

Bestemmingsplan De Putter, Vlijmen



Dromen. Doen. Heusden.

Bestemmingsplan De Putter, Vlijmen

Datum: 14 mei 2013
IMRO code: NL.IMRO.0797.BPputtervlijmen-VG01
vastgesteld: 17 september 2013
onherroepelijk:



Toelichting



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doel van het bestemmingsplan.....	4
1.2	De ligging en begrenzing van het plangebied	4
1.3	Geldende planologische regeling	5
1.4	Planvorm	5
1.5	Leeswijzer.....	5
2	Bestaande situatie	6
2.1	Historische opbouw	6
2.2	Groenstructuur.....	6
2.3	Waterstructuur	7
2.4	Verkeersstructuur	8
2.5	Functionele opbouw	9
2.6	Cultuurhistorische waarden.....	9
2.7	Waardenkaart.....	10
3	Planbeschrijving	11
3.1	Stedenbouwkundige visie.....	11
3.2	Stedenbouwkundige principes	12
3.3	Afweging toelaatbaarheid ontwikkeling	14
3.3.1	Ladder voor duurzame verstedelijking	14
3.3.2	Verkeersaspecten.....	14
3.4	Verantwoording systematiek bestemmingsplan.....	15
4	Beleid	17
4.1	Rijksbeleid	17
4.1.1	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	17
4.1.2	Regeling algemene regels ruimtelijke ordening	17
4.1.3	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	17
4.1.4	Structuurvisie buisleidingen 2012-2035	18
4.1.5	Structuurvisie Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening.....	18
4.1.6	Structuurvisie Nationaal Waterplan 2009-2015.....	19
4.2	Provinciaal niveau	19
4.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO).....	19
4.2.2	Verordening Ruimte.....	20
4.3	Gemeentelijk beleid.....	21
4.3.1	Structuurvisie Heusden	21
4.3.2	Nota Volkshuisvesting 2030	22
4.3.3	Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan.....	22
4.3.4	Woningbouwplanning 2013 en verder	22
4.3.5	Welstandsnota Heusden 2012	23
4.3.6	Erfgoedkaarten archeologie en cultuurhistorie.....	23
4.3.7	Ontwikkelstrategie De Putter	25
4.3.8	Groenstructuurplan.....	25
5	Onderzoek	27
5.1	Bodem	27
5.2	Archeologie.....	29
5.3	Flora en fauna	30

5.4	Water	31
5.5	Externe veiligheid	32
5.6	Bedrijven en milieuzonering	32
5.7	Geluid	33
5.8	Luchtkwaliteit	34
5.9	Overige belemmeringen	35
6	Juridische toelichting.....	36
6.1	Plansystematiek	36
6.2	Toelichting op de regels	36
6.2.1	Inleidende regels	36
6.2.2	Bestemmingsregels	36
6.2.3	Algemene regels.....	37
6.2.4	Overgangs- en slotregels	38
7	Economische uitvoerbaarheid	39
7.1	Regelgeving grondexploitatie	39
7.2	Economische uitvoerbaarheid	39
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
8.1	Algemeen	40
8.2	Resultaten inspraak en overleg	40
8.3	Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan.....	40

