

toelichting

INHOUDSOPGAVE

PAGINA

1. INLEIDING	1
1.1. Algemeen	1
1.2. Besluit Gedeputeerde Staten, d.d. 25 maart 1980	1
1.3. Koninklijk Besluit, d.d. 5 april 1984	3
2. RECENTE ONTWIKKELINGEN	4
2.1. Algemeen	4
2.2. Artikel-19 procedures	4
2.3. Nieuwe bouwplannen	5
2.4. Wet geluidhinder	6
2.5. Wet op de Ruimtelijke Ordening	7
3. PLANBESCHRIJVING	10
4. OVERLEG	11
4.1. Algemeen	11
4.2. Overleg ex artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening 1985	11
4.3. Inspraak	21

BIJLAGE: Verslag hoorzitting 14 juni 1988

1. INLEIDING

1.1. Algemeen

Het bestemmingsplan Oudheusden 1989 is een herziening van het bestemmingsplan Oudheusden, zoals vastgesteld op 23 januari 1979 door de gemeenteraad. De ligging van het plangebied is weergegeven op afbeelding 1. Bedoeld bestemmingsplan is op 25 maart 1980 door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant gedeeltelijk goedgekeurd (G nr. 243.777). Omtrent de beroepen die nadien zijn ingesteld, heeft de Kroon bij Koninklijk Besluit van 5 april 1984 nr. 30 beschikt. Beide besluiten hebben gevolgen voor het bestemmingsplan uit 1979. Vanzelfsprekend zijn die gevolgen verwerkt in de thans aan de orde zijnde herziening. Bovendien hebben zich sinds die tijd ontwikkelingen in het plangebied voorgedaan, die planologisch gezien een nadere vertaling in het bestemmingsplan behoeven. Daarenboven hebben zich op het vlak van de regelgeving nieuwe wetten aangediend, zoals de Wet geluidhinder en de herziene Wet op de Ruimtelijke Ordening, die anno 1989 in een bestemmingsplan de nodige aandacht dienen te krijgen.

In de navolgende paragrafen 1.2. en 1.3. zal in het kort worden stilgestaan bij de besluiten van Gedeputeerde Staten en de Kroon, die in het onderhavige plan zijn verwerkt. Hoofdstuk 2 vormt een beknopte weergave van de ontwikkelingen die zich na 1979 met name terzake van het plangebied Oudheusden hebben voltrokken, zowel in lokaal-planologische zin, als op het gebied van de wetgeving. In hoofdstuk 3 zal, voor zover in het kader van de herziening noodzakelijk, worden ingegaan op de juridische regeling van het plan. In hoofdstuk 4 wordt het overleg ex artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 aan de orde gesteld.

Het bestemmingsplan Oudheusden 1989 bestaat uit een plankaart, voorschriften en een toelichting. De toelichting is aanvullend van aard en heeft hoofdzakelijk betrekking op de aan de orde zijnde punten van herziening c.q. wijziging. Voor aspecten betreffende de exploitatie van het bestemmingsplan zij verwezen naar de op 23 september 1987 door de gemeenteraad vastgestelde exploitatieopzet.

1.2. Besluit Gedeputeerde Staten d.d. 25 maart 1980

Het besluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant tot gedeeltelijke goedkeuring van het bestemmingsplan uit 1979, houdt in dat het onderhavige plan op de navolgende punten in ieder geval aangepast is. Het begrip detailhandel is aangevuld met de zinsnede "uitstalling ten verkoop daaronder mede begrepen", terwijl de woorden "c.q. diensten" zijn komen te vervallen. Opgenomen is een omschrijving van het begrip "goothoogte", terwijl eveneens de wijze van meten in de geest van het besluit van Gedeputeerde Staten is aangepast.

De redactie van de algemene vrijstelling is thans gewijzigd, en gekoppeld - althans gedeeltelijk - aan een bezwaren procedure. De zogenaamde "toverformule" is opgenomen bij ieder artikel afzonderlijk. De suggestie deze vrijstelling, alsmede de overgangsbepalingen inzake het ander gebruik, eveneens aan een bezwaren procedure te koppelen is niet overgenomen.



afbeelding 1
ligging plangebied

De gebruiksmogelijkheden voor de garageboxen zijn uitgebreid in de voorschriften. In de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van het woonerf is de zinsnede "dan wel woonstraat" vervallen. Het gebied ten zuiden van de Dorpstraat (tegenwoordig Herptseweg) heeft een andere invulling gekregen; hiervoor zij verwezen naar hoofdstuk 2. De onthouding van goedkeuring voor een gebied aan de Nijenrodeseweg (thans Vermeerstraat) wordt niet gevolgd door een alternatieve invulling, nu geruime tijd geleden de in het geding zijnde populieren zijn gekapt. Zulks op grond van het feit, dat ingevolge privaatrechtelijke overeenkomst de bewuste eigenaar naar eigen inzicht kon handelen met de overigens kaprijpe bomen. Ook de problematiek rond de kantine van de S.V. Heusden is niet langer opportuun, gegeven het feit dat na het besluit van Gedeputeerde Staten in der minne een verplaatsing van het bewuste gebouw heeft plaatsgevonden. Terzake van de tuinderij aan de Steenweg valt op te merken dat is voorzien in een bestemming van de gronden tuin en erf, overeenkomstig het huidige gebruik. De van goedkeuring onthouden tracering van de Oranjelaan is thans zodanig geprojecteerd, dat wordt tegemoet gekomen aan de bezwaren van de zijde van de provincie, doch dat evenzeer de belangen van de aanwonenden wederom tot hun recht komen. De aansluiting Oranjelaan (voorheen Steenweg) - Laagstraat is teruggebracht naar de huidige situatie. De extra uitrit op de Oranjelaan, tenslotte - ten behoeve van de Fa. Schreuder - is gehandhaafd, nu de Kroon heeft besloten hieraan alsnog goedkeuring te verlenen.

1.3. Koninklijk Besluit d.d. 5 april 1984

Het Koninklijk Besluit inzake het bestemmingsplan uit 1979 spreekt zich uit tegen de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van het woonerf, voor wat betreft een deel van de De Huterstraat. Dit is in de onderhavige herziening dan ook aangepast. Evenzo heeft een wijziging plaatsgevonden van het van goedkeuring onthouden lid van het op genoemde wijzigingsbevoegdheid betrekking hebbende artikel.

Het aanvankelijk gedachte pad Hazepad - Kooikershof is in het onderhavige plan niet meer opgenomen, nu zulks in de ogen van de Kroon geen genade kon vinden.

