

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Huidige situatie plangebied	2
2.1.	Ligging en begrenzing plangebied	2
2.2.	Vigerende planologisch-juridische regelingen	2
2.3.	Huidige situatie industrieterreinen	2
2.4.	Cultuurhistorische waarden	3
2.5.	Dijkverzwaring	4
2.6.	Milieuaspecten.....	4
3.	Doelstellingen plangebied.....	8
4.	Planologisch-juridische regeling.....	9
4.1.	Voorschriften en plankaart.....	9
5.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	13
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	13
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	13
6.	Resultaten overleg artikel 10 Bro 1985.....	15
	Ontwikkelingen	15

1. Inleiding

De gemeente Heusden heeft SVP - Architectuur en Stedebouw opdracht verleend om het vigerende bestemmingsplan "Industrieterreinen" te herzien.

De laatste jaren is het ontbreken van een modern bestemmingsplan steeds vaker als een gebrek gevoeld. Immers, het voor het gebied geldende bestemmingsplan dateert uit 1982. Bovendien is aan een aantal delen van dit plan goedkeuring onthouden. Dat betekent dat de grote dynamiek, die natuurlijk tot uitdrukking komt in bouwaanvragen, plannen voor herinrichting van de openbare ruimte, functiewijzigingen en dergelijke, leidt tot procedures ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Dergelijke procedures vergen veel personele capaciteit en hebben het gevaar in zich dat er een ad hoc beleid gevoerd wordt.

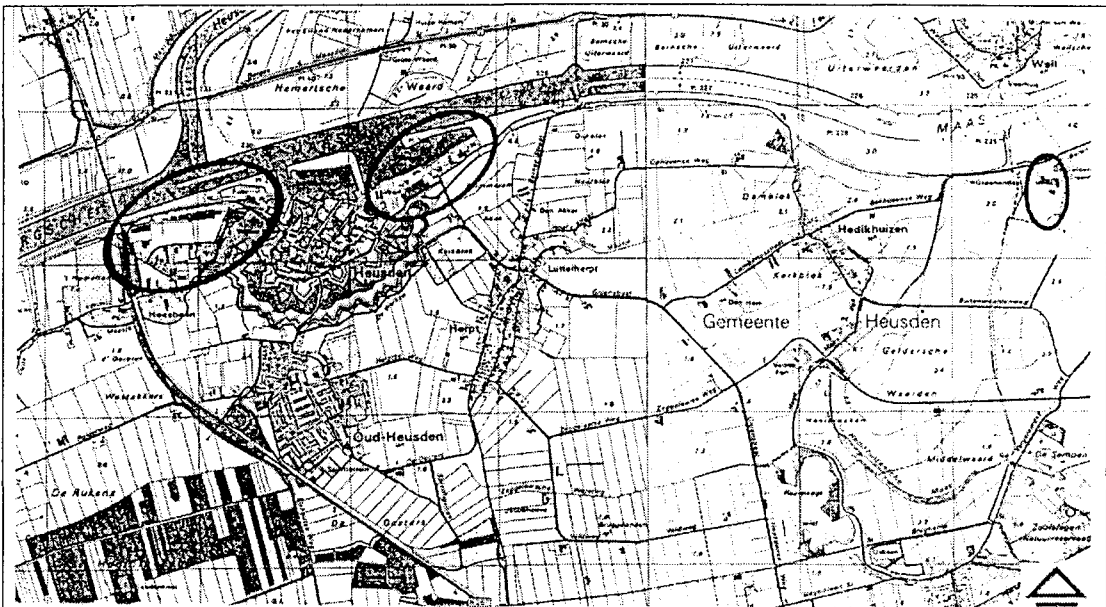
Voorliggend bestemmingsplan biedt het planologisch-juridisch kader voor het behouden van de kwaliteit van het werkmilieu in de industrieterreinen Heesbeen, Bakkersdam en de steenfabriek nabij Hedikhuizen.

2. Huidige situatie plangebied

2.1. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied omvat drie industriegebieden, te weten het terrein aan de westzijde van de Vesting Heusden (Industrieterrein Heesbeen), aan de oostzijde van de Vesting (Industrieterrein Bakkersdam) en het terrein van de steenfabriek, nabij Hedikhuizen in de uiterste noordoosthoek van de gemeente Heusden. Alle drie de industrieterreinen zijn min of meer direct langs de Maas gelegen. Afbeelding 1 geeft een overzicht van de ligging van het plangebied in de gemeente Heusden.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



2.2. Vigerende planologisch-juridische regelingen

Voor voorliggend plangebied is het bestemmingsplan "Industrieterreinen" van toepassing. Dit bestemmingsplan is op 25 mei 1982 door de gemeenteraad vastgesteld en op 10 mei 1983 door Gedeputeerde Staten gedeeltelijk goedgekeurd. De Kroon heeft het bestemmingsplan bij Koninklijk Besluit op 20 juni 1986 eveneens gedeeltelijk goedgekeurd. Daarna zijn er nog vijf partiële herzieningen van dit plan vervaardigd. Deze partiële herzieningen zijn respectievelijk 18 juni 1985, 27 januari 1991, 27 augustus 1991, 25 april 1995 en 24 oktober 1995 door de gemeenteraad vastgesteld.

2.3. Huidige situatie industrieterreinen

In de huidige, min of meer historisch gegroeide, situering hebben de industrieterreinen Heesbeen en Bakkersdam hun natuurlijke begrenzingen beiden bereikt. Industrieterrein Heesbeen ligt ingesloten door de provinciale weg, De Nieuwe Maasdijk, de Voorstraat en de Grotestraat. Industrieterrein Bakkersdam ligt ingesloten tussen de Industriehaven,

de dijk Bakkersdam, de vesting en de uiterwaarden. In deze paragraaf wordt kort ingegaan op de bestaande situatie van de industrieterreinen.

Industrieterrein Heesbeen

Een deel van de gronden van dit industrieterrein ligt buitendijks. Deze gronden zijn ingericht voor de conservenfabriek Jonker Fris, de PNEM en de rioolwaterzuivering. Het binnendijkse deel van dit industrieterrein ligt ingesloten door de Grotestraat, de Voorstraat, de provinciale weg en de dijk langs de Maas. Dit deel van het industrieterrein ligt pal naast de watergordel die rondom de vestingwerken loopt. De oostzijde van dit industrieterrein wordt door een groengordel aan het zicht onttrokken. Op dit terrein is een groot aantal bedrijven gevestigd van uiteenlopende aard en een aantal kleinere bedrijven. Daarnaast bevinden zich enkele bedrijfswoningen op het terrein.

