

TOELICHTING

INHOUD.

1. Inleiding.
2. Mobiliteitsbeleid.
3. Karakter van het plangebied.
4. Verkeer en parkeren.
5. Zonering.
6. Waterhuishouding.
7. Juridische aspecten.
8. Milieu-aspekten.
9. Inspraak en gevoerd overleg.
10. Financiële aspecten. P.M.

Bijlagen:

Verslag van de hoorzitting.
Verslag behandeling in kleine P.P.C.
Vaststellingsbesluit Gedeputeerde Staten hogere grenswaarden.

1. Inleiding.

Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Nieuwkuijk" omvat het bestaande bedrijventerrein aan de Venbroekstraat en ten noorden van de Middeweg, alsmede een geprojecteerde uitbreiding in westelijke richting. Het bestaande deel is geheel uitgegeven, zodat een uitbreiding noodzakelijk is.

In het verleden is het gebied aan de westzijde steeds gezien als mogelijke uitbreiding. De vestiging van het recreatiepark "Het Land van Ooit" en de geprojecteerde woonwijk tussen het Hof en de Kerkstraat, scheppen een aantal nieuwe randvoorwaarden en maken een zonering van het terrein noodzakelijk.

Het vigerende bestemmingsplan "Industrieterrein Nieuwkuijk" dateert van 1980. Omdat genoemd plan aan herziening toe is, betreft dit plan zowel het oude als het nieuwe gedeelte.

Ook in het plan opgenomen is het agrarisch gebied tussen de nu op handen zijnde uitbreiding van het bedrijventerrein en het "Het Land van Ooit". Dit wordt gezien als een uitbreidingsmogelijkheid voor de langere termijn.

Begrenzing.

Aan de noordzijde wordt het gebied begrensd door de A59 (Maasroute); in het westen door het recreatiepark "Het Land van Ooit". Aan de zuidkant vormt de Middeweg de begrenzing met in het zuidwesten de nieuwe geprojecteerde woonwijk Nieuwkuijk-Noord en in het zuidoosten de bedrijven aan de Venbroekstraat, welke laatste ook in het plan-gebied zijn opgenomen.

De totale oppervlakte bedraagt ca. 35 ha., waarvan 11 ha. nieuwe uitbreiding en 6 ha. agrarisch gebied.

2. Mobiliteitsbeleid.

Het Stadsgewest 's-Hertogenbosch bracht in augustus 1991 een herzien Struktuurschema Bedrijventerreinen uit. Daarin is het bedrijventerrein Nieuwkuijk gekarakteriseerd als een "subregionaal/lokaal" terrein. Dat geldt met uitzondering voor het bestaande gedeelte. Hieraan is geen zogenaamd bereikbaarheidsprofiel toegekend.

Verder merkt het Stadsgewest het volgende op met betrekking tot de voorgenomen uitbreiding.

De sektor transport en distributie is kansrijk, maar de ruimte in de regio is schaars. Voor de meer extensieve vormen van transport en distributie zou (naast de Geerden in Maasdriel) ook de uitbreiding van Nieuwkuijk een potentiële mogelijkheid kunnen zijn, maar de ontsluiting laat vooralsnog zo'n mogelijkheid niet toe.

In deze kontekst zou aan het nieuwe gedeelte het Bereikbaarheidsprofiel C kunnen worden gegeven. Die typering houdt in dat het terrein nu en in de toekomst voor de auto goed ontsloten is (ligging nabij snelweg) en dat de bereikbaarheid met het openbaar vervoer weinig kans op verbetering heeft.

Wat betreft de ontsluiting, wordt een doortrekking van de Middelweg voorzien in oostelijke richting tot aan de open afritten van de A59 bij de Jhr. de La Courtstraat. Na realisering van deze weg voldoet de ontsluiting aan bovengenoemd profiel. Het terrein zou dan kunnen voorzien in de specifieke behoefte aan terrein voor extensieve vormen van transport en distributie, zoals hierboven aangegeven.

3. Karakter van het plangebied.

Het bedrijventerrein is primair bedoeld voor lokale bedrijven. Het is dus niet de intentie dat bedrijven van buiten de regio zich hier vestigen, evenmin als op zichzelf staande kantoren.

Het terrein voorziet in een specifieke behoefte tussen de andere nieuwe bedrijventerreinen in naastgelegen gemeenten.

Na het realiseren van een andere, meer directe ontsluiting op de A59, kan ook toelating overwogen worden van (sub-) regionale bedrijven zoals vermeld in hoofdstuk 2. "Mobiliteitsbeleid". Daarmee kan worden voorzien in een grote behoefte binnen het Stadsgewest.

Het realiseren van bedrijfswoningen wordt op een klein gedeelte van het terrein toegestaan.

Vanouds bevinden zich een aantal bedrijven van de vierde categorie van de bijgevoegde "Staat van Bedrijven" op het terrein. Ook in de nieuwe opzet is het de bedoeling dat het terrein voor zulke bedrijven toegankelijk blijft, voorzover dit niet in strijd is met milieu-eisen vanuit andere functies (zie onder 4. Zonering).