Ten aanzien van het bedrijfspand hoek Laagstraat/Oranjelaan valt op te merken dat is voorzien in een andere bestemmingsomschrijving. Dit wordt zowel ingegeven door het Koninklijk Besluit zelve, als door de bedrijfseconomische perikelen van de bewuste onderneming. Uit een oogpunt van handhaven van de nog bestaande werkgelegenheid (ruim 50% van de banen is reeds verdwenen) bij het bedrijf, kan een ruimer functioneren in de groothandelssectoren in volumineuze goederen worden toegelaten. Onder bepaalde voorwaarden kan tot een maximum van 500 m² ook detailhandel in niet-volumineuze goederen worden toegestaan. Vanzelfsprekend mag dit niet ten koste gaan van de voorzieningen in de Vesting Heusden.

2. RECENTE ONTWIKKELINGEN

2.1. Algemeen

Sedert 1979 zijn, vooruitlopend op de goedkeuring van het bestemmingsplan, dan wel in afwijking van het vastgestelde plan, diverse bouwplannen met gebruikmaking van artikel 19 WRO gerealiseerd. In paragraaf 2.2. passeren de belangrijkste daarvan de revue. Voorts zijn thans ontwikkelingen gaande, die in 1979 nog niet waren voorzien. Gegeven hun gevolgen voor de uiteindelijke ruimtelijke structuur van Oudheusden, zal in het navolgende een nadere onderbouwing daarvan plaatsvinden. Gemeend is overigens dit zo beknopt mogelijk te doen. De huidige plannen voegen zich alle naar, dan wel zijn een voortzetting van de in het plan uit 1979 uitvoerig belichte en onderbouwde ruimtelijke ontwikkeling. Tenslotte zal aandacht worden besteed aan de mogelijke gevolgen van de Wet geluidhinder voor het onderhavige plan, terwijl tevens wordt stilgestaan bij de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening.

2.2. Artikel 19 procedures

De belangrijkste bouwplannen, die na de vaststelling van het plan uit 1979 tot stand zijn gekomen, betreffen het "Hazepad", en grofweg het noordelijk deel van het plan "Over 't Maasje". Behoudens de in 1979 voorziene bouw van 2 woningen hoek Hazepad - Westakker, zijn alle woningen ter plaatse gerealiseerd. In het onderhavige bestemmingsplan zijn deze woningen, als zijnde bestaande bebouwing, verwerkt. Op het nog onbebouwde deel van het Hazepad, is trouwens thans nog slechts 1 woning gepland. Getracht is de verkoopmogelijkheden van deze gronden te vergroten door het resterende perceel als het ware in te bedden in het groen. Ook alle woningen in het plan "Over 't Maasje" die momenteel zijn gerealiseerd, zijn als bestaande bebouwing in het plan opgenomen.

Voorts zijn er tal van procedures gevoerd, welke betrekking hadden op bouwplannen van geringere omvang. Te noemen zijn onder meer de bouw van de bibliotheek, de bouw van woningen ter weerszijden van de Herptseweg (vroeger Dorpstraat), de realisatie van bejaardenwoningen aan de Rembrandtlaan, de aanleg van een rioolgemaal aan De Oosters, de vernieuwing van bedrijfsgebouwen aan de Laagstraat en de Steenweg, en de bouw van tal van garages (Jan Steenstraat, Suitbertusstraat en Oranje-laan). Genoemde plannen zijn alle verwerkt in het onderhavige bestemmingsplan.

Een aanzienlijk deel van de straten in Oudheusden heeft de laatste jaren een herinrichting ondergaan; een deel van de plannen hieromtrent is nog in voorbereiding. Het zou te ver voeren alle inmiddels afgeronde herinrichtingen op de kaart te verwerken. Daarom is volstaan met een afstemming van de gerealiseerde herinrichtingsplannen op de als zodanig op de kaart aangeduide gebieden, waarop de - redactioneel aangepaste - wijzigingsbevoegdheid terzake van de herinrichting tot woonerf betrekking heeft. Dit heeft er overigens toe geleid, dat de begrenzing van deze gebieden op ondergeschikte plaatsen enigszins is aangepast.

2.3. Nieuwe bouwplannen

De meest in het oog springende nieuwe lokatie, waarop woningbouw is gepland, ligt langs De Oosters. De lokatie vormt als het ware een afronding van de reeds bestaande plannen in deze hoek van het plangebied. Het recentelijk gerealiseerde rioolgemaal langs De Oosters wordt min of meer bij de bestaande en geplande bebouwing betrokken. In landschappelijk opzicht ontstaat als zodanig meer eenheid in dit gebied. De geplande bebouwing kan, samen met de door brede groenstroken omgeven boerderij langs De Oosters, het gebied tussen de provinciale weg S-2 en De Oosters als het ware afbakenen. Anderzijds zal, mede gezien de ontwikkelde groenplannen aan de oostzijde van de lokatie (die overigens eveneens in het plan zijn verwerkt), het open gebied tussen Herpt en Oudheusden nadrukkelijker worden begrensd.

In het nieuwe deel van de onderhavige lokatie zijn circa 30 woningen gepland. Daarnaast heeft een herschikking plaatsgevonden van de andere woningen, die in het reeds bestaande deel van de lokatie gerealiseerd konden worden. Gebleken is namelijk dat het aantal vrije sektor kavels te optimistisch was ingeschat. Mitsdien heeft een omzetting plaatsgevonden in meer geschakelde - c.q. rijen woningen.

Wat betreft de ruimtelijke structuur kan worden opgemerkt, dat zal worden voortgebouwd op de aanvankelijk gedachte, en inmiddels deels aangelegde, woonerf oplossing. Ook de afwisselende randopbouw zoals destijds voorzien, zal worden voortgezet. Het reeds gememoreerde groenplan is hiervan min of meer een afgeleide.

Ten zuiden van de Herptseweg is een alternatieve invulling vervaardigd, die meer recht doet aan het efficiënt gebruik van de ruimte in het centrum van Oudheusden. Het plan beoogt de centrale groene ruimte waaraan de oude boerderijen zijn gelegen, enigszins af te bakenen. De ruimte als zodanig wint daarmee aan kwaliteit. Het diffuse karakter, dat veelal is verbonden aan de realisatie van openbare gebouwen zoals een sporthal, wordt met de geplande nieuwbouw tot staan gebracht. De bestaande bebouwing wordt met de nieuwe woningen als het ware aaneengesmeed. Looproutes die in het bewuste gebied liggen worden daarmee duidelijker, en krijgen daarmee een herbergzaam karakter. Het parkeren is opgelost op het binnenterrein en aan de zijkant van de sporthal. Het wordt niet uitgesloten geacht, dat in dit toch centraal gelegen gebied in Oudheusden in de toekomst een verdere verdichting plaats zou kunnen vinden, teneinde de beoogde centrumfunctie te versterken.