De ontsluiting van dit industrieterrein vindt plaats via de provinciale weg N267, de Heesbeenseweg, de Nieuwe Maasdijk en de Grotestraat. Bovendien is er een busverbinding tussen 's-Hertogenbosch, via Vlijmen en Heusden naar Gorinchem en vice versa.

Ten oosten van de conservenfabriek Jonker Fris, ten zuiden van de woning Grotestraat 2, ligt het kleinste Joodse kerkhof van Nederland. Het werd in gebruik genomen in 1848; de laatste begraafing vond plaats in 1935.

Industrieterrein Bakkersdam

Dit langgerekte terrein ligt ingesloten tussen de Industriehaven, de scheepswerf, de Maasdijk en de Bakkersdam. Op dit industrieterrein bevindt zich, naast enige kleinere industrieën, de scheepswerf De Hoop. De Vesting Heusden grenst aan de oostzijde direct aan dit terrein. Het industrieterrein wordt ontsloten door de Maasdijk en door de Bakkersdam, halverwege het industrieterrein.

Steenfabriek

De steenfabriek ligt met haar grond aan de Bokhovenseweg, ten noordoosten van de kern Hedikhuizen. Het complex ligt net ten zuiden van de Maasdijk, aan de rand van een relatief groot en visueel open agrarisch gebied met landschappelijke waarden: De Gelderse waarden en de Polder Bokhoven. Ten westen van de steenfabriek ligt het afwateringskanaal en het complex van het Waterschap. Op het terrein van de steenfabriek bevinden zich twee bedrijfswoningen.

2.4. Cultuurhistorische waarden

Beschermde stadsgezicht

De Vesting Heusden is aangewezen tot beschermd stadsgezicht. Een deel van de gronden van conservenfabriek Jonker Fris valt binnen dit beschermde gebied. In beschermde stadsgezichten is het conform de "Monumentenwet 1988" verboden een bouwwerk geheel of gedeeltelijk af te breken zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (sloopvergunning).

Archeologische waarden

In het plangebied zijn geen bekende archeologische waardevolle terreinen aanwezig. Ook vondstmeldingen zijn er niet bekend. Niettemin kan op basis van ervaringen met de aanwezige ondergrond gesteld worden, dat er wel reden is om rekening te houden met de archeologie. De buitendijkse gronden van het industrieterrein Heesbeen zijn dan ook door de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek aangewezen als gronden met een hoge archeologische waarde.

2.5. Dijkverzwaring

Voor de dijklichamen langs de Bergsche Maas wordt door het Waterschap De Maaskant een dijkverbetering voorbereid. Het dijkvak Heusden Oost ligt tussen Hedikhuizen en jachthaven De Wiel. Het dijkvak Heusden West loopt aan de westelijke zijde van de Vesting Heusden, vanaf de Wijksche Poort tot aan de Bovenlandse Sluis.

Met de voorbereidende werkzaamheden voor het dijkverbeteringsproject Heusden Oost en West is reeds aan het eind van de tachtiger jaren een begin gemaakt. Met de milieu-effectrapportage voor het dijkverbeteringsproject is vervolgens in de eerste helft van 1997 gestart. Aan de hand van de resultaten van de Projectnota/MER is een Ontwerpplan voor de dijkverbetering gemaakt (juli 1998).

Voor het onderhavige plangebied worden slechts enkele werkzaamheden geraamd. De belangrijkste ruimtelijk relevante werkzaamheden worden hier kort samengevat.

Naast verstevigende werkzaamheden op diverse plaatsen, wordt bij het bedrijfsterrein Bakkersdam de kruin van de dijk geherprofileerd/verlaagd tot de benodigde kruinbreedte. Op de nieuwe kruin wordt een fietspad gerealiseerd. De benodigde verhoging van de Bakkersdam wordt uitgevoerd door de bestaande tuimelkaden te verhogen ter weerszijden van de weg Bakkersdam, die de toegang vormt naar het buitendijs gelegen bedrijfsterrein. Daarbij vindt een verschuiving in binnendijkse richting plaats. De huidige tuimelkade ten oosten van de weg zal worden afgegraven.

2.6. Milieuaspecten

Normering bedrijfsactiviteiten

Bedrijfsactiviteiten zijn in het algemeen een hinderbron voor de omgeving. Daarom worden bedrijfsactiviteiten vaak ondergebracht op speciaal daartoe ingerichte bedrijfsterreinen; in de omgeving van functies die daar geen onoverkomelijke hinder van ondervinden. Bedrijfsactiviteiten worden daarentegen op grotere afstand van functies gesitueerd die hinder ondervinden van de bedrijfsactiviteiten. In bestaande situaties kan door het treffen van speciale voorzieningen aan de bedrijfsgebouwen, het wijzigen van het productieproces of het treffen van maatregelen in de overgangszone (bijvoorbeeld geluidsschermen) de hinder voor nabijgelegen (woon)bebouwing tot een aanvaardbaar niveau worden teruggebracht. In dat geval kan de vereiste afstand tussen hinderbron en hindergevoelig object beperkt blijven.

De bovengenoemde scheiding van functies wordt ook wel "milieuzonering" genoemd. Milieuzonering kan in beginsel op drie manieren worden nagestreefd, te noemen zijn:

- het aanbrengen van een externe zonering. Het gaat hier bijvoorbeeld om het opnemen van bufferzones rond een hinderproducerende functie;
- het aanbrengen van een interne zonering op het bedrijfsterrein. In dat geval zullen op het bedrijfsterrein zones worden onderscheiden waarin in verschillende mate hinder mag worden geproduceerd. De meest hinderproducerende functies dienen in dat geval zo ver mogelijk van de omliggende hindergevoelige objecten (bijvoorbeeld woongebieden) te liggen;
- een combinatie van interne en externe zonering.

Om een aanzet te geven tot een standaardisering van deze milieuzonering heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" uitgegeven. In deze publicatie worden verschillende bedrijfsactiviteiten ingedeeld in bedrijfssoorten (SBI-codes) en worden per bedrijfsactiviteit hindercategorieën vastgesteld. Per hindercategorie wordt aangegeven welke afstanden aangehouden dienen te worden tot woningen in een rustige woonwijk; daarbij wordt onderscheid gemaakt naar verschillende hinderaspecten (geluid, trilling, stof, gevaar, e.d.).

In de praktijk is evenwel gebleken dat de feitelijke productieomvang of de verouderingsstaat van de productiemiddelen in een belangrijke afwijking van de in "Bedrijven en milieuzonering" aangegeven afstanden kunnen resulteren. Met andere woorden: de feitelijke mate waarin hinder optreedt kan belangrijk verschillen van de "theoretische" mate van hinder.