Aan de noordzijde loopt de A59 (Maasroute). Van enige presentatie van de bedrijven naar die weg toe, is tot dusver nauwelijks sprake geweest. De bedrijven worden nu immers ontsloten vanaf de Middelweg en zijn ook veelal daarop georiënteerd. Het huidige beeld vanaf de Maasroute wordt dan ook gedomineerd door loodsen en opslag. Het streven is evenwel voor het nieuwe gedeelte een oriëntatie op de A59 te bewerkstelligen. De nieuwe bedrijven dienen met hun representatieve zijde naar de Maasroute gericht te zijn. De opheffing van de Langstraat-spoorlijn en het beschikbaar komen van het tracé hiervan, maken een ontsluiting vanaf een parallelweg mogelijk.

Niet alleen vanuit het bedrijfsleven is er behoefte aan verzorgde bedrijventerreinen, ook voor de gemeente vormt de lokatie een visitekaartje.

Voor het oude gedeelte worden eveneens eisen gesteld die bijdragen aan een representatieve oriëntatie op de Maasroute indien zich hiertoe mogelijkheden aandienen.

Dit geldt met name voor de open kavels die zich in dit gedeelte bevinden.

Voor de bestaande bedrijven is dit moeilijker te realiseren. Niettemin blijken een aantal bedrijven zich tegenwoordig bewust te zijn van het belang van een presentatie aan de rijksweg en zijn al verschillende representatieve elementen toegevoegd.

Ook bij verbouwingen en uitbreidingen zal aan dit aspect bijzondere aandacht besteed worden, bijvoorbeeld bij de welstandstoetsing.

Voor de strook tussen de A59 en de bedrijven dient een groenplan te worden opgesteld, dat recht doet aan zowel de presentatie van de bedrijven naar de Rijksweg als aan de belangen van Rijkswaterstaat.

Agrarisch gebied.

Tussen de nu geprojecteerde uitbreiding en het recreatiepark "Het Land van Ooit" bevindt zich aan de Maasroute een restgebied dat nu een agrarisch gebruik kent. De gemeente opteert voor de langere termijn voor het toevoegen van dit gebied aan het bedrijventerrein. Dit wordt gemotiveerd door het feit dat er geen mogelijkheden elders in de gemeente zijn voor een uitbreiding van bedrijventerreinen. Het alternatief zou zijn een nieuwe ontwikkeling ten noorden van de Maasroute. De voorkeur wordt gegeven aan het onderhavige gebied.

Vooralsnog zal dit gebied niet voor ontwikkeling in aanmerking komen. Daarom is de agrarische bestemming gehandhaafd, echter met een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming "Bedrijventerrein".

4. Verkeer en parkeren.

Op verschillende nivo's is de hoofdwegenstructuur van de regio onderwerp van studie. Rijkswaterstaat zoekt naar een verbetering van de aansluitingen op de A59; de westtangent van Den Bosch zal een nieuwe aansluiting krijgen op de Maasroute, waarbij tevens een direkte verbinding zal ontstaan met de Engelermeer en Vlijmen-Oost.

Voor de regio wordt een milieu-verkeersplan opgesteld.

De gemeente Vlijmen heeft een verkeersbeleidsplan vastgesteld, dat modellen aangeeft voor de verkeersafwikkeling in de nabije toekomst (Verkeersbeleidsplan Gemeente Vlijmen, Buro Goudappel en Coffeng, Deventer, vastgesteld in oktober 1991).

Voor het plangebied zijn een aantal maatregelen van invloed.

De Middelweg wordt in oostelijke richting over het spoorwegtracé doorgetrokken naar het viadukt bij de Wolput. Deze doortrekking is geregeld in het bestemmingsplan "Buitengebied", waar het tracé de bestemming "Verkeersdoeleinden" heeft.

Verder zou de afrit van de A59, uit de richting Drunen, in westelijke richting verschoven kunnen worden, zodat deze in de omgeving van de Venbroekstraat uitkomt. Hierover zijn overigens nog geen definitieve besluiten genomen. De Onsenoortsestraat zou dan niet langer met doorgaand verkeer worden belast.

Daarnaast voorziet het Verkeersbeleidsplan in een omleiding van het verkeer Drunen - Vlijmen via de Middelweg, waardoor de Nieuwkuijksestraat kan worden ontlast.

Een optie voor de langere termijn is voltooiing van het "Ei van Drunen" met een aansluiting op de Drunense Parklaan. Die kan dan worden doorgetrokken tot aan de Kerkstraat.

Voor de ontsluiting van het nieuwe bedrijventerrein zal in eerste instantie een nieuwe weg met een keerpunt vanaf de Middelweg, westelijk van de Kerkstraat, worden aangelegd. Deze weg dient tevens ter ontsluiting van het agrarische bedrijf aan de westzijde, zodra de bedrijfsbestemming op het noordwestelijk deel van de Kerkstraat gerealiseerd is. De weg kan in een latere fase via het spoorwegtracé teruggeleid worden naar de Kerkstraat.

Het noordwestelijke stuk van de Kerkstraat komt te vervallen. De hier aanwezige oude bebouwing zal verdwijnen, teneinde het zicht vanaf de Maasroute mogelijk te maken. In de toekomst blijft het mogelijk de parallelweg over het spoorwegtracé langs het gehele terrein door te trekken.

De ontsluiting van het thans agrarisch bestemde gebied aan de westzijde kan plaatsvinden vanaf de doorgetrokken Parklaan in Drunen en/of vanaf de ontsluitingsweg van het nieuwe gedeelte.