Niet onvermeld mag blijven de herinrichting van de Adriaan Loeffstraat en de Cornelis Verolmestraat. De aldaar gelegen zeer compacte bebouwing levert in dat verband nogal wat problemen op. De ter beschikking staande - openbare - buitenruimten zijn plaatselijk niet toereikend om een verantwoorde herinrichting tot stand te brengen.

Daartoe is besloten in beide straten enkele bestaande woningen onder de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van het woonerf te brengen. Tenslotte kan worden gewezen op een voorgenomen (sub -) bestemmingswijziging hoek Steenweg/Herptseweg. Ter plaatse heeft zich inmiddels een opslagbedrijf gevestigd. Bovendien zal op het achtergelegen terrein aan de Herptseweg worden voorzien in de bouw van een vrijstaande woning.

2.4. Wet geluidhinder

De Centrale Technische dienst voor het Land van Heusden en Altena heeft in 1984 een rapport opgesteld terzake van de verkeersprognose van de gemeente Heusden: "Verkeer in de gemeente Heusden in 1984, en prognose voor 1995". Dit rapport is op 18 juni 1985 door de gemeenteraad vastgesteld. De gemeente Heusden is opgebouwd uit een aantal kernen. Uit het rapport blijkt duidelijk wat dit voor consequenties voor het huidige en toekomstige verkeer tussen de kernen onderling. In het oog springend daarbij is de etmaalintensiteit bij telpunt 3.03 (de Steenweg tussen Oudheusden en Heusden). Vergeleken met eerdere cijfers is hier sprake van een aanzienlijke groei, die er toe leidt dat - bezien in het licht van de Wet geluidhinder - een bezwaarlijke belasting is ontstaan (3000 mvt/etm in 1984). Nochtans zijn er ter plaatse aan de Steenweg geen nieuwe bouw-ontwikkelingen voorzien.

De overige plaatsen waar, binnen het bestemmingsplan Oudheusden, de huidige c.q. toekomstige intensiteit de norm van 2450 motorvoertuigen per etmaal overschrijdt, zijn alle langs of in de nabijheid van de provinciale weg gelegen. Onderstaand is een en ander in een overzicht weergegeven (voor een uitvoeriger beeld van de verkeersstudie zelve zij overigens verwezen naar genoemd rapport).

<u>telpunt</u>	<u>wegvak</u>	<u>intensiteit</u> <u>1984</u>	<u>prognose</u> <u>1995</u>
3.06	Vestingstraat tussen op- en afrit	4440	5100
3.07	Laagstraat bij bushalte	2530	2910
3.24	Vestingstraat op viadukt	3060	3450
3.29	S-2 provinciale weg	6570	7270

Formeel zouden, in het kader van de herziening van het bestemmingsplan, op de plankaart zones aangegeven moeten worden, waarbinnen bij het bouwen van nieuwe woningen onderzoek gedaan moet worden naar de te verwachten verkeersintensiteit, en de - eventuele - maatregelen aan de nieuw te bouwen woningen, teneinde te waarborgen dat het geluid-drukniveau binnen de woningen de 35 dB(A) niet te boven gaat. Feitelijke nieuwe ontwikkelingen worden in de gebieden van boven bedoelde zones niet voorzien; op één uitzondering na (zie hierna) zijn alle in het bestemmingsplan Oudheusden uit 1979 daarbinnen opgenomen bouwmogelijkheden gerealiseerd. Gelet daarop zou kunnen worden afgezien van het opnemen van laatstgenoemde zones op de plankaart.

Genoemde uitzondering heeft betrekking op de geplande woningen langs de Oranjelaan (tegenover de uitrit van het meubelbedrijf). Deze woningen vallen binnen de zone van de provinciale weg S-2 (van 250 meter). Berekend is derhalve welke geluidbelasting aan de gevel van de relatief meest ongunstig gelegen woning is te verwachten. De afstand tot de S-2 is daarbij gesteld op 180 meter. De snelheid van alle motorvoertuigen is bepaald op 100 km/h, het percentage vrachtverkeer op 5%, en de waarneemhoogte op 7,5 meter. Een en ander heeft tot gevolg dat de verwachte geluidbelasting aan de gevel 55 dB(A) bedraagt. Gezien het feit dat ook hiermee de wettelijke norm niet wordt overschreden, is ook voor deze situatie afgezien van het aangeven van zones op de plankaart.