Feitelijke situatie

De zojuist genoemde mogelijkheden om tot milieuzonering te komen hebben ieder een eigen toepassingsmogelijkheid. Zo kan in nieuwe situaties nog rekening worden gehouden met zowel de belangen van het bedrijfsleven, als met de belangen van bewoners. Omdat in bestaande situaties de gewenste afstand van bedrijven tot woonbebouwing veelal niet overeenkomt met de feitelijke afstand, én omdat het opheffen van deze strijdigheid om economische (en andere) redenen, niet haalbaar is, zal een combinatie van maatregelen nodig zijn, die er op gericht is de huidige milieudruk op het woongebied in de toekomst zo mogelijk te verminderen. Als beleidsdoelstelling wordt in ieder geval een situatie nagestreefd waarbij de milieudruk op de woningen niet zal toenemen. Andersom, dienen de belemmeringen voor de bestaande bedrijfsvoering in het gebied eveneens niet toe te nemen. Het spreekt voor zich dat aan toekomstige bedrijfsvestigingen hogere eisen gesteld kunnen worden dan aan de bestaande.

Met name de aanwezigheid van (dienst)woningen op het bedrijfsterrein zal in dit kader tot het uiterste beperkt moeten worden.

Geluidszonering industrielawaai

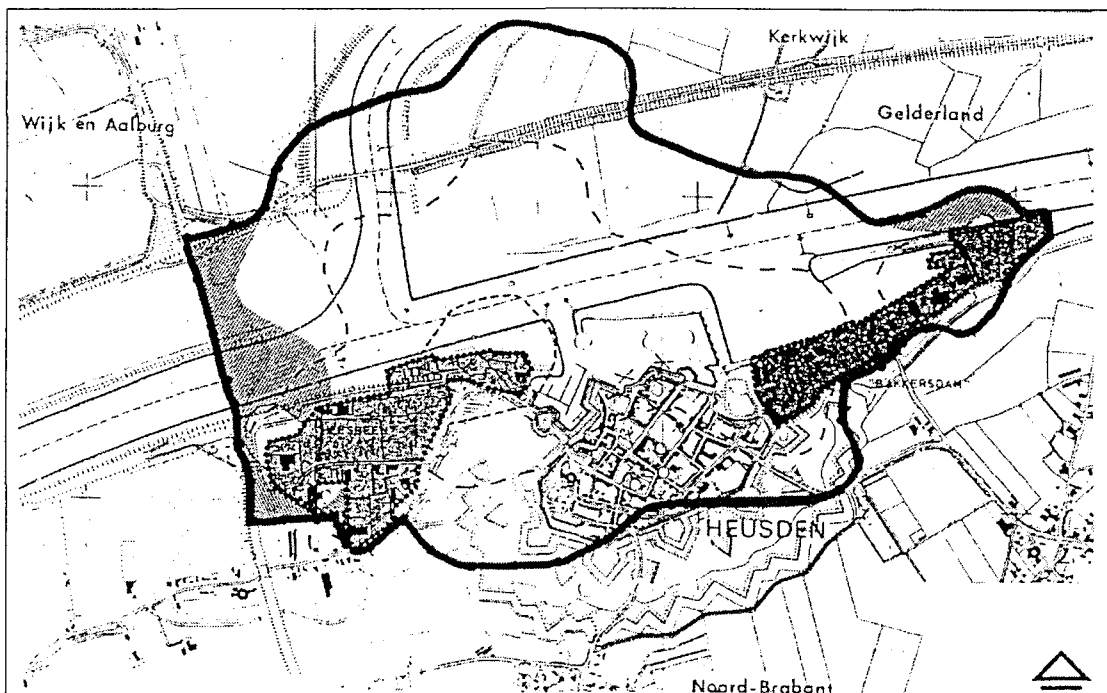
Algemene planologische zonering van een bedrijfsterrein is binnen het kader van een bestemmingsplan weliswaar mogelijk, maar dan zal een beoordeling van de geluidshinder per bedrijf plaatsvinden op basis van globale afstandscriteria (zie de eerder genoemde brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten). In een dergelijke situatie kan de gecumuleerde geluidsproductie van de bedrijven

zorgen voor een overschrijding van de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Een cumulatieve benadering van het probleem is alleen mogelijk door middel van het vaststellen van een zogenaamde zone industrielawaai. Voorwaarde voor het kunnen vaststellen van een dergelijke zone is wél, dat de planologische regeling, i.c. het bestemmingsplan, de vestiging mogelijk maakt van een in artikel 2.4 van het "Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer" bedoelde inrichting, dit zijn bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bedrijven die bekend staan vanwege de grote geluidsproductie.

Ingevolge artikel 53, eerste lid van de Wet geluidhinder dient voor elk binnen een gemeente gelegen terrein, waarop de vestiging mogelijk is van een in artikel 2.4 van het "Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer" bedoelde inrichting, een rond dat terrein gelegen zone te worden vastgesteld, waarbuiten de geluidsbelasting vanwege dat terrein, de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan. Op deze wijze worden de woningen in de omgeving van het industrieterrein zo goed mogelijk beschermd tegen overmatige geluidhinder.

Bij Koninklijk besluit van 26 september 1990 heeft de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke ordening en Milieubeheer een geluidszone vastgesteld voor de industrieterreinen Heesbeen en Bakkersdam. Deze geluidszone is gelegen in de provincies Noord-Brabant en Gelderland. Afbeelding 2 geeft een overzicht van de ligging van deze geluidszone.

Afbeelding 2: 50 dB(A) geluidszone industrielawaai.



Omdat de gemeente eigenlijk van mening is dat grote lawaaimakers niet gewenst zijn in het plangebied, maar er nu reeds een bedrijf gevestigd is dat veel geluid produceert, zal op de plaats van scheepswerf De Hoop de vestiging van een in artikel 2.4 van het "Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer" bedoelde inrichting worden toegestaan. Het uitsluiten van een dergelijke inrichting dient op termijn tot de mogelijkheden te horen. In feite betekent dit dat het verdwijnen van deze inrichting vooralsnog niet aan de orde is. Indien scheepswerf De Hoop vertrekt, zou op die plaats een soortgelijke inrichting kunnen worden gevestigd. Als blijkt dat dit niet gebeurt, dient het onderhavige bestemmingsplan een functiewijziging mogelijk te maken.

Waterparagraaf

Het industrieterrein Heesbeen is op dit moment nog niet gerioleerd. In het jaar 2000 zal een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel worden aangelegd. Op industrieterrein Bakkersdam is eveneens geen riolering aanwezig. De dienstwoningen bij de steenfabriek zullen binnen de planperiode worden aangesloten op drukriolering.