Met betrekking tot het parkeren wordt opgemerkt, dat de bedrijven op het eigen terrein in hun parkeerbehoefte moeten voorzien.

Als norm geldt daarbij één parkeerplaats per 100 m² bedrijfsploeroppervlak en één parkeerplaats per 50 m² kantoorvloeroppervlak.

Openbaar vervoer.

De busverbinding Waalwijk - Den Bosch rijdt door de Nieuw-kuijksestraat. De noordelijke rand van het gebied valt buiten de 400 m. loopafstand, die als maximum wordt gezien.

Bij omleiding van het verkeer over de Middelweg zou ook de bus deze route kunnen volgen. Het bedrijventerrein zou daardoor beter bereikbaar kunnen worden voor het openbaar vervoer.

5. Zonering.

De ligging van het gebied tussen de Maasroute, een gasleiding, woongebieden en het recreatiepark leidt tot een zonering met betrekking tot de toegestane categorieën bedrijven en de bouwgrenzen en -hoogten.

Maasroute.

Voor de bouwgrens aan de noordzijde is in het algemeen een afstand van 50 m. uit de zijkant van de rijbaan aangehouden.

Gasleiding.

De aanwezige gasleiding langs het oude spoorwegtracé heeft invloed op de hierboven genoemde maat van 50 m. en vloeit voort uit de in NEN 1091 vastgelegde veiligheidseisen. Vanwege deze eisen geldt voor leidingen een toetsingsafstand waarbinnen, bijvoorbeeld zoals in het onderhavige plan, geen kantoren mogen worden gebouwd en geen gevaarlijke stoffen mogen worden opgeslagen.

Voor de leiding ten westen van de Kerkstraat geldt tot aan de Dekkersloop een toetsingsafstand van 30 m.

Gelet op de eis van representatie ligt het voor de hand dat de kantoorgedeelten van de nieuwe bedrijven het dichtst bij de A59 worden gesitueerd.

In deze situatie is echter de toetsingsafstand bepalend voor de ligging van de bouwgrens.

Ten oosten van de Kerkstraat overschrijdt de aanwezige bebouwing op veel plaatsen de hier geldende toetsingsafstand van 30 m., reden waarom hier als bouwgrens de afstand van 50 m. uit de A59 is gekozen. Het behoeft uiteraard geen nadere toelichting dat onverlet blijft het niet mogen bouwen van kantoorgebouwen, alsmede het niet mogen opslaan van gevaarlijke stoffen binnen de toetsingsafstand.

Tenslotte is ten westen van de Dekkersloop de bouwgrens vanwege de A59 weer toegepast omdat de toetsingsafstand volledig binnen de 50 m. is gelegen.

Woonbebouwing.

Langs de geprojecteerde woonwijk Nieuwkuijk-Noord, ten zuiden van de Middelweg, dient een zone van 100 m. in acht te worden genomen, waarin uitsluitend bedrijven van de 1e en 2e categorie zijn toegestaan. Daarachter bevindt zich een zone waar uitsluitend bedrijven tot en met de derde categorie zijn toegestaan. Eenzelfde opbouw is toegepast in het zuidelijk deel van de Venbroekstraat, waar het bedrijventerrein grenst aan de bebouwing van de Nieuwkuijksestraat.

In het overige deel zijn bedrijven toegestaan tot en met de 4e categorie. Daarvan zijn er reeds een vijftal aanwezig.

Voor een goede visuele relatie met het woongebied Nieuw-kuijk-Noord, dienen de nieuwe bedrijven aan de Middelweg met de voorzijde naar deze straat gericht te zijn.

Rekreatiepark.

Aandacht is besteed aan de aansluiting van het bedrijven-terrein bij het recreatiepark "Het Land van Ooit".

