <https://monumentenregister.cultureelerfgoed.nl/complexen/517307>



Ligging locatie. Binnen terrein rood omkaderd en gearceerd.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het 'Bestemmingsplan Vlijmen en Vliedberg herziening 2013' (vastgesteld door gemeente Heusden op 12 mei 2012). Hierbinnen heeft het plangebied de enkelbestemming 'Wonen' met een drietal bouwvlakken welke alle drie tevens de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' kennen. De voorzijde van het perceel kent de enkelbestemming 'Tuin'. Aan de oostelijke rand van het perceel bevindt zich tot slot een klein deel van de functieaanduiding 'monumentale boom', behorend bij een monumentale boom op het naburige perceel Meliestraat 24. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van het geldende bestemmingsplan.



- Enkelbestemming
Tuin
- Enkelbestemming
Wonen
- Bouwvlak
- Bouwaanduiding
specifieke bouwaanduiding -
rijksmonument
- Functieaanduiding
monumentale boom

Uitsnede geldend bestemmingsplan. Plangebied rood omlijnd.

Binnen de enkelbestemming 'Wonen' is bewoning van bestaande woningen toegestaan. Daarbij geldt dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument' tevens bestemd zijn voor de instandhouding en bescherming van de monumentale gebouwen aldaar.

De bouwregels binnen de geldende bestemming maken het in de huidige situatie mogelijk om zowel binnen als buiten de bouwvlakken bebouwing op te richten, zo ook ter plaatse van het monumentale binnenterrein. Als gevolg van deze bouwmogelijkheden kan de monumentale waarde van dit complex worden aangetast. Om dit te voorkomen worden met voorliggend bestemmingsplan nadere regels opgesteld ten aanzien van het oprichten van bebouwing ter plaatse van het binnenterrein.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit 7 hoofdstukken. Na het voorliggende eerste hoofdstuk bestaat hoofdstuk 2 uit het planvoornemen waarbij in wordt gegaan op de huidige en gewenste situatie. In hoofdstuk 3 wordt een inventarisatie gemaakt van relevant ruimtelijk beleid op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de verschillende omgevingsaspecten die van invloed zijn op dit plan. Hoofdstuk 5 staat in het teken van de uitvoerbaarheid van het plan. Hoofdstuk 6 gaat in op de juridische opzet van het plan en hoofdstuk 7 tot slot op de te doorlopen planologische procedure.

2. Planvoornemen

2.1 Bestaande situatie

Een van de specialiteiten van Vlijmen is tot het eind van de 19e eeuw de hopteelt. Hierbij horen twee belangrijke brouwerijen; Het Hert (1836) en De Valk (1888). Laatstgenoemde was gevestigd aan de Meliestraat. In de huidige situatie bevindt zich op dit perceel aan de Meliestraat 20/20A/22 een als rijksmonument aangewezen voormalig bierbrouwerijcomplex, bestaande uit een drietal gebouwen, gepositioneerd rond een binnenterrein. Het complex, de bebouwing en de monumentale status worden onderstaand behandeld.

> *Woonhuis met brouwerijcomplex (Rijksmonumentenregister; complexnummer 517307)*

Het complex is ontstaan vanuit Meliestraat 24. Hier vestigde zich een bierbrouwer, hij liet schuin achter zijn woning in 1888 een brouwerij (Meliestraat 20a) bouwen. Deze brouwerij werd aan het begin van de 20^e eeuw overgedaan aan C. van Nieuwkuijk. De nieuwe brouwer liet vóór de brouwerij een woning (Meliestraat 22) bouwen. Later, in 1927 gaf van Nieuwkuijk aan architect J. van Vlijmen opdracht voor een grotere woning (Meliestraat 20) en in 1934 werd de brouwerij uitgebreid. Tot 1985 werd hier bier gebrouwen en limonade gemaakt.

Het complex ligt op een terrein tussen Meliestraat en Molenhoek. Het oudste woonhuis, Meliestraat 22 ligt aan de straat, iets schuin ten opzichte van de rooilijn. Het huis uit 1927, Meliestraat 20, ligt daarnaast, in de lijn van de overige vrijstaande bebouwing aan de Meliestraat. De brouwerij ligt op het achterliggende terrein en bestaat uit twee delen.

Het complex is van algemeen belang en kent een cultuurhistorisch belang als uitdrukking van sociaaleconomische en typologische ontwikkeling. Het heeft ensemblewaarde wegens de bijzondere betekenis van het complex voor het aanzien van het dorp. Het is in zijn geheel zeldzaam en gaaf bewaard gebleven.