2.5. Wet op de Ruimtelijke Ordening

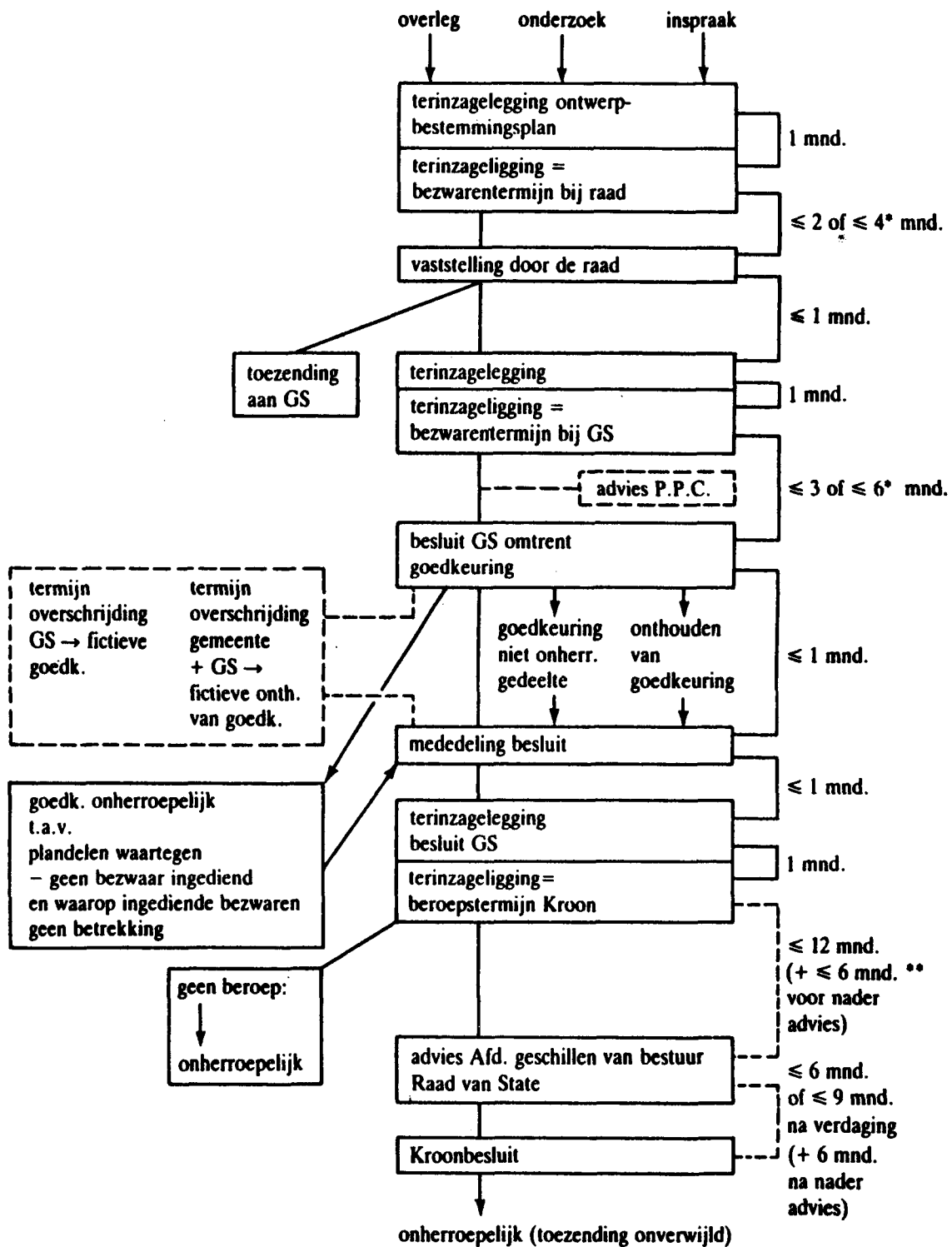
Met ingang van 1 juli 1986 zijn de nieuwe "Wet op de Ruimtelijke Ordening" (WRO) en het "Besluit op de ruimtelijke ordening 1985" (Bro 1985) in werking getreden. Voor wat betreft de gemeentelijke plannen is deze nieuwe wetgeving met name gericht op het vergroten van de inhoudelijke flexibiliteit van bestemmingsplannen en het verkorten van de procedures bij de totstandkoming ervan. Gezien het karakter van het voorliggende plan zal met name op de procedurele aspecten worden ingegaan.

Het Bro 1985 hanteert als algemeen uitgangspunt: het niet meer regelen dan strikt noodzakelijk is en daarbij de gemeenten nietodeloos in hun beleidsvrijheid beperken. Dit heeft tot gevolg dat de onderzoeks- en overlegverplichtingen in de voorbereidingsfase van ruimtelijke plannen aan de gemeente meer ruimte laten om het onderzoek en het overleg naar eigen oordeel toe te spitsen op het konkrete plan in voorbereiding. De voorbereiding kan daardoor doelmatiger geschieden. Gezien het karakter van de voorliggende planherziening is gemeend het aan het plan ten grondslag liggende onderzoek te kunnen beperken tot alleen die aspecten die betrekking hebben op de in het plan aan de orde zijnde punten van herziening c.q. wijziging. Ook het overleg ex artikel 10 Bro 85 is beperkt van omvang gehouden.

Nieuw in de wet is de bepaling dat elke gemeente een inspraakverordening vast moet stellen. In die inspraakverordening moet worden geregeld hoe de gemeente haar ingezetenen en de in de gemeente een belang hebbende natuurlijke- en rechtspersonen, betreft bij de voorbereiding van het bestemmingsplan. De gangbare praktijk van inspraak en overleg heeft hiermee een wettelijke basis gekregen.

De totstandkomingsprocedure van het bestemmingsplan is in de nieuwe WRO aan strakkere of nieuwe termijnen gebonden. Vanaf de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan tot aan de goedkeuring van het plan door Gedeputeerde Staten duurt de vaststellingsprocedure, als er geen bezwaarschriften worden ingediend, ten hoogste acht maanden. Als er, zowel bij de gemeenteraad, als bij Gedeputeerde Staten bezwaarschriften ingediend worden, duurt de vaststellingsprocedure ten hoogste dertien maanden. Voor een overzicht van de vaststellingsprocedure wordt verwezen naar bijgevoegd schema (zie afbeelding 2).

Voor de wijziging van de WRO werd het besluit van Gedeputeerde Staten omtrent de goedkeuring van het bestemmingsplan onherroepelijk, wanneer de termijn voor het instellen van Kroonberoep ongebruikt was verstreken. Het instellen van Kroonberoep had automatisch schorsende werking, waardoor, gelet op de lange duur van het Kroonberoep, het bestemmingsplan lange tijd geen rechtskracht had. Bij wijziging van de WRO is hierin verandering gebracht. Artikel 29, lid 1 WRO bepaalt dat het besluit van Gedeputeerde Staten tot goedkeuring onherroepelijk is ten aanzien van die gedeelten van het plan, waartegen bij hen geen bezwaren zijn ingediend en waarop bij hen ingediende bezwaren niet mede betrekking hebben. Gedeputeerde Staten omschrijven deze gedeelten in hun besluit en geven deze gedeelten op de tot het plan behorende kaart en in de daarbij behorende voorschriften aan.



* indien bezwaren zijn ingediend. Hoorzitting verplicht.

** deze termijnen worden op een nader bekend te maken tijdstip van kracht

(uit: M.Gonggrijp-van Mourik, e.a.: WRO/Bro85)

afbeelding 2

bestemmingsplan-
procedure

De mogelijkheid van beroep op de Kroon is gehandhaafd, alsmede de schorsende werking daarvan. Nieuw is de mogelijkheid om de voorzitter van de afdeling Geschillen van Bestuur van de Raad van State te verzoeken de schorsing op te heffen. Bovendien is getracht door het stellen van termijnen van orde de duur van de behandeling van het Kroonberoep te beïnvloeden.