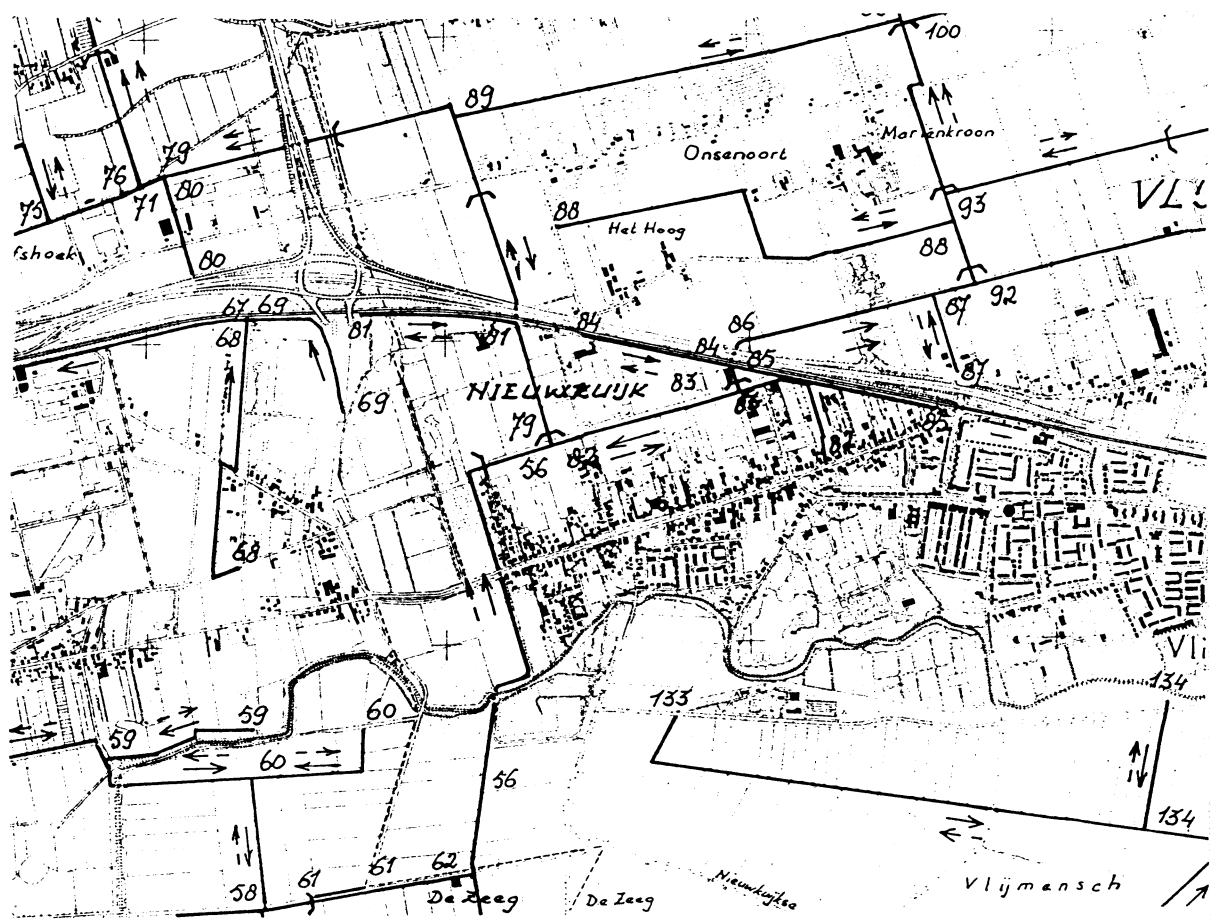
Na overleg met de provinciale dienst Ruimtelijke Ordening, Natuur en landschap en Volkshuisvesting (R.N.V.), is geconkludeerd dat aan Vlijmense zijde de omwalling van het park een afdoende groene afscheiding vormt.

Bovendien is in het bestemmingsplan gekozen voor een zone met de lichtste bedrijfskategorieën naast het park, gekombineerd met een beperkte bouwhoogte van maximaal 7,50 m.

Het is de bedoeling dat deze zonering ook zal worden toegepast bij de ontwikkeling van het thans agrarisch bestaande gedeelte.

Bedrijfswoningen.

Een en ander leidt ertoe dat bedrijfswoningen alleen kunnen worden toegestaan in het zuidwestelijk deel van het plan, in de zone voor bedrijven van de 1e, 2e en 3e categorie. Daarbij dient evenwel te worden gelet op de geluid-zones van de A59 en de Middelweg (zie 6. Geluidhinder).



Waterlopen in en om het plangebied.
 (bron: Waterschap de Maas- en Diezepolders).

6. Waterhuishouding.

Het kwantiteitsbeheer van de in het plangebied aanwezige waterlopen berust bij het Waterschap De Maas- en Diezepolders. Het kwaliteitsbeheer ressorteert onder het Waterschap De Dommel.

Het aanwezige systeem van hoofdwatergangen zal niet gewijzigd worden. Bij eventuele aanleg van nieuwe wegen of wegverleggingen dient, door middel van duikers e.d., dit systeem intact te blijven.

De gemeente heeft gekozen voor een gemengd rioleringsstelsel.

De waterlopen zijn bestemd op de plankaart. Voorzover zij gelegen zijn binnen de bestemming "Verkeersdoeleinden", zijn zij aangeduid op de kaart.

7. Juridische aspecten.

Voorzover sprake is van nieuw beleid, is dit opgenomen in de beheersregeling van de bestemming "Bedrijfsdoeleinden". Dit betreft met name de oriëntering van bedrijven naar de Maasroute, welke verplicht is voor nieuwe vestigingen en welke wordt nagestreefd voor de bestaande bedrijven, en het tevens nastreven van een representatieve uitstraling en het voorkomen van open opslag aan de A59.

De bestemmingen.

Bedrijfsdoeleinden.

Deze regelt de situering, aard en omvang van de toegestane bedrijven. Via aanduidingen is een zonering aangebracht naar categorieën en is de afwijkende bouwhoogte geregeld nabij het recreatiepark. Tevens zijn normen opgenomen met betrekking tot het parkeren.

De nieuwe westelijke ontsluitingsweg is ook binnen deze bestemming geregeld. De ligging hiervan staat nog niet exakt vast.

Verkeersdoeleinden.

Dit betreft de overige openbare wegen, alsmede de strook tussen A59 en het oude bedrijventerrein. Hier zal de nieuwe afrit worden gesitueerd en eventueel een parallelweg worden doorgetrokken.

Waterlopen die in deze bestemming gelegen zijn, worden door middel van de aanduiding "watergang" op de kaart aangegeven. Zij moeten als systeem gehandhaafd worden.

Parkeerdoeleinden.

Dit betreft het bestaande openbare parkeerterrein ten oosten van de Venbroekstraat, ten behoeve van autobussen en vrachtwagens.