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan

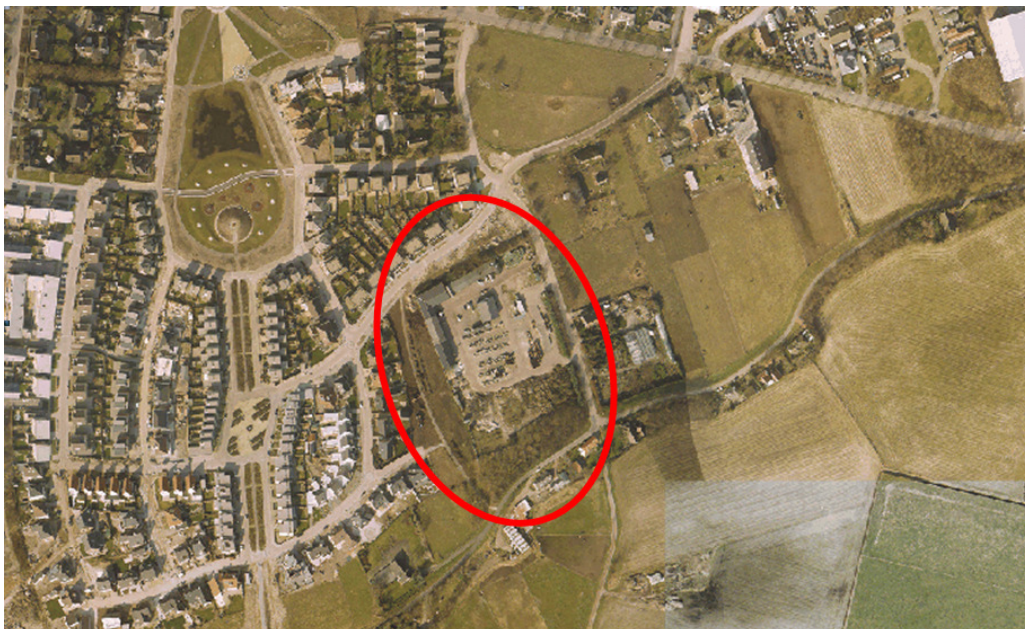
Aan de Lavendelweg ligt de (voormalige) gemeentewerf van Vlijmen. Die locatie is als gemeentewerf overbodig geworden en is daarom beschikbaar voor herontwikkeling. Het doel van dit bestemmingsplan is woningbouw mogelijk te maken op het grondgebied van de voormalige gemeentewerf in Vlijmen. De woningbouw moet passen in de omgeving en de ruimtelijke opzet moet minimaal voldoen aan de in de 'Ontwikkelstrategie De Putter' opgenomen kaders. Er wordt daarbij gestreefd om ontwikkelende partijen voldoende ruimte te geven voor de ontwikkeling van het gebied.

Om woningbouw ter plaatse mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Het bestemmingsplan moet voldoende flexibiliteit bieden voor toekomstige woningbouw en voldoende inzicht geven in de rechtszekerheid van de bestaande bewoners.

De ontwikkeling heeft de naam 'De Putter' gekregen naar de bijnaam van oud-gemeenteraadslid Van Overdijk.

1.2 De ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied De Putter ligt ter plaatse van de (voormalige) gemeentewerf van Vlijmen (afbeelding 1). Het plangebied is circa 2,3 ha groot. Het gebied wordt omsloten door de Nassau Dwarsstraat (noorden), Lavendelweg (oosten), Heidijk (zuiden) en de bestaande bebouwing van de woonwijk Zuiderpark (westen). Het gebied omvat de oude gemeentewerf, en het groen aan de noord- west- en zuidzijde van de werf. Het gebied is geheel eigendom van de gemeente.

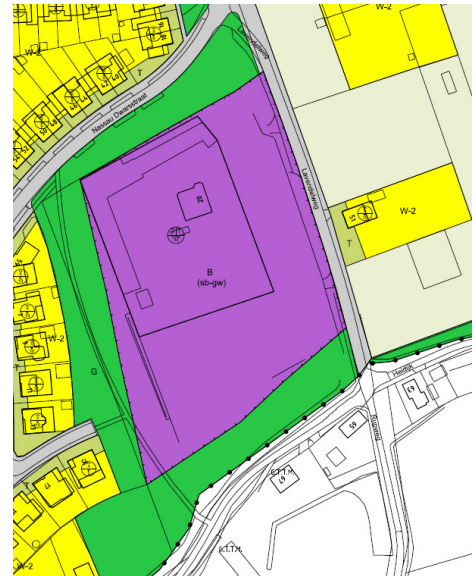


Figuur 1 Ligging plangebied

1.3 Geldende planologische regeling

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan Kom Vlijmen, inclusief de Vliedberg, vastgesteld op 24 augustus 2010. In het plangebied gelden de bestemmingen 'Bedrijf' met de specifieke aanduiding 'gemeentewerf' en 'Groen'. In de bestemming Bedrijf zijn uitsluitend gebouwen toegelaten voor de bestemming. Binnen de bestemming Groen mogen enkel nutsvoorzieningen worden gebouwd.

De bouw van nieuwe woningen, inclusief voorzieningen zoals groen, ontsluiting en water is strijdig met dit geldende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan vervangt een deel van het geldend bestemmingsplan.