Foto's complex (bron: Hofstaete Monumentaal)

- > *Brouwerij bij Meliestraat 20 (Meliestraat 20A) (Rijksmonumentenregister; monumentnummer 517309)*

De voormalige brouwerij is in 1888 gebouwd in Ambachtelijk-Traditionele stijl. In 1934 is het gebouw uitgebreid met een brouwtoren wegens veranderingen in het productieproces. Dit gebouw is tot stand gekomen in opdracht van brouwer Van Nieuwkuijk. De productie van bier is later aangevuld met limonade. Het bedrijf heeft tot 1985 gefunctioneerd.

De voormalige brouwerij is van algemeen belang en kent een cultuurhistorisch belang als uitdrukking van sociaaleconomische en typologische ontwikkeling. Het is een zeldzaam en gaaf bewaard gebleven geheel. Het pand heeft ensemblewaarde als een essentieel deel van een groter geheel en wegens de waarde voor het aanzien van het dorp.



Foto's brouwerij (bron: Hofstaete Monumentaal)

- > *Woonhuis bij brouwerij (Meliestraat 20) (Rijksmonumentenregister; monumentnummer 525778)*

Dit woonhuis is in 1927 in opdracht van C. van Nieuwkuijk gebouwd in de stijl van de Amsterdamse School. Het pand is van algemeen belang en kent een cultuurhistorisch belang als uitdrukking van sociaaleconomische en typologische ontwikkeling. Verder dragen de gaafheid van het ex- en interieur bij aan het monumentale belang.



Foto's woonhuis bij brouwerij (bron: Hofstaete Monumentaal)

> *Woonhuis (Meliestraat 22) (Rijksmonumentenregister; monumentnummer 517308)*

Dit woonhuis is in 1915 gebouwd in de overgangsstijl en is later in gebruik genomen als dienstwoning. Het pand is van algemeen belang en kent een cultuurhistorisch belang als uitdrukking van sociaaleconomische en typologische ontwikkeling. Het heeft ensemblewaarde als essentieel onderdeel van een groter geheel. Ook de gaafheid van het ex- en interieur dragen bij aan het monumentaal belang.



Foto's woonhuis Meliestraat 22 (bron: Hofstaete Monumentaal)

Het perceel is in de huidige situatie grotendeels verhard en bebouwd. Aan de straatzijde en achterzijde van het perceel bevindt zich een groene invulling. Het binnenterrein is grotendeels verhard en biedt toegang tot de bebouwing op het perceel. De situering van de bebouwing op dit perceel rond het centrale binnenterrein maakt dat dit binnenterrein een belangrijke rol speelt in het aantonen van de samenhang tussen de monumentale bebouwing op dit perceel.

2.2 Toekomstige situatie

Voorliggend plan is conserverend van aard en ziet toe op het borgen van de huidige, onbebouwde, situatie van het binnenterrein. Hiertoe worden in dit plan regels opgenomen die de oprichting van bouwwerken en gebouwen op dit binnenterrein beperken.

Ten behoeve van de toekomstige situatie is een indicatief inrichtingsplan opgesteld welke is goedgekeurd door de commissie ruimtelijke kwaliteit van gemeente Heusden. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van dit indicatieve inrichtingsplan.



- 1 – hergebruik 20x20 tegels, halfsteensverband
- 2 – hergebruik gebakken klinkers waalformaat
- 3 – grindstook rondom villa
- 4 – maaskeijtes in gestabiliseerd zand

- 5 – tuin
- 6 – groenblijvende haag, hoogte 1,2 m
- 7 – beuken haag hoogte 1,8 m zij- en achter tuin, 1 m in voortuin
- 8 – hekwerken (6 st), zwart staal, industrieel en transparant

Indicatief inrichtingsplan. Binnen terrein rood omlijnd.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) (vastgesteld in 2020) geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. Voorliggend plan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waardoor dit beleid geen belemmering vormt voor dit plan.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

De Ladder duurzame verstedelijking is een instrument dat stuurt op efficiënt ruimtegebruik. Wanneer nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt moet het bevoegd gezag voldoen aan een motiveringsvereiste. Voorliggend plan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk en is daarmee niet ladderplichtig.