Het winterpeil bedraagt 0 + N.A.P., het zomerpeil 0,50 + N.A.P.. Het polderpeil wordt door middel van sloten op peil gehouden. Deze sloten zijn gedeeltelijk overkluisd.

3. Doelstellingen plangebied

Het vigerende bestemmingsplan "Industrieterreinen" is in 1982 door de gemeenteraad vastgesteld. Echter door Gedeputeerde Staten en de Kroon is aan een aantal delen van dit plan, inclusief de 1e partiële herziening, goedkeuring onthouden. Het betrof voornamelijk een aantal vrijstellingsbevoegdheden, waarvoor de toetsingscriteria voor het verlenen hiervan ontbraken. Naast bovengenoemde partiële herziening zijn er nog vier partiële herzieningen van dit plan vervaardigd. Met de planologische-juridische regeling in voorliggend bestemmingsplan worden de huidige regelingen geactualiseerd en opgenomen in één plan.

Aangezien de burgerwoning aan de Grotestraat 2, evenals de aanwezige dienstwoningen, een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van de bedrijven op het bedrijfsterrein, wordt deze woning in voorliggend plan niet positief bestemd. De woning zal worden gesloopt zodra de huidige bewoners verhuisd zijn. De nieuwbouw van (dienst)woningen op het bedrijfsterrein, is om deze reden dan ook niet gewenst en zal daarom binnen het plangebied niet worden toegestaan.

De huidige Joodse begraafplaats aan de Grotestraat blijft gehandhaafd.

Tot slot zullen de door het Waterschap De Maaskant voorgestelde werkzaamheden die in het kader van de dijkverbetering langs de Bergsche Maas worden voorgesteld, voor zover zij relevant zijn voor het bestemmingsplan, worden ingepast.

4. Planologisch-juridische regeling

4.1. Voorschriften en plankaart

De in de voorschriften beschreven bestemmingen zijn weergegeven op de plankaart (schaal 1:2000). De geluidszone industrielawaai, als bedoeld in artikel 4, lid 8 van de voorschriften, is voorzover gesitueerd binnen of op de grens van het onderhavige plan-gebied op de plankaart aangegeven.

De maximale toegestane hoogte van gebouwen en andere bouwwerken staat op de plankaart vermeld. Indien een vrijstelling voor een hogere hoogtemaat is opgenomen, is dit eveneens op de plankaart aangegeven. Een voorbeeld hiervan luidt als volgt. Indien de gronden de aanduiding 25/10(<25) hebben, mag de hoogte van gebouwen niet meer bedragen dan 25 meter en de hoogte van andere bouwwerken niet meer dan 10 meter. In de voorschriften is bovendien een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen waardoor de hoogte van andere bouwwerken maximaal 25 meter mag bedragen.

Industrie

De belangrijkste bestemming in het onderhavige plan is de bestemming Industrie. Op de gronden bestemd voor industrie zijn bedrijven toegestaan die in de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen in de categorieën 2 t/m 4. Ter plaatse van de scheepswerf De Hoop is een categorie 5 bedrijf toegestaan. Inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (vroeger categorie A-inrichtingen geheten) zijn uitsluitend ter plaatse van de huidige scheepswerf De Hoop toegestaan. Daarnaast zijn uitsluitend op de daartoe aangewezen gronden een steenfabriek en een dierenkliniek toegestaan.

Voorts zijn groen-, verkeers- en nutsvoorzieningen toegestaan.

Met uitzondering van de bedrijven die ten tijde van het rechtskracht krijgen van het onderhavige bestemmingsplan in het gebied aanwezig zijn, dient de situering van bedrijven te voldoen aan de in artikel 4, lid 3 opgenomen minimale afstanden tot hindergevoelige bestemmingen. In het kader van dit plan kunnen geen beperkingen worden opgelegd aan de bestaande bedrijfsactiviteiten die niet voldoen aan de gewenste milieuzonering; in het kader van het verlenen van milieuvergunningen kan in overleg met de betrokken partijen een verbetering van de situatie worden bereikt. Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat, in geval van toekomstige bouwactiviteiten (bijvoorbeeld uitbreidingen) door deze groep bedrijven, artikel 52 van de Woningwet (coördinatieregeling tussen bouw- en milieuvergunning) van buitengewoon belang is.

In het plan is de vestiging van nieuwe dienstwoningen niet toegestaan. De bestaande dienstwoningen, die op de plankaart een aanduiding hebben gekregen, mogen worden gehandhaafd.

Het bestemmingsplan kent een aantal vrijstellingsbevoegdheden ex artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Deze vrijstellingsbevoegdheden betreffen onder meer de uitoefening van niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten genoemde activiteiten, dan

wel in een andere categorie genoemde activiteiten. Daarnaast kan vrijstelling worden verleend voor het toestaan van een hoogte van andere bouwwerken van 15 of 25 meter in plaats van 10 meter. Deze vrijstelling is uitsluitend toegestaan op de daartoe aangewezen gronden. Bovendien is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor het oprijden van gebouwen ten dienste van detailhandel.

De flexibiliteit van de Staat van bedrijfsactiviteiten wordt gecompleteerd door middel van twee wijzigingsbevoegdheden (lid 7 onder a.) voor het wijzigen van de categorie-indeling en het toevoegen van activiteiten aan een bepaalde categorie. Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de nadere aanwijzing "w" voor een scheepswerf van de plankaart te verwijderen. Deze wijzigingsbevoegdheid houdt tevens in dat na wijziging geen inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningbesluit milieubeheer meer zijn toegestaan.

In de afgelopen jaren zijn bij een tal van scheepswerven in Nederland en Europa over de hellingen grote gebouwen opgericht die het mogelijk maken om geheel onder dak te werken. Deze overkappingen hebben, bedrijfseconomische gezien, grote voordelen omdat immers geen hinder meer wordt ondervonden van bijvoorbeeld regen en vorst. Naast de mogelijkheid om onafhankelijk van klimaatomstandigheden te kunnen werken, kan door de overkapping meer aandacht worden besteed aan de kwaliteitszorg en kunnen tevens de arbeidsomstandigheden op de werf worden verbeterd. In de voorschriften is in de wijzigingsbevoegdheid een bepaling opgenomen dat als de scheepswerf op deze locatie zal verdwijnen, de hoogte van 40 meter teruggebracht dient te worden naar 20 meter.

De bovenbedoelde wijzigingsbevoegdheid dient aan te sluiten bij de vestigingscriteria zoals onderneer opgenomen in de provinciale nota "Op Maat". Conform het beleid, dat door de provincie in de nota "Op Maat" voor kernen van groeiklasse 2 is geformuleerd, zijn aan het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid de volgende criteria toegevoegd:

- de oppervlakte van individuele bedrijfsvestigingen mag niet meer bedragen dan 3.500 m²;
 - de milieucategorie van de bedrijven mag ten hoogste categorie 3 bedragen.
- Met bovenstaande criteria wordt voldaan aan het uitgangspunt dat zowel recht gedaan wordt aan de bestaande belangen als aan het provinciale beleid (zie nota "Op Maat", pagina 21).