Figuur 2 Uitsnede bestemmingsplan Kom Vlijmen, inclusief De Vliedberg

1.4 Planvorm

Voorliggend bestemmingsplan betreft een zelfstandig bestemmingsplan met een complete set planregels (postzegelplan). Het bestemmingsplan heeft een ontwikkelend karakter.

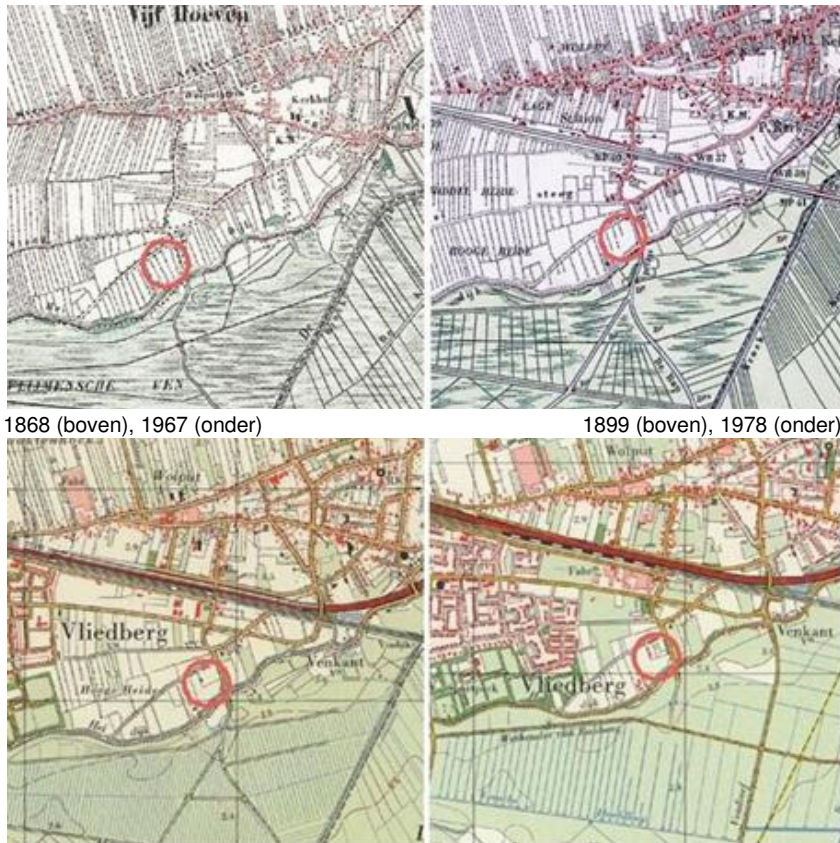
1.5 Leeswijzer

Dit rapport is als volgt opgebouwd: in hoofdstuk 2 is een beschrijving van de bestaande ontwikkeling opgenomen. Hoofdstuk 3 besteed aandacht aan de beoogde situatie. In hoofdstuk 4 en 5 is de beoogde ontwikkeling getoetst aan het geldende beleidskader c.q. wet- en regelgeving en de realisering c.q. uitvoeringsaspecten. De toelichting op de verbeelding en regels van dit bestemmingsplan is opgenomen in hoofdstuk 6. De economische uitvoerbaarheid wordt behandeld in hoofdstuk 7. Tenslotte in hoofdstuk 8 ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Bestaande situatie

2.1 Historische opbouw

Het noordelijk deel van Midden-Brabant wordt gekenmerkt door de Langstraat, een 35 km langgerekt lint van dorpen en steden, van Geertruidenberg tot 's-Hertogenbosch. De dorpen in de Langstraat liggen over het algemeen op de grens van hoog naar laag, van droog naar nat. De nabijheid van verschillende bodemtypen en waterhuishoudkundige omstandigheden maakte deze grens uitermate geschikt voor de eerste occupatie en allerlei grondgebruiksvormen. De dorpen zijn met elkaar verbonden door een stelsel van wegen (en later ook een spoorlijn). De dorpen liggen hierdoor als het ware als krallen aan een snoer. De belangrijkste ontsluitingsroute wordt tegenwoordig gevormd door de A59 (de Maasroute).