3.1.3 Erfgoedwet en Omgevingswet

De Erfgoedwet gaat samen met de nieuwe Omgevingswet het fundament vormen voor de bescherming van rijksmonumenten. De aanwijzing en instandhouding van rijksmonumenten is daarbij opgenomen in de Erfgoedwet. Voorliggend plan voorziet in de instandhouding van een rijksmonumentaal complex met bijbehorende rijksmonumenten. De drie hoofdgebouwen op dit perceel krijgen in voorliggend bestemmingsplan daartoe de 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument' en het binnenterrein de 'specifieke bouwaanduiding – bebouwing uitgesloten'. Dit plan is in overeenstemming met rijksbeleid voor monumenten.

Voorliggend plan heeft betrekking op de volgende monumenten met bijbehorende registratie in het Rijksmonumentenregister:

- Woonhuis met brouwerijcomplex;
 - Rijksmonumentenregister, complexnummer 517307.
- Brouwerij bij Meliestraat 20 (Meliestraat 20A);
 - Rijksmonumentenregister, monumentnummer 517309.
- Woonhuis bij brouwerij (Meliestraat 20);
 - Rijksmonumentenregister, monumentnummer 525778.
- Woonhuis (Meliestraat 22).
 - Rijksmonumentenregister, monumentnummer 517308.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is, ter voorbereiding op de verwachte inwerkingtreding van de Omgevingswet in 2021, de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De Brabantse Omgevingsvisie vervangt in ieder geval 4 provinciale beleidsplannen. Dat zijn de beleidsplannen over milieu en water (PMWP), verkeer en vervoer (PVVP), ruimtelijke ordening (Structuurvisie RO) en natuur (BrUG). Dit gebeurt als gevolg van de Omgevingswet. Dat de bijbehorende thema's en opgaven dus een plek krijgen in de Omgevingsvisie is duidelijk. Hierdoor wordt het mogelijk om integraal beleid te maken, waardoor maatschappelijke opgaven minder gehinderd worden door sectorale regels.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening

Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet ingaat. Met een Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening bevat geen nieuwe regels, maar voegt bestaande regels uit 6 verordeningen samen. Per 1 oktober 2022 is de geconsolideerde Interim omgevingsverordening van toepassing.

Op basis van de kaartlagen bij de Interim omgevingsverordening ligt onderhavige locatie binnen een concentratiegebied in het stedelijk gebied. Omdat voorliggend plan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt vormen de regels die hierbij horen geen belemmering. Wel wordt in dit beleid voor wat betreft cultuurhistorie een link gelegd naar de Cultuurhistorische Waardenkaart. Deze wordt nader behandeld in paragraaf 4.10.

3.3 Gemeentelijke beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Heusden

Deze omgevingsvisie vormt de basis voor het gemeentelijk omgevingsplan en gaat in de op de samenhang tussen gezond en levendig wonen, perspectief voor goed ondernemerschap, waardevolle natuur en boerenlandschap en klimaatdoelstellingen. In de omgevingsvisie wordt de rijkheid aan monumenten binnen de gemeentegrenzen en het belang van behoud hiervan beschreven.

Voorliggend plan ziet toe op het behoud van de monumentale waarde van het voormalig bierbrouwerijcomplex aan de Meliestraat in Vlijmen en sluit daarmee aan bij de uitgangspunten van de omgevingsvisie.

4. Omgevingskader

4.1 Milieueffectrapportage

Inleiding

Met de procedure van de m.e.r. wordt beoogd het milieubelang volwaardig mee te laten wegen bij vaststelling van plannen en besluiten. Een belangrijk product van de m.e.r.-procedure is het milieueffectrapport (MER). In de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage zijn twee lijsten opgenomen: een C-lijst met m.e.r.-plichtige activiteiten en een D-lijst met m.e.r.-beoordeling plichtige activiteiten. Voor beide lijsten zijn tevens drempelwaarden opgenomen.

In 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging hierin is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, een toetsing aan de drempelwaarde in de D-lijst uit de bijlage van dit besluit niet toereikend is. Ook wanneer de voorgenomen ontwikkeling een omvang heeft die onder deze grenswaarden valt dient op grond van de selectiecriteria uit bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Deze toets wordt aangeduid met de term vormvrije m.e.r.-beoordeling en kijkt naar de volgende drie hoofdcriteria:

- Kenmerken van het project;
- Plaats van het project;
- Kenmerken van de potentiële effecten.

Als op basis hiervan belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten is de ontwikkeling niet m.e.r.-plichtig.