In de voorschriften is ook de groenafschieding geregeld.

Waterloop.

Dit betreft de waterlopen, zuidelijk langs de Middelweg, de verbindingssloot ten noorden van de Middelweg en de Dekkersloop, door het nieuwe gedeelte. Ook schouwpaden en onderhoudsstroken vallen in deze bestemming.

Agrarisch gebied zonder bebouwing.

Hier is de regeling van het bestemmingsplan Buitengebied overgenomen, echter met een wijzigingsbevoegdheid naar "Bedrijventerrein".

Leiding.

Dit betreft de gasleiding, welke is gelegen in de bestemming "Verkeersdoeleinden" ten zuiden van de Maasroute.

8. Milieu-aspekten.

Geluidhinder.

Het bedrijventerrein is gelegen binnen geluidszones zoals bedoeld in artikel 74. van de Wet geluidhinder. Omdat binnen het plan geluidgevoelige objecten in de vorm van bedrijfswoningen kunnen worden gebouwd, is volgens artikel 76 Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek verplicht.

De Rijksweg A59 heeft een geluidszone van 400 m. en de Middelweg heeft een geluidszone van 100 m.

De geluidszone waarbinnen onderzoek moet plaatsvinden bedraagt voor de Rijksweg A59: 400 m. en voor de Middelweg 100 m. De overige in en nabij het plangebied gelegen wegen hebben een intensiteit van minder dan 2.450 motorvoertuigen per etmaal en worden middels een raadsbesluit van onderzoek uitgesloten.

Het akoestisch onderzoek toont aan dat een procedure voor het verkrijgen van een hogere grenswaarde nodig is om de bedrijfswoningen, die om redenen van bedrijfsgebondenheid ter plaatse dringend noodzakelijk zijn, te kunnen realiseren.

Voor de Rijksweg A59 is de 55 dB(A)-kontour, zijnde de maximale ontheffingswaarde, gelegen op 234 m. uit de as van de Rijksweg.

Deze kontour is berekend in een zogenaamde "vrijeveld" situatie.

Binnen deze afstand is het evenwel denkbaar dat door de afschermende werking die van de bedrijfsgebouwen kan uitgaan, op een kleinere afstand tot de Rijksweg A59 kan worden gebouwd. Het akoestisch onderzoek geeft hiervan een voorbeeld.

Teneinde deze bouwmogelijkheid niet bij voorbaat uit te sluiten, is in de voorschriften een vrijstelling opgenomen die het bouwen van bedrijfswoningen op geringe afstand van de Rijksweg A59 mogelijk maakt, indien op grond van akoestisch onderzoek is aangetoond dat de geluidsbelasting onder de waarde blijft welke door Gedeputeerde Staten als hogere grenswaarde is vastgesteld.

Voor de Middelweg zal eveneens een hogere grenswaarde nodig zijn om niet onnodig gronden te verliezen door het houden van afstand.

Bij besluit van 28 augustus 1992 heeft Gedeputeerde Staten hogere grenswaarden vastgesteld van maximaal

- 54 dB(A) ten gevolge van de Middelweg;
- 55 dB(A) ten gevolge van de Rijksweg A59.

Bodemonderzoek.

De resultaten van het bodemonderzoek dat wordt uitgevoerd, zullen te zijner tijd bij het plan worden gevoegd.

9. Inspraak en gevoerd overleg.

In de zomer van 1991 heeft het plan ter inzage gelegen en heeft een hoorzitting plaatsgevonden op 4 juli 1991 (zie bijlage).

Naar aanleiding hiervan zijn drie schriftelijke reacties ingediend, waarvan er één heeft geleid tot enkele aanpassingen van het ontwerpplan. Deze aanpassingen betreffen het bebouwingspercentage dat na vrijstelling 75% mag bedragen en de nok- en goothoogten, die in overeenstemming zijn gebracht met het oude bestemmingsplan "Industrieterrein Nieuwkuijk".

De reactie van het Waterschap De Maas- en Diezepolders heeft geleid tot het opnemen van een hoofdstuk "Waterhuishouding" en tot aanduidingen op de kaart.

De kleine P.P.C. had in haar behandeling van het plan (27 juli 1992) de volgende opmerkingen.

- Doortrekking van de Middelweg in oostelijke richting dient te worden veiliggesteld. Dit was reeds gebeurd in het bestemmingsplan Buitengebied. De toelichting is op dit punt uitgebreid.
- Geluidhinder: inmiddels zijn hogere grenswaarden vastgesteld (besluit Gedeputeerde Staten 28 augustus 1992).
- Inrichting. Een beplantingsplan voor de strook aan de Maasroute wordt bepleit. In de toelichting wordt dit onderschreven.
- Agrarisch gebied. De wijzigingsbevoegdheid ware te motiveren op grond van lokale of regionale behoefte. Een nadere motivatie is gegeven onder hoofdstuk 2. Mobiliteitsbeleid.
- Bodem. Een bodemonderzoek wordt verricht. De resultaten hiervan zullen bij het plan gevoegd worden.
- Voorschriften:
 - a. in artikel 5. is de vrijstellingsmogelijkheid voor meubeldetailhandel komen te vervallen. Voor het verlenen van een vrijstelling voor detailhandel in volumineuze goederen, alsmede voor keuken-, sanitair- en tegelbedrijven, is als voorwaarde gesteld dat deze vestiging is afgestemd op de behoefte van de gemeente Vlijmen;
 - b. in artikel 6. is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor een windturbine tot maximaal 25 m.
- Juridische aspecten:
 - a. overeenkomstig het verzoek is de begripsomschrijving van "wet" geschrapt;
 - b. de voorheen in artikel 3. onder B.2. bedoelde fictieve vrijstelling is niet meer opgenomen;
 - c. ten aanzien van de vrijstellingsbevoegdheid is in bepaalde gevallen een belangenprocedure opgenomen.