De strook langs de Maas is in het streekplan aangeduid als Groene Hoofdstructuur (ecologische verbindingszone). Op de kaart behorende bij de Ecologische bouwstenen-nota is te zien dat de ecologische verbindingszone zowel gelegen is binnen het plangebied Heesbeen als industrieterrein Bakkersdam. De wijzigingsbevoegdheid voor de scheepswerf (zie hierboven) heeft een nadere eisen regeling. Deze regeling strekt ertoe dat nadere eisen gesteld kunnen worden aan de situering van gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van de handhaving en zo mogelijk realisering van een ecologische zone. Op deze wijze kan bij de eventuele nieuwe verkaveling van het terrein rekening worden gehouden met de ecologische belangen.

Waterstaatsdoeleinden

De gronden binnen deze bestemming mogen worden gebruikt voor de waterhuishouding, de afvoer van oppervlaktewater en verkeer te water, met de daarbij behorende gebouwen zoals een peilmeetstation, andere bouwwerken en andere werken.

Rioolwaterzuiveringsinstallatie

De rioolwaterzuiveringsinstallatie aan de Nieuwe Maasdijk heeft de gelijknamige bestemming gekregen. De gronden binnen deze bestemming zijn uitsluitend bestemd voor de aanleg en instandhouding van een installatie ten behoeve van de zuivering van afvalwater met de daarbij behorende andere bouwwerken en andere werken.

Begraafplaats

De joodse begraafplaats heeft de bestemming "Begraafplaats" gekregen. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht.

Verkeer

Teneinde de toekomstige inrichting van de gronden zo min mogelijk te belemmeren, is een flexibele planregeling opgenomen. Binnen de bestemming kunnen niet alleen verkeersvoorzieningen, maar ook groen en water worden gerealiseerd.

Groenvoorzieningen

Ook de bestemming Groenvoorzieningen heeft een flexibel karakter. Binnen de bestemming kunnen groenvoorzieningen, water, fiets- en voetpaden en inritten worden gerealiseerd.

Water

In de industriehaven ligt een bunkerschip. De bedrijfsactiviteiten op dit schip bestaan uit groot- en detailhandel in benzine, dieselolie, smeerolie en scheepsbenodigdheden. Daarnaast worden er ook onderhouds- en reparatiewerkzaamheden aan plezierjachten uitgevoerd. De bedrijfsactiviteiten blijven beperkt tot het water; de strekdam zal alleen benut worden voor de opslag van gasflessen en de petroleumtank. In de voorschriften is onder meer geregeld dat ter plaatse van de aanduiding "bunkerschip", een bunkerschip mag worden afgemeerd, een drijvend dok mag worden gerealiseerd met een lengte van maximaal 20 meter en een reparatie- en onderhoudsbedrijf voor schepen tot 25 meter lengte mag worden gevestigd. De hoogte van andere bouwwerken mag ter plaatse maximaal 10 meter bedragen.

De Maas heeft de bestemming Water gekregen.

Waterkering

Aan de zuidzijde van de Maas heeft een strook grond aan weerszijden van de dijk de bestemming Waterkering gekregen. Deze (dubbel)bestemming stelt de belangen van de waterbeheersing in het gebied veilig. Daartoe is in lid 2 een voorrangsbepaling opgenomen.

Daarnaast is op de plankaart een zone van 30 meter opgenomen waarop de Keur van het Waterschap betrekking heeft.

Overige bepalingen

Aangezien een deel van het plangebied is gelegen binnen het Beschermd stadsgezicht, is in de voorschriften een regeling opgenomen die de cultuurhistorische waarden van deze gronden in stand houden en beschermen. Alvorens een vergunning wordt verleend voor het oprichten van gebouwen op en/of het graven in deze gronden, dienen de Rijksdienst voor de Monumentenzorg en/of de Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek te worden gehoord.

In het plan zijn voorts de gebruikelijke gebruiks-, overgangs- en slotbepalingen opgenomen.

5. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Aangezien het een bestemmingsplan betreft waarin geen nieuwe ontwikkelingen worden voorgestaan, zijn er geen negatieve financiële consequenties voor de gemeente te verwachten.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Terinzagelegging

Het voorontwerp-bestemmingsplan "Industrieterrein Heusden" heeft met ingang van 10 januari 2000 gedurende 4 weken ter inzage gelegen. Publicatie heeft plaatsgehad in een weekblad, dat huis-aan-huis werd verspreid.

Tijdens de periode is één schriftelijke reactie binnengekomen, te weten van de heer J.J. Verkade, Industrieweg 21 te Heusden.

In de reactie wordt aangegeven dat het plan tot gevolg heeft dat de mogelijkheid voor een tweede bedrijfswoning komt te vervallen. Er is begrip voor de planologische motieven hiervoor. De vraag wordt echter gesteld om de mogelijkheid open te houden voor splitsing van de bestaande bedrijfswoning Industrieweg 21.

Overweging ten aanzien van deze reactie:

De voorschriften geven een wijzigingsmogelijkheid aan voor het toevoegen van een dienstwoning mits dit volgens de bedrijfsvoering nodig is. De mogelijkheid is derhalve niet geheel uitgesloten, zij het dat hieraan een gedegen procedure (artikel 11 WRO) is verbonden.

Verslag hoorzitting

Op 26 januari 2000, aanvang 16.30 uur, is in het gemeentehuis, locatie Vlijmen, gelegenheid gegeven om met het gemeentebestuur van gedachten te wisselen.

Aanwezig: de heer N. Dircksens (namens de gemeente), de heer Prinsen (Duis steenfabrieken), de heer Knippels en de heer Lammers.

De heer Dircksens geeft een korte toelichting aan de hand van de bestemmingsplankaart.

De heer Prinsen vraagt aandacht voor de volgende zaken met betrekking tot het gebied behorende tot de steenfabriek te Hedikhuizen:

- de begrenzing van de bestemming is niet conform het huidige eigendom;
- in verband met wisselende maaiveldhoogtes en mogelijke bouw van voorgeschreven rookgasreinigingsinstallatie, dienen de hoogtes te worden aangepast op 15/15/<25 meter;
- de kantoorfunctie van de woning Bokhovenseweg 8 dient te worden aangepast;
- het aangegeven bouwvlak is niet conform de bebouwing en wellicht in de toekomst te klein.