3. PLANBESCHRIJVING

In grote lijnen is de inhoud van de voorschriften ongewijzigd gebleven. Vanzelfsprekend, daarop is in het voorgaande reeds geduid, zijn die zaken verwerkt, waaraan hetzij door Gedeputeerde Staten, hetzij door de Kroon goedkeuring is onthouden. Bovendien heeft in redactionele zin een algehele aanpassing van de voorschriften plaats gevonden teneinde de leesbaarheid te verbeteren en de plansystematiek als zodanig meer af te stemmen op de recentelijk vastgestelde bestemmingsplannen.

Nieuw is de opgenomen vrijstellingsbevoegdheid voor het doen veranderen van subbestemmingen binnen de bestemming Woondoeleinden. Gebleken is dat weliswaar de behoefte bestaat thans aan te geven aan welk type woningen wordt gedacht bij nieuwbouw, doch dat het evenzeer plezierig is wanneer op verantwoorde wijze te dezent enige flexibiliteit wordt ingebouwd. Genoemde bevoegdheid heeft evenwel geen betrekking op de subbestemming W(v); dit zou een te grote inbreuk betekenen op de stedenbouwkundige structuur van het plan. Voorts is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het, ten opzichte van de plankaart, enigszins gewijzigd situeren van de betreffende woningen en woningblokken.

Nieuw is het, in de voorschriften, opnemen van een zogenaamde Staat van Inrichtingen. Met uitzondering van het meubelbedrijf Schreuder konden alle bedrijven daardoor, in vergelijking met het vigerende plan, in een minder gedetailleerde bestemming worden ondergebracht. Deze manier van bestemmen maakt het mogelijk de precieze invulling van een pand te veranderen, zonder dat aan de bestemming geweld wordt aangedaan.

4. OVERLEG

4.1. Algemeen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft de gebruikelijke procedures doorlopen voor wat betreft het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. Het aantal overlegpartners is, gegeven de aard van het bestemmingsplan, evenwel beperkt gehouden. Nog voor de eerste tervisie legging zal aan belanghebbenden en belangstellenden de gelegenheid worden geboden hun mening over het plan kenbaar te maken.

4.2. Overleg ex artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening 1985

Het ontwerp-bestemmingsplan is begin juni 1986 toegezonden aan:

- de Provinciale Planologische Commissie, Subcommissie voor de Gemeentelijke Plannen te 's-Hertogenbosch;
- de Inspekteur van de Ruimtelijke Ordening te Eindhoven;
- de Inspekteur van de Volkshuisvesting te 's-Hertogenbosch;
- de Rijkskonsulent voor Handel, Ambacht en Diensten in de provincie Noord-Brabant, te Tilburg;
- de vertegenwoordiger van het provinciaal bureau van de Kamer van Koophandel en Fabrieken in Noord-Brabant te 's-Hertogenbosch.

Reakties zijn ontvangen de rijkskonsulent van het Ministerie van Economische Zaken in de provincie Noord-Brabant (17 juli 1986), de N.V. Nederlandse Gasunie (21 juli 1986) en de Provinciale Planologische Commissie, Subcommissie voor de Gemeentelijke Plannen (16 juni 1987). In onderstaand twee-kolommenstuk zal in het kort op de verschillende opmerkingen van deze instanties worden ingegaan. Daarbij zal, voor wat betreft de reactie van de Provinciale Planologische Commissie (verder te noemen PPC), worden uitgegaan van de door de Commissie gehanteerde nummering en indeling.

REAKTIE VAN DE N.V. NEDERLANDSE GASUNIE

In het gebied waarop dit plan betrekking heeft is een aantal gastransportleidingen gelegen, alsmede een gasontvangststation. De Gasunie doet het verzoek van de aanwezigheid van deze leidingen op de plankaart te doen blijken.

Bedoelde leidingen zijn door middel van een aanduiding op de plankaart opgenomen. Het gasontvangststation aan de Herptseweg was al in het plan opgenomen onder de bestemming Nutsbedrijven.

Bedoelde gasleidingen hebben een zeker veiligheidsrisiko. Voor wat betreft de aan te houden veiligheidsafstanden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient het streven erop gericht te zijn om binnen een afstand van 20 meter uit de leidingen geen bestemmingen te realiseren die voorzien in een regelmatig verblijf van personen. Voor het mogen afwijken van deze toetsingsafstand dient door de Gasunie de minimum veiligheidsafstand te worden aangegeven.

Opgemerkt kan worden dat het grootste deel van bedoelde woningbouwlokatie reeds in het vigerende plan als zodanig was opgenomen. Nadere informatie van de Gasunie te Boxtel (brief TB/LO-Bo 87.241, d.d. 9 november 1987) leert dat het konstruktie-type van de leiding overeenkomt met een gebiedsklasse waarbij woningbouw is toegelaten. Dat betekent dat in dit geval een minimum bebouwingsafstand van 4 meter moet worden aangehouden. Gekonstateerd kan worden dat in het voorliggende plan geen woningbouw is voorzien op plekken die binnen deze minimale bebouwingsafstand vallen.

REAKTIE VAN DE PROVINCIALE PLANOLOGISCHE COMMISSIE, SUBCOMMISSIE VOOR DE GEMEENTELIJKE PLANNEN

Planologische uitgangspunten

- 1 De plantoelichting geeft, volgens de PPC, te weinig inzicht in de capaciteit van het plan en de intenties die er bestaan met betrekking tot de realisering ervan. De relatie tussen de voorgenomen nieuwbouw van woningen in Oudheusden en de nieuwbouwplannen in de Vesting en Herpt zou duidelijker kunnen worden aangegeven. Er wordt daarbij gewezen op het Dorpenplan van het Stadsgewest Waalwijk: Kernen van Heusden, januari 1983. De PPC vindt dat de gemeente in haar toelichting op het plan meer inzicht zou dienen te geven in de woningbouwmogelijkheden in Oudheusden en de bijbehorende fasering, die dient te worden afgestemd op de voorgestane ontwikkelingen elders in de gemeente.

Gezien de, ook door de PPC gekonstateerde, nauwe relatie tussen de toekomstige woningbouw in Oudheusden en woningbouw op andere lokaties in de gemeente is een beslissing in deze dermate ingrijpend dat is gemeend dat deze problematiek in een afzonderlijke "strukturschetsachtige" notitie aan de orde zou moeten worden gesteld. Het ligt dan ook in de bedoeling dat in 1988 een notitie inzake de toekomstige woningbouwmogelijkheden in de gemeente Heusden het licht zal zien. In deze nota zullen ook de door de PPC naar voren gebrachte vragen aan de orde worden gesteld. Voor wat betreft de fasering en de nadere invulling van de woningbouwlokaties in het plangebied kan worden verwezen naar de op 23 september 1987 door de gemeenteraad vastgestelde exploitatieopzet voor het plan.