Figuur 3 Historische groei Vlijmen

Vlijmen wordt doorkruisd door de A59. Aan de noordzijde liggen Vlijmen Dorp en Vijfhoeven. Aan de zuidzijde liggen De Vliedberg, inclusief Zuiderpark. Vlijmen Dorp is het oudste deel van Vlijmen dat onderdeel uitmaakt van het Langstraatlint. De wijk Vijfhoeven is vanaf de jaren '70 van de vorige eeuw ontwikkeld. In de jaren '50 is gestart met de realisatie van de Vliedberg. De westzijde van de Vliedberg wordt gevormd door Zuiderpark, een woonwijk die vanaf de jaren '90 is ontwikkeld. Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de A59 en grenst aan het Zuiderpark.

2.2 Groenstructuur

De Heidijk geldt als een waardevolle historische cultuurhistorische structuur met een zeer hoge historisch-geografische waarde. Daarnaast vormt de Heidijk een belangrijke schakel voor natuur- en recreatieve waarden. De zuidzijde van de Heidijk kenmerkt zich door een goeddeels besloten karakter, met boscomplexen en individuele dijkbebouwing en erven. De noordzijde kenmerkt zich door een afwisseling van openheid en boscomplexjes, met diverse zichtlijnen richting de bebouwing van de wijk Vliedberg en (de kerk van) Vlijmen. Over het algemeen ligt de bebouwing aan de noordzijde op enige afstand van de Heidijk. Op een plek is de Heidijk via een groene zone langs de Jacques Perklaan verbonden met de wijk Vliedberg en het Zuiderpark, een belangrijke stedenbouwkundige drager. Ter hoogte van De Putter is sprake van beslotenheid in de vorm van een bosje, met daarin een langzaamverkeersverbinding naar een groenzone direct ten westen van het gemeentewerfterrein. Die

groenzone is een eenvoudig ingericht terrein (grasveld), grenzend aan de achtertuinen van de woningen aan de Antoni Staringlaan. Hier ligt een (wandel)verbinding naar de Heidijk. Deze zone is waardevol als (recreatieve) ontsluiting van de wijk, maar heeft geen structurele waarde voor de ruimtelijke opzet en ecologie.

Er zijn nabij het plangebied drie waardevolle bomenlanen: de Vendreef, de Nassaulaan en de Laven-delweg. Van deze bomenlaan is alleen de Vendreef continue aangezet met bomen. In Vliedberg komt laanbeplanting voor, maar die moet grotendeels nog tot wasdom komen.

Verder is uiteraard het open agrarische gebied ten zuiden van de Heidijk van belang. Aan de Vendreef is een boomkwekerij (naaldbomen) aanwezig, waarmee de openheid wordt verstoord. Het agrarische gebied ten oosten van het plangebied heeft een gevarieerder, kleinschalig karakter, met bebouwing en erfbeplanting.



Figuur 4 Bestaande groenstructuur

2.3 Waterstructuur

Aan de zuidzijde van de Heidijk ligt het Vlijmensche Ven, een zeer nat natuurgebied. Van oudsher bestond dat gebied uit woeste gronden, met incidenteel een doorsnijding (bijvoorbeeld door de huidige Rupweg). Door de jaren heen zijn deze gronden ontgonnen. Om de waterhuishouding te kunnen reguleren, is een strak grid van sloten nodig, met smalle langwerpige percelen en sloten op een korte afstand van elkaar. Met de realisatie van de Vlijmensch Vensche Hoofdloop en de Nieuwe Bossche Sloot kon de waterhuishouding nog beter beheerst worden. De smalle strokenverkaveling heeft daarbij plaats gemaakt voor meer rechthoekige- en blokvormige percelen. Het natte karakter is zeer waardevol. Dit gebied is dan ook als een natuurparel aangewezen, als verbinding van de natuurgebieden ten noorden van Haarsteeg met Nationaal Park de Loonse en Drunense Duinen.

Het gebied ten noorden van de Heidijk omvat geen relevante waterstructuren. Bovendien is hier geen sprake van een wateropgave.