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (onderdeel D11.2) m.e.r.-beoordeling plichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de volgende gevallen (indicatieve drempelwaarden):

- Een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- Een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of;
- Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage waardoor geen (vormvrije) m.e.r.-beoordeling (en aanmeldnotitie) hoeft te worden opgesteld.

4.2 Geluid

Inleiding

Bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet volgens de Wet geluidhinder (Wgh) worden aangetoond dat gevoelige functies zoals woningen een aanvaardbare geluidsbelasting als gevolg van (spoor)wegverkeer en industrie kennen.

Planspecifiek

Voorliggend plan voorziet niet in de realisatie van een nieuwe geluidgevoelige functie, een akoestisch onderzoek kan derhalve achterwege blijven.

Geluid vormt in conclusie geen belemmering voor dit plan.

4.3 Geur

Inleiding

Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij moet worden beoordeeld of de bouw van nieuwe woningen of andere geurgevoelige objecten een belemmering vormt voor omliggende agrarische bedrijven. Tevens moet worden beoordeeld of het leefklimaat in het plangebied voldoende is.

Planspecifiek

Onderhavig plan voorziet niet in de realisatie van een geurgevoelig object of geur belastende functie. Dit aspect behoeft daarom geen nadere beschouwing in relatie tot dit plan.

Geur vormt in conclusie geen belemmering voor dit plan.

4.4 Ecologie

Inleiding

Op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) mag een ontwikkeling geen negatief effect hebben op de instandhouding van soorten. Door het slopen of bouwen van een woning, kappen van bomen of het dempen van sloten kan het leefgebied van beschermde soorten worden aangetast. Bovendien kan een ruimtelijke ontwikkeling een negatief effect hebben op beschermde natuurgebieden (Natura 2000 en Natuur Netwerk Nederland), bijvoorbeeld wanneer in, of te dichtbij, dergelijke natuurgebied wordt gebouwd. Ook op grotere afstand kan er sprake zijn van een negatief effect, dit is dan het gevolg van stikstofdepositie als gevolg van de ontwikkeling.

Planspecifiek

Beschermde gebieden en stikstof

Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek bevindt zich op circa 915 meter ten zuiden van de locatie. Het dichtstbijzijnde onderdeel van Natuurnetwerk Brabant bevindt zich op circa 215 meter afstand ten zuiden. Van een direct negatief effect op beschermde gebieden is gezien de afstand en het feit dat dit plan geen nieuwe ontwikkeling

mogelijk maakt geen sprake. Ook van een toegenomen stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden is vanwege deze redenen geen sprake.

Beschermde soorten

Voorliggend plan voorziet niet in het slopen van opstallen of het verwijderen van opgaand groen. Daarmee heeft dit plan geen aantasting van beschermde soorten tot gevolg.

Ecologie vormt in conclusie geen belemmering voor dit plan.

4.5 Water

Inleiding

De toelichting bij een bestemmingsplan dient op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voorzien te zijn van een paragraaf waarin wordt ingegaan op de gevolgen van het plan voor de taken en belangen van het waterschap. In dit geval is dat waterschap Aa en Maas.

Waterbeheerplan

Op 19 november 2021 is het nieuwe waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027.

Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

1. Waterveiligheid. Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.
2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem. Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).
3. Schoon Water. In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd. In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:

- schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- de waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

Keur

De Keur is een waterschapsverordening en omvat samen met de Waterwet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. De Keur is verder uitgewerkt in beleids- en algemene regels.

Legger

De Keur verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen volop naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Keur vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.

Planspecifiek

Dit plan is conserverend van aard en sluit bebouwings- en verhardingsmogelijkheden uit voor een deel van het perceel. Voorliggend plan heeft dan ook geen negatieve gevolgen voor de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse van het perceel. Er wordt geen nieuw oppervlaktewater aangelegd, er wordt geen nieuwe aansluiting op het riool voorzien en de verharding binnen het plangebied neemt af gevolg van dit plan. Er is daarom geen sprake van een compensatieopgave. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ter borging van voldoende waterberging bij een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen.

Water vormt in conclusie geen belemmering voor dit plan.

4.6 Luchtkwaliteit

Inleiding

Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer beschermt mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Luchtkwaliteitseisen spelen echter geen rol wanneer een ontwikkeling 'Niet In Betekenende Mate' (NIBM) bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Hiervan is sprake wanneer als gevolg van het project de toename aan concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM10) als stikstofdioxide (NO2) onder 3% blijft.