10. Financiële aspekten.

P.M.

BIJLAGEN



GEMEENTE VLIJMEN

VERSLAG VAN DE HOORZITTING INZAKE DE VOORONTWERP- BESTEMMINGS- PLANNEN "INDUSTRIETERREIN NIEUWKUIJK" EN "IPPERHOEVE II", GEHOUDEN OP DONDERDAG 4 JULI 1991 OM 17.00 UUR IN HET GEMEEN- TEHUIS.

Aanwezig:

G. van Asseldonk, Groen van Prinstererlaan 11;
J. van Asseldonk, Ipperhoeve 14;
F. van Beijnen, Mommersteeg 76;
A. van den Brand, Ipperhoeve 10;
J. Brandts, Deken van Baarstraat 16;
S. Buijs, Mommersteeg 102;
H. Daelmans van Daelmans Banket B.V.;
R. Daelmans van Daelmans Banket B.V.;
M. Lammers, Burgemeester van der Venstraat;
J. Meesters, Ipperhoeve 16;
L. van Veluw, Mommersteeg 41;
H. Zeeuwen, Meester Prinsenstraat 27;

van de zijde van de gemeente:

B. Groen, wethouder;
C. Lips, hoofd Hoofdafdeling Bestuurszaken;
A. Brands, medewerker Afdeling Ruimtelijke Ordening.

Wethouder Groen heet iedereen van harte welkom op deze hoorzitting. Hij stelt voor om eerst het voorontwerp-bestemmingsplan "Industrieterrein Nieuwkuijk" aan de orde te stellen.

De heer H.Daelmans constateert, dat de punten die voor zijn bedrijf van belang zijn reeds schriftelijk aan de gemeente zijn doorgegeven. Hij merkt verder op, dat op dit moment wordt bekeken hoe het bedrijf er op termijn moet uitzien. Zodra die gegevens bekend zijn, zal bepaald moeten worden waar de eventuele uitbreidingen gerealiseerd dienen te worden.

Wethouder Groen zegt, dat de bemerkingen van Daelmans Banket B.V. bij de verdere ontwikkeling van het ontwerp meegenomen zullen worden. Verder zegt hij graag op de hoogte te worden gesteld van het resultaten van het bedrijfsonderzoek. Vervolgens stelt hij de aanwezigen in de gelegenheid om vragen te stellen ten aanzien van het voorontwerp-bestemmingsplan Ipperhoeve-II.

De heer G. van Asseldonk vraagt of er al een beslissing is genomen op zijn verzoek.

De heer Lips antwoordt hierop, dat na de vakantie met hem contact zal worden opgenomen voor het opmaken van een exploitatie-overeenkomst

De heer J. van Asseldonk vraagt wanneer met de bouw in het

plan wordt begonnen.

De heer Lips merkt naar aanleiding daarvan op, dat eraan gedacht wordt om na de vakantie in 1992 met de eerste woningen te starten.

De heer Buijs vraagt of de gemeente alle gronden, die nodig zijn voor de realisering van het plan, al in eigendom heeft.

Op deze vraag antwoordt de heer Lips, dat zulks niet het geval is. Enkele percelen moeten nog aangekocht worden. Na de vakantie zal met betrokkenen contact worden opgenomen.

De heer Zeeuwen vraagt wat voor soort woningen gebouwd gaan worden.

Wethouder Groen zegt dat het de bedoeling is om zowel vrijesectorwoningen als huurwoningen in het plan te realiseren. Wat voor soort huurwoningen er komen is mede afhankelijk van het overleg met de Woningbouwstichting Vlijmen/Helvoirt. De toewijzing van deze woningen geschiedt door genoemde stichting zelf. De gemeente heeft daar geen zeggenschap over. Spreker gaat er evenwel van uit, dat zowel voor de koop- als de huurwoningen uitsluitend inwoners van Haarsteeg in aanmerking komen. Verder geldt voorlopig als uitgangspunt, dat het plan een looptijd van circa 10 jaar zal hebben.

De heer Van den Brand vraagt of de rooilijn op het punt, waar voorheen het pand Ipperhoeve 12 heeft gestaan, wat naar achteren geschoven kan worden, zodat een eventueel op die lokatie te bouwen woning enigszins terug gebouwd kan worden.

Dit zal in overleg met de stedenbouwkundige nader worden bekeken.

De heer Meesters informeert hoe het staat met de afwatering van diens perceel langs het geprojecteerde voetpad.

De heer Lips reageert hierop met de opmerking, dat bij de aankopen van de grond van de heren Van Asseldonk en Van Alebeek schriftelijk is vastgelegd, dat op de nieuwe eigendomsgrens een kavelsloot gelegd zal worden. Hij zegt aan te nemen, dat er geen bezwaar tegen bestaat om die sloot richting Kavelingweg door te trekken.