- 2 Met de structuur van de bestemmingsregeling voor het meubelverkoopbedrijf van Schreuder aan de Laagstraat kan door de PPC worden ingestemd. Er worden echter vraagtekens geplaatst bij de inhoud van de vrijstellingsbevoegdheid voor andere vormen van detailhandel dan "detailhandel in meubels en woninginrichtingsartikelen en volumineuze goederen", omdat daarbij objectieve criteria, alsmede aandacht voor de regionale distributieve voorzieningen, zouden ontbreken. Tevens zou de vrijstellingsbevoegdheid geplaatst moeten worden onder een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten. Daarbij wordt verwezen naar een besluit van Gedeputeerde Staten in deze kwestie, genomen op 8 oktober 1985.

Kennis is genomen van het standpunt van de PPC dat kan worden ingestemd met de opzet van de bestemmingsregeling voor het meubelverkoopbedrijf van Schreuder. De vrijstellingsbepaling ten behoeve van detailhandel in niet-volumineuze goederen is echter in haar huidige vorm gehandhaafd, omdat de gestelde criteria voldoende waarborgen inhouden om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen. Ten eerste is bepaald dat met het verlenen van vrijstelling geen wezenlijke aantasting van de lokale distributieve voorzieningenstructuur plaats mag vinden. Ten tweede is de oppervlakte van de detailhandel in niet-volumineuze goederen gebonden aan een maximum van 500 m². Hierdoor kan slechts een relatief klein deel van het totale pand voor een dergelijke functie aangewend worden.

Ruimtelijke inrichting

- 1 De PPC is van mening dat voor een plan anno 1986 de bestemmingen zeer gedetailleerd zijn gelegd, zonder dat daarvoor dwingende redenen aangevoerd worden. De met de gedetailleerde regeling gepaard gaande afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsprocedures zouden het plan onnodig moeilijk bruikbaar kunnen maken. Deze kritiek is volgens de PPC vooral van toepassing op de gedetailleerde bestemmingen voor de nog te ontwikkelen woongebieden. De PPC geeft de gemeente in overweging voor het plan een minder gedetailleerde regeling te ontwerpen. Gewezen wordt bovendien op een onjuistheid op de plankaart, voor wat betreft de gedetailleerde verkeers- en groenbestemmingen.

Zoals reeds in hoofdstuk 1: Inleiding is vermeld, moet de voorliggende planherziening in de eerste plaats gezien worden als een in opzet beperkte, korrektieve herziening, bedoeld om de uitspraken van Gedeputeerde Staten en de Kroon te verwerken. Behoudens de in de toelichting beschreven punten is het plan dan ook in grote lijnen gelijk aan het plan zoals dat op 23 januari 1979 door de gemeenteraad is vastgesteld. De plankaart is zoveel mogelijk gelijk gebleven, omdat in de afgelopen jaren niet is gebleken dat deze niet meer voldoet. De opzet van de voorschriften is echter reeds, dat zal de PPC zijn opgevallen, sterk vereenvoudigd. Het thans nog omzetten van de gehele plansystematiek moet dan ook, zeker uit het oogpunt van kosten, als ongewenst worden beschouwd. Voor de nog te realiseren woongebie-

den is bewust gekozen voor gedetailleerde bestemmingen, waarbij door middel van vrijstellingsbepalingen en wijzigingsbevoegdheden afwijkingen mogelijk zijn. Reden voor deze manier van bestemmen is de wens om nu reeds inzicht te bieden in het door de gemeente nagestreefde eindbeeld. De plankaart is wèl, waar nodig, aangepast aangaande de gedetailleerde verkeers- en groenbestemmingen.

- 2 De voorgestane versterking van het gebied nabij de sporthal met woningbouw wordt door de PPC onderschreven. De centrumvorming zou kunnen worden versterkt door ook tussen de Herptseweg en de grens van het beschermd stadsgezicht woningbouw toe te laten.

In antwoord op de suggestie van de PPC om in het gebied tussen de Herptseweg en de grens van het beschermd stadsgezicht woningbouw toe te laten, moet er, overigens met enige verbazing, op worden gewezen dat voor dit gebied in het verleden al eens woningbouwplannen zijn geweest. Dit heeft er destijds toe geleid dat de grens van het beschermd stadsgezicht op de rand van de toenmalige woningbouwlokatie is gelegd. In het ontwerp-bestemmingsplan Oudheusden uit 1979 was in deze woningbouwlokatie voorzien. Toen reageerde de PPC met de opmerking: "Het verdient aanbeveling om de structuurweg in het noordoosten van Oudheusden reeds ten zuiden van de agrarische bebouwing te laten aansluiten. De goede visuele aansluiting van de bestaande agrarische bebouwing op het beschermd stadsgezicht van de Vesting blijft dan gehandhaafd. Van verdere bebouwing in dit gebied ware af te zien." Dit heeft er ondermeer toe geleid dat de destijds door de gemeente hier aangekochte gronden inmiddels weer zijn uitgegeven als agrarische gronden.

Tevens geeft de PPC in overweging de bestemming van een "rommelige bedrijfsopstal" aan de Herptseweg te herzien in een meer passende. Daarbij zou ook de exploitatie van het bestemmingsplan aangepast dienen te worden, omdat de onderhavige opstal daarin is meegenomen.

Ten aanzien van de rommelige situatie rond de bedrijfsopstallen aan de Herptseweg kan worden opgemerkt dat niet zozeer het bestemmingsplan, als wel andere juridische middelen meer geëigend zijn om verbetering te brengen in de huidige situatie. Van gemeentewege worden in die richting al stappen ondernomen. Het wordt overigens niet wenselijk geacht een andere dan een bedrijfsbestemming te leggen, omdat juist in dorpen als Oudheusden kleinere bedrijven vanouds deel uitmaken van de dorpsbebouwing. Onderhandelingen met de eigenaar hebben in het verleden uitgewezen dat aankoop van de betreffende percelen ten behoeve van woningbouw niet haalbaar is. Voorzover in de exploitatie-opzet onjuistheden ten aanzien van het onderhavige perceel zijn opgenomen, zal zulks worden verwerkt.

- 3 De PPC gaat ervan uit dat de bestemmingstoedelingen aansluiten bij de huidige gebruikstoestand, met uitzondering van die situaties waar door de gemeente een actief beleid gevoerd wordt.

Dit is inderdaad het geval.