In de regeling NIBM zijn enkele categorieën en bijbehorende grenswaarden opgenomen waarvoor geldt dat deze niet in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging. Wonen is een van deze categorieën. Hiervoor geldt dat wanneer de ontwikkeling onder de grenswaarde valt van 1.500 woningen in het geval van één ontsluitingsweg en 3.000 woningen in het geval van meer dan een ontsluitingsweg, de ontwikkeling zonder toetsing aan de luchtkwaliteit doorgang vinden. Voor ontwikkelingen die niet genoemd zijn in de regeling NIBM kan middels het invullen van de NIBM-tool worden aangetoond dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtvervuiling.

Planspecifiek

Voorliggend plan voorziet niet in een gevoeliger gebruik ter plaatse van het plangebied dan reeds toegestaan op basis van de geldende woonbestemming. Er is daarom geen bodemonderzoek nodig om te onderzoeken of de kwaliteit van de bodem voldoende is voor deze ontwikkeling.

Bodem vormt in conclusie geen belemmering voor dit plan.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Inleiding

Een goede ruimtelijke ordening schrijft voor dat hinder en gevaar wordt voorkomen. Hiertoe dient voldoende afstand te worden gehouden tussen milieubelastende activiteiten zoals bedrijven enerzijds en gevoelige functies zoals wonen anderzijds. Dit betekent dat ter plaatse van nieuwe gevoelige functies sprake moet zijn van een goed woon- en leefklimaat, maar ook dat bedrijven in de omgeving door de realisatie van deze gevoelige functie niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering. Voor nieuwe milieubelastende functies is het in dit kader enkel van belang dat geen hinder wordt veroorzaakt ter plaatse van omliggende gevoelige functies. Het uitgangspunt hierbij is de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' waarin voor verschillende soorten bedrijven een milieucategorie en bijhorende richtafstand is opgenomen.

Planspecifiek

Voorliggend plan voorziet niet in een nieuwe milieugevoelige of -belastende functie. Daarmee behoeft dit onderwerp geen nadere onderbouwing.

Bedrijven en milieuzonering vormt in conclusie geen belemmering voor dit plan.

4.9 Archeologie

Inleiding

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. In verband met de implementatie van het Verdrag van Malta zijn de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten gewijzigd. Als gevolg daarvan is de al bestaande verplichting expliciet gemaakt om in het kader van een goede ruimtelijke ordening rekening te houden met het belang van het behouden van archeologische waarden. Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet (op 1 juli 2016) waarmee het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed in één integrale wet is geregeld. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden worden gehandhaafd.

Planspecifiek

Als gevolg van voorliggend plan wordt geen nieuwe bebouwing opgericht en wordt de bodem niet ingrijpend geroerd. De bodem wordt slechts in zeer beperkte mate oppervlakkig geroerd ten behoeve van de aanleg van plaatselijke verharding. Eventuele archeologische waarden in de bodem worden hiermee niet aangetast. Een archeologisch onderzoek kan dan ook achterwege blijven.

Archeologie vormt in conclusie geen belemmering voor dit plan.

4.10 Cultuurhistorie

Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan te verantwoorden op welke manier rekening is gehouden met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden. Naast archeologie gaat het daarbij om gebouwd erfgoed en cultuurlandschappen.

Planspecifiek

In de Cultuurhistorische Waardenkaart van provincie Noord-Brabant is de monumentale waarde van de bebouwing aan de Meliestraat 20/20A/22 opgenomen. Ook volgt uit deze kaart dat het dorpslint van Vlijmen, welke ter hoogte van de planlocatie bestaat uit de Julianastraat en de Meliestraat, een hoge cultuurhistorische waarde heeft. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.



Voorliggend plan voorziet in de borging van de monumentale waarde van het voormalige bierbrouwerijcomplex aan de Meliestraat en in het bijzonder de visuele samenhang tussen de bebouwing die hier onderdeel van uitmaakt. Met dit plan worden de cultuurhistorische waarden ter plaatse van het plangebied alsook de waarden van het dorpslint niet aangetast maar juist versterkt.

Cultuurhistorie vormt in conclusie geen belemmering.