Niets meer aan de orde zijnde sluit wethouder Groen de zitting.

A.P.L.C. Brands

Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant
Kleine PPC

Gerien:

B: S:

VERSLAAG

29 JULI 1992

Ons kenmerk: 87665
Uw kenmerk : TB/2079
Afdeling : ROS
Doorkiesnr.: 812390 (H. Spoelstra)
Bijlagen : --
Datum : 27 juli 1992
Onderwerp : Bedrijventerrein
Nieuwkuijk

Het college van burgemeester en
wethouders van de gemeente
VLIJMEN

GEM. VLIJMEN	
I N G E K O M E N	
31 JULI 1992	
No	3903
Ben W	
Raad	

Geacht college,

De Kleine PPC heeft bovengenoemde adviesaanvraag behandeld in haar vergadering van 27 juli 1992.

De behandeling heeft geleid tot de volgende opmerkingen.

- Ontsluiting

Het plan gaat uit van doortrekking van de Middelweg in oostelijke richting over de voormalige spoorbaan naar het bestaande aansluitpunt bij de Wolput. De commissie acht deze doortrekking gelet op de totale omvang van het bedrijventerrein nodig om de Onsenoortsestraat te ontlasten. Deze doortrekking dient in het plan te worden opgenomen en veiliggesteld (Cat. II).

Met betrekking tot de opmerking op pagina 5 en 9 van de toelichting over de realisering van een nieuwe afrit van de A59 merkt de commissie op dat een en ander nog niet vaststaat.

- Geluidhinder

De ontheffingsprocedure hogere geluidswaarde ten behoeve van bedrijfs-woningen dient te zijn afgerond vóór de vaststelling van het plan (Cat. I).

- Inrichting

De gemeente beoogt een verbetering van de ruimtelijke inrichting van de zone langs de rijksweg. De huidige situatie wordt negatief beoordeeld. Er was al aanleiding om tesamen met de gevestigde bedrijven een verbetering na te streven. Het onderhavige plan beoogt nadrukkelijk een oriëntatie op de Maasroute en stelt voorwaarden aan het repressatieve karakter van de te vestigen bedrijven langs de Maasroute. De commissie onderschrijft deze visie. Van de zijde van Rijkswaterstaat wordt gewezen op een rapport van september 1989 van die dienst. In dat rapport "Landschapsanalyse en Landschapsschets Rijksweg 59 Maasroute" is tussen de rijksweg en onderhavig plangebied een lineaire beplanting voorzien. De commissie staat niet die oplossing voor doch een inrichting waarbij in combinatie met beplanting er toch een stedenbouwkundige oriëntatie wordt gelegd met de Maasroute. Het plan de Herven aan de A2 in de gemeente Den Bosch is daarbij een goed voorbeeld. Daarbij zijn beplantingsstructuren loodrecht op de rijksweg opgenomen. De commissie acht het nodig kwalitatieve eisen in het plan op te nemen met betrekking tot de inrichting van de zone langs de rijksweg met inbegrip van een beplantingsplan (Cat. II).

- Agrarisch gebied (bestemming A zb)

De commissie wijst de gemeente op de noodzaak, bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid (paragraaf IV, artikel 11.A) deze te motiveren op grond van eigen lokale dan wel (regionaal afgestemde) regio-behoefte. In geval van het laatste behoort het terreingedeelte van die wijzigingsbevoegdheid tevens een waardering te krijgen volgens het vigerende mobiliteitsbeleid en daarop gebaseerde bedrijfsvestigingskenmerken (Cat. I).

- Bodem

Ten behoeve van het plan dient een bodemonderzoek plaats te vinden. De resultaten van dat onderzoek dienen te worden vermeld in de toelichting. (Cat. II).

- Mobiliteitsbeleid

De gemeente dient aan te geven of, en zo ja wélk (nieuw) gedeelte van het terrein valt onder het regiem van het vigerende mobiliteitsbeleid, welke de terreinkenmerken zijn en de daaruit voortvloeiende bedrijfsvestigingskenmerken. Geadviseerd wordt een en ander in de Beschrijving in Hoofddijnen op te nemen (Cat. II)

- Voorschriften

In artikel 5, sub D - 2 A2 worden bepaalde vormen van detailhandel bij vrijstelling en onder nader genoemde voorwaarden toegestaan. Deze voorwaarden dienen slechts van toepassing te zijn op de sector bouwmarkten. Detailhandel in volumineuze goederen alsmede keukens, sanitair in tegelbedrijven is toelaatbaar mits expliciet hiertoe beperkt en qua omvang en functie afgestemd op de gemeente Vlijmen.

Dit geldt niet voor meubeldetailhandel welke dient te worden gevestigd in de centrale stad (Cat. II).

- in artikel 6 wordt onder C1 de mogelijkheid genoemd tot het oprichten van windturbines tot een hoogte van 12 m. Geadviseerd wordt te bezien of een vrijstellingsmogelijkheid tot 25 m aanvaardbaar is aangezien de toegelaten hoogte uit rendementsoverwegingen te gering geacht wordt.

- Juridische aspecten

In artikel 1, Begripsomschrijving is het begrip "wet" opgenomen. Het opnemen van dit begrip fixeert de context van een wet op het moment dat het bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd hetgeen niet mogelijk is daar de wet zelf de inwerking treding bepaald. Derhalve dient dit begrip te worden geschrapt (Cat. I).