Figuur 5 Waterstructuur

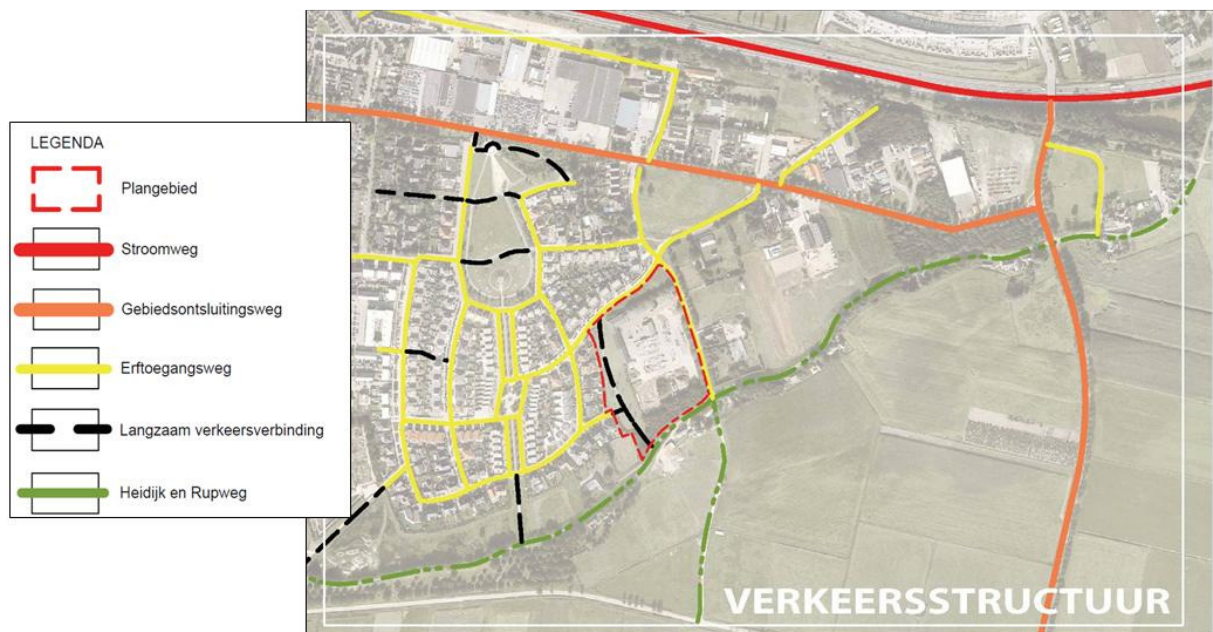
2.4 Verkeersstructuur

Ten noorden van De Putter ligt de A59. Deze snelweg geldt als een belangrijke regionale oost-westverbinding (stroomweg) tussen onder andere de kernen Den Bosch, Vlijmen, Nieuwkuijk, Drunen en Waalwijk. Tegelijkertijd vormt de snelweg in noordzuidrichting een barrière, met een beperkt aantal verbindingen tussen de wijk Vliedberg en de rest van de kern Vlijmen (Vendreef, Tunnelweg en Onsenoortsestraat).

Op dit moment is de Vendreef daarin de belangrijkste schakel, ook in regionaal opzicht. Van oudsher was juist de Lavendelweg, direct ten oosten van het plangebied, een belangrijke noord-zuidverbinding, maar die weg heeft nu vooral een cultuurhistorische en recreatieve waarde. Verder wordt de gemeentewerf ontsloten vanaf de Lavendelweg. De Lavendelweg gaat over in de Rupweg. De Rupweg is samen met de Heidijk, naast de verkeerskundige functie, op te vatten als een bijzondere cultuurhistorische structuur.

De Nassaulaan is de ontsluitingsweg van de wijk Vliedberg, van waaruit op diverse punten de verschillende buurten worden ontsloten via een fijnmazig stelsel van erftoegangswegen. Voor wat betreft de locatie De Putter is daarbij vooral de Nassau Dwarsstraat van belang.

De locatie is voor wandelaars ontsloten vanaf de Heidijk; een trapje in het talud is een schakel in een voetpad in de groenzone ten westen van het gemeentewerfterrein.



Figuur 6 Verkeersstructuur

2.5 Functionele opbouw

Aan het Burgemeester van Houtplan liggen verschillende niet-woonfuncties, met name winkels in de non-food sector. Verspreid over de wijk komen een aantal maatschappelijke voorzieningen voor en langs de A59 bevinden zich bedrijven en kantoren. Aan de noord- en westzijde van het plangebied wordt gewoond, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis. Aan de (noord)oost- en zuidzijde liggen verspreid enkele woningen. De overige gronden aan de oostzijde kennen een agrarische bestemming. Aan de zuidzijde liggen gronden met een agrarische en/of natuurbestemming.