- 4 Het verkooppunt voor motorbrandstoffen bij het garagebedrijf aan de Laagstraat zou expliciet bestemd moeten worden. Zonodig dient de opslag en verkoop van LPG uitgesloten te worden.

Er is afgezien van het opnemen van een aparte bestemming voor het verkooppunt voor motorbrandstoffen, omdat dit onnodig zou leiden tot een nog gedetailleerder plan. Wel is, door middel van de Staat van Inrichtingen, de opslag en verkoop van LPG uitgesloten.

- 5 De PPC is van mening dat in het rapport van de Centrale Technische Dienst van het Land van Heusden en Altena "Verkeer in de gemeente Heusden in 1984 en prognose voor 1995" een te lage aanname voor de autonome groei van het aantal verkeersbewegingen is gehanteerd. In het rapport is namelijk uitgegaan van een groei van 0,1%

De Centrale Technische Dienst voor het Land van Heusden en Altena (CTD) is doende een zogenaamde Lawaaikaart op te stellen voor de wegen in Heusden met een door de gemeenteraad op 18 juni 1985 vastgestelde geluidzone. Aan de hand van de werkelijk gemeten geluidbelastingen kunnen de eventueel benodigde maatregelen

per jaar, terwijl de PPC vindt dat zou moeten worden uitgegaan van een groei van 1 à 2% per jaar. Gewezen wordt op de gevolgen die dit voor het plan en de vaststellings-procedure kan hebben.

in het kader van de Wet geluidhinder bepaald worden. Verder kan er op worden gewezen dat genoemd rapport in nauw overleg met de provincie tot stand is gekomen en dat een destijds niet voorziene eventueel grotere autonome groei van het aantal verkeersbewegingen slechts een zeer geringe stijging van de geluidsproductie tot gevolg zal kunnen hebben.

Bij de berekening van de geluidsbelasting op de gevels van de te bouwen woningen langs de Oranjelaan is geen rekening gehouden met de open afritten van de S 2 en de eventueel afschermdende werking van de omliggende bebouwing.

Gezien de beperkte verkeersintensiteit op genoemde afrit (± 800 mvt/etm) ten opzichte van de S 2 (± 6000 mvt/etm) en de lagere rijsnelheid zal de extra optredende geluidbelasting op de gevels van de te bouwen woningen langs de Oranjelaan, ondanks de kleinere afstand, gering zijn. Daarbij is dan nog geen rekening gehouden met de eventuele afschermdende werking van de omliggende bebouwing. In het hierboven genoemde onderzoek van de CTD is ook deze lokatie opgenomen.

- 6 De in het plangebied aanwezige gasleidingen zijn niet op de plankaart weergegeven.

Zie hierboven, bij de reactie van de Gasunie.

Financieel-ekonomische aspecten

Het plan wordt in beginsel ekonomisch uitvoerbaar geacht. Het wordt echter mogelijk geacht de uitvoerbaarheid te verbeteren, bijvoorbeeld door het beperken van de versnippering van het openbaar groen.

Met belangstelling is kennis genomen van de suggesties van de PPC. Er kan worden opgemerkt dat de gemeente in privaatrechtelijke zin al geruime tijd reeds de nodige activiteiten op dit gebied onderneemt.

Juridische aspecten

- 1 Artikel 1:
De PPC verzoekt de gemeente te bezien of behoefte is aan het begrip "Straatmeubilair".
- 2 De bedoelde "Agrarisch deskundige" is de Directeur Landbouw en Voedselvoorziening.

Bedoelde definitie is komen te vervallen.

Deze omschrijving is overgenomen.

3 Artikel 3:

De indeling van de bestemming Woondoeleinden (W) in verschillende categorieën is zeer gedetailleerd. Het is de vraag of de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid de aangewezen methode is om de categorie-indeling te kunnen wijzigen. Er wordt voorgesteld een ruimere globale woonbestemming te leggen, waarbinnen een aantal typen woningen mogelijk zijn. Daarbij zou ieder type gekoppeld kunnen worden aan eisen, onder andere met betrekking tot vorm, kwaliteit en kwantiteit. De PPC vraagt zich af of het onderscheid tussen W(r1) en W(r2) wel nodig is.

In het bovenstaande is reeds gemotiveerd waarom bij de voorbereiding van de onderhavige planherziening is gekozen voor een vrij gedetailleerde bestemmingsplanmethodiek. In navolging van de suggesties van de PPC is de wijzigingsbevoegdheid om de categorie-indeling van de woningen te kunnen veranderen omgezet in een vrijstellingsbevoegdheid. Overigens lijkt het stellen van nadere eisen met betrekking tot vorm, kwaliteit en kwantiteit in strijd met de door de PPC voorgestane versoepeling van de regelgeving in zijn algemeenheid. Het onderscheid tussen W(r1) en W(r2) is komen te vervallen.

- 4 De PPC vraagt zich af waarom de "Woonboerderijen" (artikel 3, lid 2, sub f) zijn ondergebracht in een subbestemming, terwijl de overige typen woningen zijn aangegeven met een zogenaamde nadere aanduiding.

In de gekozen systematiek is sprake van subbestemmingen bij een afwijkende invulling van de bestemmingsomschrijving. Nadere aanwijzingen worden toegepast bij verschillende bebouwingsregelingen. Overigens heeft er, in het kader van de planontwikkeling voor de bestemmingsplannen voor Herpt en Heesbeen, ten aanzien van de regeling van de woonboerderijen een nadere bezinning plaats gevonden. In de vigerende plannen hebben hoofdzakelijk architectonische en monumentale aspecten een rol gespeeld bij het bestemmen van woonboerderijen. De gemeente staat nu echter een beleid voor, waarbij ruimtelijke overwegingen de hoofdrol spelen. Alleen die panden zijn bestemd tot woonboerderij waarbij sprake is van zogenaamde langgevelboerderijen, waarbij de lange gevel evenwijdig aan de straat is gesitueerd. De nieuwe regeling houdt in dat dergelijke panden gesplitst mogen worden in maximaal drie wooneenheden, om