4.11 Externe veiligheid

Inleiding

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor mens en milieu als gevolg van gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook risico's verbonden aan luchthavens worden meegenomen in dit risico. Bij het opstellen van een bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van een nieuw kwetsbaar object zoals een woning dient externe veiligheid in acht te worden genomen; in het bijzonder het plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico betreft de kans per jaar dat 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof en wordt weergegeven aan de hand van risicocontouren rondom inrichtingen of transportroutes. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers en is daarmee een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Voor het groepsrisico geldt geen risicocontour maar wel een verantwoordingsplicht op basis van het invloedsgebied.

Planspecifiek

Er wordt geen nieuw kwetsbaar object gerealiseerd als gevolg van dit plan. Het aantal mensen dat binnen het plangebied verblijft neemt als gevolg van dit plan niet toe. Risicobronnen in de omgeving behoeven daarom geen nadere beschouwing.

Externe veiligheid vormt in conclusie geen belemmering voor dit plan.

4.12 Verkeer en parkeren

Het middels dit bestemmingsplan borgen van de monumentale waarde van het binnenterrein op deze locatie brengt geen extra verkeersbewegingen of parkeerbehoefte teweeg.

Verkeer en parkeren vormt in conclusie geen belemmering voor dit plan.

4.13 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied bevinden zich geen planologisch relevante kabels of leidingen. Dit aspect vormt daarom geen belemmering.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economisch

Voorliggend plan voorziet niet in een nieuwe ontwikkeling, enkel in het borgen van de bestaande situatie. Hiervoor is dan ook geen sprake van een te verzekeren kostenverhaal. De kosten voor het in procedure brengen van dit plan worden gedragen door de initiatiefnemers. Hiervoor zijn voldoende middelen beschikbaar. Dit plan is daarmee voldoende economisch uitvoerbaar.

5.2 Maatschappelijk

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro opgenomen bestemmingsplanprocedure. Dit betekent dat belanghebbenden, burgers en wettelijke overlegpartners gedurende een periode van zes weken de mogelijkheid wordt geboden bezwaar te maken tegen het voorontwerp bestemmingsplan. Ten aanzien van eventuele reacties wordt een standpunt genomen waarna eventuele wijzigingen zijn doorgevoerd met als resultaat het ontwerp bestemmingsplan. Ook deze wordt zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze. Eventuele zienswijzen worden al dan niet verwerkt in het bestemmingsplan waarna het plan door de gemeenteraad binnen 12 weken na ter inzagelegging wordt vastgesteld. Tot slot is beroep tegen het bestemmingsplan mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

5.3 Overleg/omgevingsdialoog

Voorliggend plan is conserverend van aard en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. De initiatiefnemers zijn dagelijks in contact met omwonenden (huisnummers 18 t/m 26 en overkant 23/29). Zij zijn dan ook op de hoogte van voorgenomen ontwikkeling (borgen monumentale waarden binnenterrein en uitvoering inrichtingsplan). Zij zijn positief over het feit dat de gebouwen op dit perceel na lange tijd worden opgeknapt en weer in gebruik worden genomen. Dat komt de kwaliteit van de buurt ten goede. Er zijn geen negatieve grondhoudingen geuit. Ook over de terreininrichting is vanuit de omgeving een enkele negatieve reactie naar voren gekomen.