2.6 Cultuurhistorische waarden

De Heidijk heeft onderdeel uitgemaakt van de nog zeer gave ringdijk, die duidelijk laat zien hoe het bewoonde gedeelte van het Land van Heusden moest worden beschermd tegen de dreiging van het water. De Heidijk is een oost-west gericht cultuurhistorisch waardevol element, die een markante en heldere grens vormt tussen de noordelijke gelegen bebouwde kom van Vlijmen, Nieuwkuijk en Drunen en het zuidelijk gelegen buitengebied.

In de omgeving van De Putter bevindt zich een aantal waardevolle cultuurhistorische structuren. De Heidijk vormt de overgang van de hogere zandgronden naar het laag gelegen Vlijmensche Ven. De Heidijk is nu vooral van belang als recreatieve route, met een beperkte verkeersfunctie voor de aanwezige functies.

Naast de Heidijk geldt de Lavendelweg (doorgaand in de deels onverharde Rupweg) als een historische verbinding met de kern Vlijmen. Deze route heeft de verkeerskundige betekenis verloren met de realisering van de A59 en heeft nu vooral een cultuurhistorische en recreatieve waarde. Verder volgt de Nassaudwarstraat, direct ten noorden van het plangebied, een deel van een historische route, al is die weg gedeeltelijk iets naar het noorden opgeschoven. In de wijk Vliedberg is deze historische route deels verdwenen, maar ter plaatse van de Rademakerssteeg is weer de historische route aanwezig.



Figuur 7 foto's cultuurhistorische elementen

2.7 Waardenkaart

De inventarisatie van de bestaande situatie is vertaald in een waardenkaart (zie figuur 8). Deze kwaliteiten zijn uitgangspunten bij de verdere planvorming en bieden de basis voor de juridisch planologische opzet van het bestemmingsplan.

Op basis van de bestaande situatie wordt geconcludeerd dat de opbouw van Zuiderpark aanknopingspunten voor de realisatie van een nieuw aangrenzend woongebied biedt op de voormalige gemeentewerf. Qua structuur kan ruimtelijk aangesloten worden op Zuiderpark, maar een losstaande ontwikkeling is ook mogelijk.



Figuur 8 Waardenkaart

3 Planbeschrijving

3.1 Stedenbouwkundige visie

Dit bestemmingsplan heeft tot doel de herontwikkeling mogelijk te maken van de voormalige gemeentewerf Putter in Vlijmen ten behoeve van woningbouw, waarbij de toe te laten woningbouw moet passen in de omgeving en waarbij de ruimtelijke opzet minimaal voldoet aan vastgelegde kaders.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek en een inventarisatie van het plangebied is een stedenbouwkundige verkenning voor de locatie en de directe omgeving uitgevoerd. Deze verkenning heeft tot doel gehad om de kwantitatieve (woningbouwprogrammering, planeconomische gegevens) en kwalitatieve aspecten (bepalen van de te behouden waarden in het gebied en vaststellen ruimtelijke kaders) van het plan inzichtelijk te maken.

In afbeelding 9 is de stedenbouwkundige visie op hoger schaalniveau weergegeven. Op de afbeelding is te zien hoe het plangebied van de voormalige gemeentewerf (transformatie korte termijn) zich verhoudt tot zijn omgeving. De stedenbouwkundige visie is een abstracte weergave van de huidige woonbebouwing, belangrijke structuren en mogelijke toekomstige ontwikkelingen (zoals opgenomen in de Structuurvisie Heusden, 2009). De realisatie van woningbouw op de werf is voorzien op korte termijn. Daarnaast kan op lange termijn ontwikkeling naar woningbouw plaatsvinden in het gebied tussen de Lavendelweg, Nassaulaan en Heidijk. De bomenstructuur langs de Lavendelweg, Nassaulaan en Vendreef wordt gewaardeerd.

Hierbij is beoogd bij (eventuele) transformatie naar woningbouw afstand tot de Heidijk in acht te nemen. De afstand ter hoogte van de gemeentewerf wordt hierbij min of meer bepaald door de opgaande beplanting.