De heer Knippels vraagt of het aantal bedrijfswoningen in het gebied klopt.

De heer Dircksens zegt dat van de opmerkingen kennis is genomen en dat, daar waar nodig, het voorontwerp zal worden aangepast. Het voorontwerp zal voor vooroverleg worden ingezonden. Te zijner tijd komt het definitief ontwerp ter inzage.

6. Resultaten overleg artikel 10 Bro 1985

In het kader van het overleg als bedoeld in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 is het voorontwerp-bestemmingsplan voorgelegd aan de PPC. In haar vergadering van 29 november 2000 heeft de commissie het plan behandeld. De opmerkingen worden hieronder weergegeven en van commentaar voorzien.

Ontwikkelingen

De commissie onderkent het belang van de voorgestelde actualisering van het planologisch-juridisch kader voor de bedrijventerreinen Heesbeen, Bakkersdam en de steenfabriek nabij Hedikhuizen, ondanks het feit dat er geen nieuwe ontwikkelingen worden voorgestaan.

De commissie constateert echter evenwel dat middels de wijze van regeling het mogelijk wordt om binnen de bestemming "Industrie" te komen tot de vestiging van groot-schalige bedrijfsvestiging welke de aard, schaal en omvang van de kern te boven kan gaan. De commissie acht een dergelijke ruime regeling niet juist. De commissie verzoekt dan ook een regeling op te nemen die recht doet aan de bestaande vestigingen maar welke bij wijziging aansluit bij de vestigingscriteria zoals onderneer opgenomen in de provinciale nota "Op Maat". In het verlengde hiervan wordt een wijzigingsbevoegdheid waarbij de bestaande werf kan worden omgezet in industriële bedrijvigheid te ruim geoordeeld. De Commissie acht, mede gelet op de omvang van het terrein, een planherziening meer op zijn plaats waarbij dan de kavelgrootte afgestemd kan worden op de groeiklasse.

Commentaar:

In het bestemmingsplan is in het voorontwerp-bestemmingsplan in artikel 4, lid 8b inderdaad een wijzigingsbevoegdheid voor de scheepswerf opgenomen die de omzetting naar andere bedrijven mogelijk maakt. De beperkingen die daaruit voor de nieuw te vestigen bedrijven voortvloeien zijn:

- *het realiseren van een bedrijf in maximaal categorie 4 (is nu categorie 5);*
- *het niet mogen vestigen van grote lawaaiveroorzakende bedrijven (artikel 2.4 van het Inrichtingen en vergunningenbesluit milieubeheer (is nu wel het geval);*
- *het oprichten van bebouwing met een maximale hoogte van 20 meter (is nu 40 meter).*

Conform het beleid, dat door de provincie in de nota "Op Maat" voor kernen van groeiklasse 2 is geformuleerd, zijn aan het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid de volgende criteria toegevoegd, c.q. gewijzigd:

- *de oppervlakte van individuele bedrijfsvestigingen mag niet meer bedragen dan 3.500 m²;*
- *de milieucategorie van de bedrijven mag ten hoogste categorie 3 bedragen.*

Met bovenstaande toevoegingen wordt voldaan aan het uitgangspunt dat zowel recht gedaan wordt aan de bestaande belangen als aan het provinciale beleid (zie nota "Op Maat", pagina 21).

Mede in het licht van de relatie met de in de directe omgeving van de terreinen aanwezige gevoelige bebouwing (woningen e.d.), wordt het noodzakelijk geacht inzicht te

geven in de huidige aanwezige bedrijvigheid. Hoewel het belang van artikel 52 Woningwet (coördinatieregeling tussen bouw- en milieuvergunning) wordt onderkend, adviseert de commissie een planologische regeling welke vastlegt dat de hinder ten opzichte van de gevoelige bestemming niet kan toenemen.

Op een bedrijventerrein dient te vestiging van bedrijven welke behoren tot de milieucategorie I, te worden uitgesloten.

Commentaar:

Inderdaad kunnen bedrijven uit categorie I in beginsel binnen de woonomgeving functioneren en daar in feite een bijdrage leveren aan een multifunctioneel milieu. Op het bedrijventerrein zal derhalve de situering van dit soort bedrijven worden uitgesloten.

Ten aanzien van het verzoek een regeling op te nemen die erop toeziet dat de hinder van bestaande gevoelige bebouwing niet toeneemt. Hoewel op zich een sympathieke gedachte, moet worden geconcludeerd dat de gedachte niet handhaafbaar is. Waar het gaat om grote lawaaiproducerende bedrijven (artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer), biedt de Wet geluidhinder een instrumentarium om de totale geluidsproductie van een bedrijfsterrein aan een maximum te binden en deze vervolgens via een geluidsboekhouding te monitoren. Voor andersoortige hindercategorieën bestaat geen wettelijk kader voor een dergelijk handhavingssysteem, noch bestaat er een praktische toepassing. In de praktijk van het ruimtelijk ordeningsrecht wordt de mate van milieuhinder tot gevoelige bestemmingen geregeld door hindercategorieën een minimum afstandscriterium op te leggen. Deze methode gaat echter uit van een individuele beoordeling van bedrijfsactiviteiten en sluit cumulatie van hinder, zoals bij de genoemde grote lawaaiproducenten, uit. Geconcludeerd wordt derhalve dat op planologisch-juridische gronden niet aan het verzoek kan worden voldaan.

Ecologische verbindingszone (GHS).

De strook langs de Maas is in het streekplan aangeduid als Groene Hoofdstructuur (ecologische verbindingszone). Op de kaart behorende bij de Ecologische bouwstenennota is te zien dat de ecologische verbindingszone zowel gelegen is binnen het plangebied Heesbeen als industrieterrein Bakkersdam. De commissie constateert dat in het plan geen afstemming met deze verbindingszone is opgenomen. Zij adviseert dit alsnog te doen.

Commentaar:

De bebouwing van de Vesting en de bedrijfsterreinen Bakkersdam en Heesbeen vormen een bestaande onderbreking van de ecologische verbindingszone. De verbindingszone loopt, voor zover deze geen betrekking heeft op directe oevergebonden levensvormen, in feite ten zuiden van de Vesting door en valt daarom buiten de plangrenzen van het onderhavige bestemmingsplan. Binnen het bestemmingsplan Industrieterrein Heusden valt de ecologische verbindingszone voornamelijk binnen de bestemmingen Waterstaatsdoeleinden en Industrie. Voorgesteld wordt om de bestemming Industrie uit te breiden met een bevoegdheid om nadere eisen te stellen aan de situering van gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van de handhaving en zo mogelijk realisering van een ecologische zone. Hierbij dient te worden bedacht dat een dergelijke regeling in de praktijk niet veel meer zal opleveren dan het instandhouden van een groenstrook over het bedrijfsterrein. Ook de wijzigingsbevoegdheid voor de scheepswerf (zie hierboven)

zal worden uitgebreid met de nadere eisen regeling. Op deze wijze kan bij de eventuele nieuwe verkaveling van het terrein rekening worden gehouden met de ecologische belangen.