- daarmee het behoud van de ruimtelijke structuur van de straat waaraan het pand is gelegen te helpen behouden. Voor het onderhavige plan betekent dit dat de subbestemming woonboerderijen is komen te vervallen.
- 5 De PPC vraagt zich af of de, in lid 2, sub f2 gestelde eisen voor het geval een woonboerderij herbouwd wordt na een kalamiteit niet een te grote beperking kan betekenen. Tevens is niet gemotiveerd of de betreffende panden een zodanige grote waarde vertegenwoordigen dat de gestelde eisen rechtvaardig zijn.
- Zie vorige opmerking.
- 6 De PPC maakt verschillende opmerkingen bij lid 2, sub g, waarin een regeling is getroffen voor de nog niet bebouwde gronden met de bestemming Woondoeleinden (W).
- Met deze regeling werd bedoeld ongewenste ontwikkelingen op de nog te bebouwen gronden te voorkomen. Aangezien ook de gebruiksbepalingen hierop van toepassing zijn, zijn bedoelde bepalingen komen te vervallen.
- 7 De PPC acht het gewenst dat in lid 2, sub b2 de maximale oppervlakte van de nutsgebouwen geregeld wordt.
- Kennelijk wordt door de PPC bedoeld op lid 2, sub h2. Volgens de voorschriften is sprake van "andere bouwwerken, welke noodzakelijk zijn voor openbare nutsvoorzieningen". Uit de definities blijkt dat "andere bouwwerken" "bouwwerken, geen gebouw zijnde" zijn. Aangezien er dus geen sprake is van "nutsgebouwen", maar wel van bijvoorbeeld lichtmasten, is ervan afgezien de maximale oppervlakte te beperken.
- 8 Artikel 5:
Bij de gebruiksbepalingen in de bestemming Erf (e) stelt de PPC voor detailhandel in verband met een aan huis gebonden beroep in de bijgebouwen toe te laten.
- In de voorschriften wordt de uitoefening van een vrij beroep gelijk gesteld met huishoudelijk gebruik. Om misverstanden te voorkomen is aan de definities in artikel 1 de definitie voor "vrij beroep" toegevoegd. Het begrip "detailhandel" is in de definities omschreven als "het

- bedrijfsmatig aan partikulieren verkopen van goederen, uitstalling ten verkoop daaronder begrepen". Detailhandel toelaten in bijgebouwen bij woningen zou gemakkelijk tot uitwassen kunnen leiden, en is om die reden dan ook niet toelaatbaar. Het verkopen van goederen als nevenactiviteit van en behorende bij een vrij beroep, of een aan huis gebonden beroep, zal vanzelfsprekend wel gedoogd worden.
- 9 In het plan is niet gemotiveerd waarom in artikel 8, Bedrijven (B) de verschillende bedrijven zo gedetailleerd zijn bestemd. De PPC acht het wenselijk de wijze van bestemmen nog nader te bezien. Bovendien zouden categorie A-inrichtingen als bedoeld in de Wet geluidhinder expliciet uitgesloten moeten worden.
- In navolging van het advies van de PPC is aan de voorschriften een "Staat van inrichtingen" toegevoegd. Deze is van toepassing op de meeste bedrijfsbestemmingen in het plan. Voor de meubelzaak van Schreuder zijn echter de huidige voorschriften gehandhaafd. Aan de voorschriften is een bepaling toegevoegd om categorie A-inrichtingen uit te sluiten.
- 10 Waarschijnlijk wordt met "kleinhandel" in artikel 8, lid 2, sub b3 "detailhandel" bedoeld.
- Bedoelde tekst is komen te vervallen.
- 11 Artikel 9:
De PPC adviseert ook in de voorschriften voor de bestemming Nutsbedrijven een meer globale en flexibele regeling te gebruiken.
- In navolging van het advies van de PPC zijn de verschillende subbestemmingen komen te vervallen en zijn alle gebouwen van de verschillende nutsbedrijven onder één noemer gebracht.
- 12 Artikel 15:
Het verdient aanbeveling om in de voorschriften voor de bestemming Agrarische doeleinden (A) het milieu-aspekt in de regeling tot uitdrukking te brengen, waarbij wordt verwezen naar de "kernrandregeling" in de Nota Inrichting Bestemmingsplan Buitengebied.
- Binnen het plangebied zijn slechts enkele agrarische percelen gelegen. Afgezien van een bescheiden tuinbouwbedrijf betreft het gronden met de nadere aanwijzing (z), wat inhoudt dat deze gronden niet bebouwd mogen worden. Gezien de omvang van de tuinbouwbedrijven hoeft niet gevreesd te worden voor de door de PPC bedoelde overlast en ongewenste ontwikkelingen. De "kernrandregeling" uit de Nota Inrichting Bestemmingsplan Buitengebied is dan ook niet in de voorschriften overgenomen.

REAKTIE VAN HET MINISTERIE VAN
EKONOMISCHE ZAKEN, DE RIJKSKONSU-
LENT IN DE PROVINCIE NOORD-
BRABANT

De rijkskonsulent acht het
gewenst dat het verkooppunt voor
motorbrandstoffen bij het
garagebedrijf aan de Laagstraat
als zodanig in de voorschriften
wordt opgenomen.

Zie opmerking op pagina 7,
punt 4.

Ten aanzien van het meubelver-
koopbedrijf van Schreuder aan de
Laagstraat is de rijkskonsulent
van mening dat het standpunt van
Gedeputeerde Staten van 8 oktober
1985 niet voldoende in de voor-
schriften tot uiting is gebracht.

Zie opmerking op pagina 4,
punt 2.

4.3. Inspraak

Op dinsdag 14 juni is een hoorzitting georganiseerd met als onderwerp het voorontwerp van het bestemmingsplan Oudheusden 1989. Het verslag van de hoorzitting is als bijlage bij het plan opgenomen.

Ten behoeve van de inspraak heeft het bestemmingsplan in mei 1988 gedurende vier weken ter inzage gelegen op het stadhuis en de bibliotheek. De ter inzagelegging was bedoeld om het ingezetenen en in de gemeente een belang hebbende natuurlijke en rechtspersonen mogelijk te maken hun mening over het plan kenbaar te maken. In totaal werden zeven schriftelijke reacties op het plan ontvangen.

De zeven schriftelijke reacties hadden allen betrekking op persoonlijke belangen van de insprekers. Deze brieven zullen daarom niet in deze toelichting aan de orde worden gesteld.

Tijdens de hoorzitting zijn een drietal vragen en opmerkingen gemaakt die hebben geleid tot een aanpassing van het plan. De bocht in de Herptseweg bij de Kasteellaan en de Rembrandtlaan is zodanig aangepast dat een veiliger en overzichtelijker situatie is ontstaan. De erfbestemmingen bij de woningen aan het Hazepad zijn vergroot, zodat een vergelijkbare situatie is ontstaan met de andere woningen in het plangebied. De weergave van de groenvoorzieningen op het Jagershof is aangepast.