6. Juridische vormgeving

6.1 Algemeen

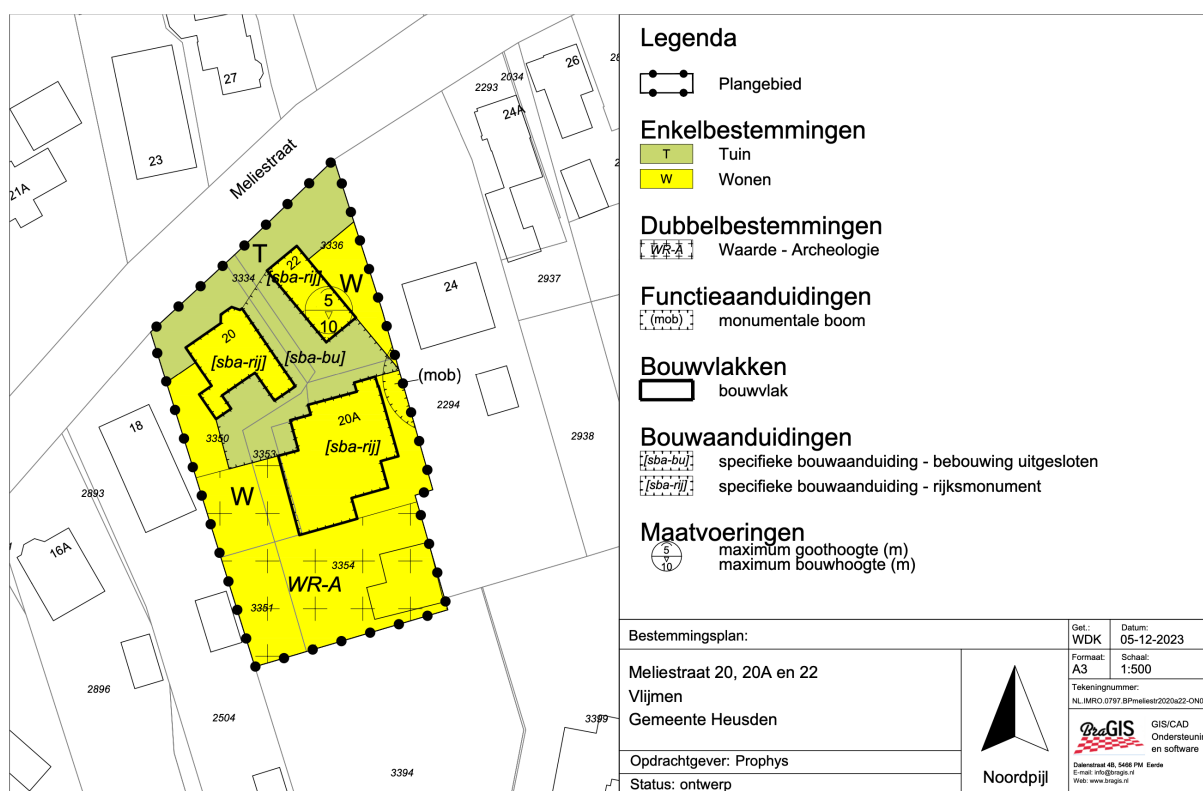
Onderhavig bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het plangebied. Dit bestemmingsplan sluit aan bij het 'Bestemmingsplan Vlijmen en Vliedberg herziening 2013' zoals vastgesteld op 12 mei 2015.

Met dit plan blijven de huidige bestemmingen zoals die opgenomen zijn zo veel mogelijk van kracht. Hieraan worden ter plaatse van het binnenterrein echter regels toegevoegd die het oprichten van bouwwerken en gebouwen aldaar verbieden.

Voor de planopzet en -regels van dit wijzigingsplan wordt aangesloten bij het geldende bestemmingsplan en de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012).

6.2 Plankaart

Onderstaande afbeelding toont de verbeelding bij dit bestemmingsplan.



6.3 Planregels

Inleidende regels

Het eerste hoofdstuk van de planregels omvat de inleidende regels bestaande uit de begrippen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). Bepalingen uit deze artikelen zijn van toepassing op alle bestemmingen.

Bestemmingsregels

Het tweede hoofdstuk omvat de regels voor de op de planlocatie geldende bestemming. Ter plaatse van het binnenterrein de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bebouwing uitgesloten' opgenomen welke het oprichten van bebouwing verbiedt en het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden onder een omgevingsvergunningplicht plaatst.

Binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' dient voor bodemingrepen met een diepte van ten minste 50 cm en een oppervlakte groter dan 100 m² nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. In de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten einde te bestemming te verkleinen dan wel te laten vervallen indien op basis van onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Algemene regels

Het derde hoofdstuk omvat algemene regels die van toepassing zijn op alle bestemmingen zoals de antidubbeltelregel, algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels.

Overgangs- en slotregel

Het vierde hoofdstuk tenslotte bevat het overgangsrecht en de slotregel met daarin de titel van het bestemmingsplan.

7. Procedure

7.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure.

Ontwerp

- Publicatie en terinzagelegging overeenkomst artikel 3.4 Awb en Wro;
- Eenieder kan gedurende de terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad.

Vaststelling

- Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad;
- Provincie heeft de mogelijkheid om reactie aanwijzingen te geven;
- Publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn;

Inwerkingtreding

- Na afloop van de beroepstermijn tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan.

Beroep

- Beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2 Vaststelling

Het bestemmingsplan is gewijzigd vastgesteld. De doorgevoerde wijzigingen hebben betrekking op de nadere invulling van de archeologische dubbelbestemming. De nota van wijzigingen is als bijlage bij dit plan opgenomen.