Waterkering.

Een strook grond aan weerszijden van de dijk heeft de bestemming waterkering gekregen. Deze (dubbel)bestemming stelt de belangen van de waterbeheersing in het gebied veilig. Daartoe is in de voorschriften een voorrangsbepaling opgenomen, De commissie stemt in met deze regeling.

De waterkeringszone bestaat uit stroken aan de rivier- en polderzijde van de waterkering. De beheerder kan ongewenste ontwikkelingen in de waterkeringszone tegenhouden. De zone is, gezien vanuit het belang van de waterkeringsfunctie, niet relevant voor de voorschriften in het bestemmingsplan omdat de ruimtelijke beperkingen die in deze zone dienen te gelden ook reeds voortvloeien uit sectorale wetgeving. De waterkeringszone dient echter wel op de plankaart aangegeven te worden, ondanks dat er geen voorschriften aan verbonden hoeven te worden. Dit kan door een aanduiding op de plankaart en een vermelding in het renvooi of de toelichting, waarin verwezen kan worden naar de desbetreffende Keur. Over het algemeen voldoen zones van 30 meter aan weerszijde van de buitentenen van de dijk. De commissie vraagt deze zones in het plan op genoemde wijze op te nemen.

Commentaar:

De waterkeringszone is op de plankaart opgenomen.

Winterbed.

Een groot deel van het plangebied is gelegen in het winterbed. Voor de bebouwingsregelingen in het winterbed zijn in de partiele herziening van het streekplan (13 februari 1998) de richtlijnen overgenomen uit de rijksbeleidslijn "Ruimte voor de rivier". Deze moeten hun doorvertaling krijgen in de voorschriften van het bestemmingsplan. Gevolgen voor het ruimtelijk beleid zijn dat er in beginsel geen ingrepen meer in het winterbed mogen plaatsvinden die waterstandsverhoging in de hand kunnen werken en/of een feitelijke belemmering voor de toekomstige vergrotingen van de afvoercapaciteit kunnen vormen en/of kunnen leiden tot mogelijke schade bij hoog water. Voor de precieze criteria voor bebouwingsmogelijkheden wordt verwezen naar de beleidslijn en de toelichting daarop.

Commentaar:

De gemeente Heusden onderschrijft het rijks- en provinciaal beleid met betrekking tot eventuele ingrepen in het winterbed van de Maas. De in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen hebben echter geen waterstandsverhoging tot gevolg en vormen evenmin een feitelijke belemmering voor de toekomstige vergrotingen van de afvoercapaciteit van de Maas. Daar waar nieuwe investeringen van de bestaande bedrijven leiden tot een hoger schaderisico bij hoogwater, zullen de bedrijven dit zelf te verzekeren. Dergelijke zaken behoren tot het normale bedrijfsrisico, waarin onder meer de specifieke ligging ten opzichte van de rivier van belang is. Voor de gemeente heeft een dergelijk ondernemersrisico geen ruimtelijke relevantie. De in het bestemmingsplan ge-regelde uitbreidingsmogelijkheden zijn beperkt en noodzakelijk voor het kunnen functio-

neren en ontwikkelen van de bestaande bedrijvigheid. De beleidslijn kan om die reden geen onverkorte doorwerking krijgen in het onderhavige bestemmingsplan. De opgenomen regeling wordt dan ook voldoende adequaat geacht.

Beschermd stadsgezicht

In de toelichting van het besluit tot aanwijzing van beschermd stadsgezicht is vermeld dat niet alleen het stadsbeeld van binnen uit bezien bescherming behoeft ter voorkoming van eventuele ongewenste ontwikkelingen. Ook het uiterlijke aspect van Heusden als geheel vraagt een meer dan normale zorg. Ten einde ook het zicht op de oude vesting te kunnen vrijwaren van eventuele beeldverstorende elementen zijn derhalve ook enige terreinen, aansluitend op de vesting, mede in de bescherming betrokken. Deze problematiek is ook aan de orde geweest in de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtsspraak van de Raad van State met betrekking tot het bestemmingsplan "7e partiële herziening vesting Heusden". De commissie verzoekt dit aspect meer bij de planvorming te betrekken, te meer daar sprake is van grootschalige (en hoge) bebouwingsmogelijkheden op relatief korte afstand van de vesting.

Commentaar:

De gemeente Heusden spant zich in om de karakteristieke Vesting Heusden in oude luister te herstellen. Daarbij hoort een bestemmingsplan dat de bescherming van de karakteristieke waarden van de Vesting regelt. Het bestemmingsplan Industrierterreinen Heusden valt echter voor het belangrijkste deel buiten de als beschermd stadsgezicht aangewezen gebied. Uitzondering vormt een klein gedeelte van het bedrijfsterrein Heesbeen (terrein Jonker Fris). De bebouwingsmogelijkheden van dit kleine, binnen het beschermd stadsgezicht, gelegen gebied, sluiten aan op de bestaande bebouwing en vormen daarom geen bedreiging voor de karakteristieke waarden van de Vesting Heusden. Buiten het beschermd stadsgezicht geldt voor de gemeente in principe hetzelfde uitgangspunt met betrekking tot het handhaven van de karakteristieken. Bestaande belangen en bestaande bebouwing dienen hier echter te worden gerespecteerd. Daar waar mogelijk (zie bijvoorbeeld de verlaging van de maximale bouwhoogte indien de scheepswerf verdwijnt) zijn reeds voorwaarden opgenomen voor een verbetering van de situatie. De gemeente is dan ook van mening dat het bestemmingsplan reeds voorziet in de gevraagde bescherming.

Milieu-aspecten

Onduidelijk is nog in hoeverre de activiteiten op het bunkerschip zich verhouden tot de veiligheid in geval van hoogwater. De commissie verzoekt een en ander te verduidelijken en in het plan ook de resultaten van een overleg hierover met Rijkswaterstaat weer te geven.

Commentaar:

Het bunkerschip beschikt over een milieuvergunning d.d. 23 juni 2000. Tevens is hieraan een uit 1966 daterende vergunning op grond van de Wet verontreiniging oppervlaktewateren verbonden. In de procedure rond de milieuvergunning is overleg gepleegd met Rijkswaterstaat. Rijkswaterstaat heeft bij brief van 13 januari 2000 aangegeven dat een aanpassing van de vergunning niet nodig wordt geacht. Voorts zijn er op advies

van Rijkswaterstaat enkele aanvullende voorwaarden opgenomen, gebaseerd op het concept-Besluit jachthavens.