Artikel 3.B.2, Algemene voorschriften omtrent bebouwing,

De commissie kan gelet op de jurisprudentie niet instemmen met het verlenen van een fictieve vrijstelling (Cat. I).

Artikel 5, Bedrijventerrein,

De commissie constateert dat procedureregels ten aanzien van de vrijstellingsbevoegdheid ontbreken. Deze dienen alsnog opgenomen te worden (Cat. I).

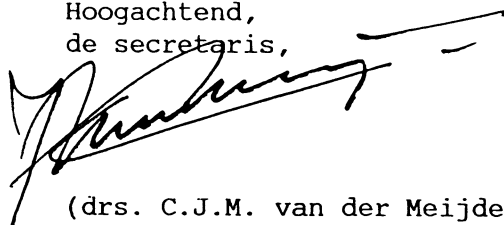
Voor het aangeven van de zwaarte van de gemaakte opmerkingen hanteert de commissie drie categorieën.

Categorie I kent de commissie toe aan opmerkingen over planelementen die in haar ogen onaanvaardbaar zijn. Als hiervan nog sprake is na de vaststelling geeft de commissie Gedeputeerde Staten het advies goedkeuring te onthouden.

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,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C.J.M. van der Meijden', written over a horizontal line.

(drs. C.J.M. van der Meijden).



Provincie Noord-Brabant

VERZONDEN

28 AUG. 1992

Provinciehuis
Brabantlaan 1

Correspondentie-adres:

Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefax: 073-123565 Telex: 50796 pbnb

Dienst Waterstaat, Milieu en Vervoer

Gezien:		telefoon 073-812812
B:		S: <i>W</i>

Ons kenmerk: 181767

Uw kenmerk: -

Afdeling : LGM

Doorkiesnr.: 812562

Bijlagen : 1

Datum : 28 augustus 1992

Onderwerp : Besluit met betrekking tot
het verzoek ex artikel 83
Wet geluidhinder voor het
bestemmingsplan "Bedrijven-
terrein Nieuwkuijk".

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

GEM. VLIJMEN	
I N G E K O M E N	
31 AUG. 1992	
No	4319
Ben W	
Raad	

Geacht college,

Bijgevoegd doen wij u toekomen ons besluit van 28 augustus 1992, naar aanleiding van het op 22 juni 1992 bij ons ingekomen verzoek om vaststelling van een hogere grenswaarde, krachtens artikel 83 van de Wet geluidhinder met betrekking tot het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Nieuwkuijk" te Vlijmen.

Bij het verlenen van deze ontheffing merken wij, wellicht ten overvloede, op dat hiermee geen uitspraak wordt gedaan over het (ontwerp)bestemmingsplan.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,
het hoofd van de afdeling
Lucht, Geluid en Metingen,

H.D.M. Maas
ir. H.D.M. Maas.



Kenmerk : 181767
Afdeling : LGM
Onderwerp: Wet geluidhinder c.a.

BESCHIKKING van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op het op 22 juni 1992 bij hen ingekomen verzoek van burgemeester en wethouders van Vlijmen om vaststelling van hogere grenswaarden krachtens artikel 83 van de Wet geluidhinder voor het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Nieuw-kuijk" te Vlijmen.

Ter voldoening aan artikel 87, lid 1, van de Wet geluidhinder is bij brief van 6 juli 1992 de inspecteur van de Volksgezondheid, belast met het toezicht op de hygiëne van het milieu in de provincie Noord-Brabant, in de gelegenheid gesteld te adviseren omtrent opgemeld verzoek.

De Inspecteur heeft via de Kleine Provinciale Planologische Commissie geadviseerd. De Commissie heeft op 24 augustus 1992 aanbevolen de verzochte hogere waarden te verlenen.

Wij stellen vast dat het verzoek betrekking heeft op een situatie als bedoeld in artikel 2, lid 2, sub a ten 2e van het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen. Voor de te projecteren bedrijfswoningen geldt ingevolge artikel 82 van de Wet geluidhinder een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Artikel 83 biedt de mogelijkheid om een hogere grenswaarde vast te stellen tot een waarde van maximaal 55 dB(A) in buitenstedelijk gebied en maximaal 65 dB(A) in binnenstedelijk gebied.

Maatregelen ter bestrijding van het wegverkeerslawaaï aan de bron door beperking van verkeersintensiteit of andere verkeersmaatregelen bieden gegeven aard en functie van de Middelweg en Rijksweg A59, geen mogelijkheid tot vermindering van de geluidbelasting op de gevels van de betrokken bedrijfswoningen.

Maatregelen ter beperking van de geluidbelasting in de overdracht achten wij mogelijk door de te projecteren bedrijfswoningen zodanig te situeren dat zij zoveel als mogelijk worden afgeschermd door geluidongevoelige bebouwing. Verdere maatregelen in de overdracht ontmoeten overwegende bezwaren om redenen van exploitatie.

Mitsdien ontmoeten doeltreffende maatregelen gericht op het verminderen van de vanwege de Middelweg en Rijksweg A59 te verwachten geluidbelasting op de gevels van de betrokken bedrijfswoningen tot 50 dB(A) overwegende bezwaren van verkeerskundige en financiële aard.