Het schip (bunkerstation met opslagponton) dient te beschikken over een Certificaat van goedkeuring van de scheepvaartinspectie. Een dergelijk certificaat is op 18 februari 1999 afgegeven. Regelmatig vindt controle plaats. De veiligheid is dan ook in voldoende mate gewaarborgd.

Juridische aspecten

De commissie verzoekt het bovenstaande, voor zover van toepassing, in de voorschriften te verwerken. Daarnaast merkt de commissie, zonder daarbij uitpuittend te zijn, het volgende op. De gemeente blijft evenwel verantwoordelijk voor een goede juridische vertaling.

Artikel 4 Industrie.

Onvoldoende wordt gemotiveerd waarom in incidentele gevallen via een wijzigingsbevoegdheid een bedrijfswoning kan worden toegevoegd, terwijl het beleid er op is gericht dergelijke woningen tot het uiterste te beperken. Het thans in lid 8.c opgenomen criterium (volgens de bedrijfsvoering nodig) wordt daarbij onvoldoende geoordeeld.

Commentaar:

Het oprichten van dienstwoningen moet niet worden toegestaan, behoudens reeds aanwezige dienstwoningen. Voor deze laatste groep is in artikel 4, lid 5 een uitzonderingsregel opgenomen. Omdat toekomstige bedrijfsactiviteiten, die op zich gewenst zijn op het bedrijfsterrein, wellicht een dienstwoning nodig hebben, is via de wijzigingsbevoegdheid van artikel 4, lid 8, onder c. de oprichting van een dienstwoning toegestaan. Het criterium hiervoor is dat deze dienstwoning noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering. Het criterium is inderdaad ruim te interpreteren, maar onder de gegeven omstandigheden de best denkbare. Op dit moment is immers nog niet te voorzien welke bedrijfsactiviteiten het betreft en welke motieven voor de oprichting van een dienstwoning vanuit de bedrijfsvoering aangevoerd zullen worden.

Het is in dit kader van belang dat het toestaan van een dienstwoning slechts in het uiterste geval zal worden overwogen. Hierbij zal via twee afzonderlijke beleidslijnen een afweging worden gemaakt, het ruimtelijk beleid en het milieubeleid. Via de coördinatieverplichting van artikel 52 Woningwet krijgen beide beleidslijnen een praktische handhaafbaarheid ten aanzien van de dienstwoningen. Dat zal hier kort worden toegelicht. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in zijn uitspraak van 15 mei 1997 (No. H01.96.0228) overwogen dat een dienstwoning voor de milieuvergunning geacht wordt onderdeel uit te maken van de inrichting. Het gevolg hiervan is dat voor het realiseren van een dienstwoning een (wijziging van de) milieuvergunning nodig is. Het beleid van de gemeente is daarbij, dat de dienstwoning geen belemmering mag opleveren voor de op dat moment uitgevoerde bedrijfsactiviteiten van andere inrichtingen en eveneens geen onevenredige bedreiging voor de toekomstige uitbreidingsmogelijkheden van die andere inrichtingen mag betekenen. Het oprichten van de dienstwoning zou in dat geval namelijk een aanscherping van de milieuvergunning van andere inrichtingen noodzakelijk maken.

De koppeling tussen het ruimtelijk- en het milieubeleid vindt plaats via de coördinatieverplichting uit de Woningwet. In artikel 52 van de Woningwet is de zogenaamde coördinatieverplichting opgenomen. Deze verplichting draagt er zorg voor dat een bouwvergunning niet kan worden verleend eer er een milieuvergunning is verleend. Hiervoor is aangegeven dat deze milieuvergunning niet zal worden verleend indien de dienstwoning vanuit andere bedrijfsactiviteiten ongewenst is. Omdat de bouwvergunning niet kan worden verleend zonder milieuvergunning heeft de gemeente, naast de overwegingen in ruimtelijk verband ten aanzien van de noodzakelijkheid van de dienstwoning, voldoende waarborgen voor het tegengaan van ongewenste ontwikkelingen.

Artikel 5 Waterstaatsdoeleinden.

Door het handhaven van de vigerende bestemmingsplangrenzen valt bij het industrieterrein Bakkersdam, de waterkeringszone binnendijs, buiten het bestemmingsplan. De commissie adviseert, nu ook de dijkverzwaring recentelijk heeft plaatsgevonden, deze binnendijkse waterkeringszone bij het bestemmingsplan te betrekken.

Commentaar:

Zoals hiervoor reeds bij de behandeling van de opmerking over de Waterkering is aangegeven, zal de waterkeringszone op de plankaart worden aangegeven zonder dat er in het bestemmingsplan consequenties aan worden verbonden. Dit geheel conform het verzoek van de PPC. Nu de aanduiding op de plankaart slechts een indicatie betreft, ziet de gemeente geen aanleiding de plangrenzen daarvoor te verleggen, waardoor een deel van het agrarisch gebied binnen het bestemmingsplan Industrieterrein zou komen te liggen.

Artikel 5, lid 2c.

Over de aanvaardbaarheid van opslag gasflessen en een petroleumtank ten behoeve van het Bunkerschip bestaat geen duidelijkheid, zoals onder 'Milieuaspecten' reeds is vermeld.

Commentaar:

Zoals bij het commentaar onder 'Milieuaspecten' reeds is vermeld, is de aanvaardbaarheid van de opslag van gasflessen en een petroleumtank in voldoende mate gewaarborgd. Vanuit ruimtelijk oogpunt kan dan ook worden volstaan met het vastleggen van de plaats van het bunkerschip op de plankaart, zodanig dat de activiteiten geen gevaar opleveren voor hindergevoelige functies.

Voorts vraagt de commissie inzicht in de motieven om de woning Grotestraat 2 niet positief te bestemmen terwijl op andere locaties (Voorstraat 12A) niet voor een dergelijke regeling wordt gekozen.

Commentaar:

Het pand Grotestraat 2 is eigendom van de gemeente, terwijl het pand Voorstraat 12A particulier eigendom is. Dit vormt de voornaamste reden waarom ervoor gekozen is om het pand Grotestraat 2 weg te bestemmen (en vervolgens te slopen) en het pand Voorstraat 12A buiten het plangebied te laten (het behoort immers niet tot het bedrijfsterrein). Omdat het pand Voorstraat 12A bovendien is gesitueerd tussen een aantal andere

(dienst)woningen, zou het aankopen/onteigenen door de gemeente nauwelijks te verantwoorden zijn.