Figuur 9 Stedenbouwkundige visie op hoger schaalniveau

3.2 Stedenbouwkundige principes

In deze paragraaf zijn de stedenbouwkundige principes op basis van de stedenbouwkundige verkenning voor de herontwikkeling van het gebied toegelicht. De principes zijn afgeleid van de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de hoofdstructuur voor het plangebied. De hoofdstructuur dient aan te sluiten op zijn omgeving. Daarbij is niet alleen gekeken naar het gebied aan de zuidzijde, maar ook naar de bestaande woonmilieus in de omgeving. Deze bestaande structuren zijn betrokken in de afwegingen voor de stedenbouwkundige principes die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen.

De stedenbouwkundige principes zijn een leidraad bij de verdere verdeling, uitwerking en beeldvorming van de woningbouwlocatie. De principes bepalen gezamenlijk de ruimtelijke kwaliteit, essentieel voor de wijze van functioneren van het plangebied op zich en in relatie tot zijn omgeving. Het gaat om een combinatie van de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van het gebied. De ruimtelijke kwaliteit komt in de principes terug.

De hoofdprincipes zijn:

- het versterken van de kwaliteit van het plangebied in relatie tot de omgeving;
- afstemming met de bestaande waterhuishouding en groenstructuur;
- de afwikkeling van het verkeer en de ontsluiting van het plangebied op de omgeving.

Het versterken van de kwaliteit van het plangebied in relatie tot de omgeving

Het vertrek van de gemeentewerf maakt het noodzakelijk het terrein De Putter een andere invulling te geven. Gelet op de ligging van het plangebied ten opzichte van de bestaande woonomgeving en de aanwezigheid van enkele historisch waardevolle structuren ligt invulling van het terrein met woningen voor de hand. Deze nieuwe bestemming leidt tot een sterke kwaliteitsverbetering van het terrein en de directe omgeving. De stedenbouwkundige verkenning toont aan dat woningbouw op grond van de eerder opgenomen ruimtelijke randvoorwaarden ter plaatse haalbaar is, waarbij:

- 54 woningen kunnen worden gerealiseerd;
- er sprake is van een financieel neutraal resultaat;
- de woningen ruimtelijk passen in het plangebied.

Het woningaantal is gebaseerd op circa 60% uitgifbaar met een gevarieerd woningbouwprogramma en grondprijzen op basis van het grondbeleid van de gemeente. Dit percentage is haalbaar, gelet op de bestaande infrastructuur en voorzieningen rondom het plan en de mogelijkheid om het gebied efficiënt te verkavelen. Teneinde te voorkomen dat het plangebied voor de invulling met woningen concurrerend is met woningbouwplannen elders in het dorp of de omgeving, kiest de gemeente voor het ontwikkelen en realiseren van uitsluitend grondgebonden woningen. Dit type woningen sluit ook aan bij het bestaande woonmilieu. Dit principe biedt voldoende ruimte om samen met ontwikkelende partijen het programma in te vullen en af te stemmen op de wensen vanuit de markt. Er worden geen eisen gesteld aan het aantal huur- of koopwoningen. Overigens wordt de locatie zeker geschikt geacht voor huurwoningen in het vrije segment.

Voor genoemde woningbouw leidt direct tot een kwaliteitsverbetering van het plangebied. Als met de ontwikkeling de relatie met de kwaliteiten van het bestaande woonmilieu en het omliggende landschap rekening wordt gehouden, heeft de ontwikkeling tevens een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving tot gevolg.

Afstemming met het bestaande woonmilieu, de waterhuishouding en de groenstructuur

Het gebied wordt omsloten door woonbebouwing aan de Nassau Dwarsstraat (noorden) en woonbebouwing van de woonwijk Zuiderpark (westen). Ten oosten (Lavendelweg) en ten zuiden (Heidijk)

liggen verspreid enkele woningen.

Aan de west- en noordzijde van De Putter ligt de uitbreidingswijk Zuiderpark. Zuiderpark is een ruime, groene en kindvriendelijke woonwijk. In de wijk staan met name geschakelde en vrijstaande woningen zijn. In het beoogde plan is ruimte om deze structuur door te zetten. nieuwbouwplan wordt deze structuur doorgezet.

Voor het overige acht de gemeente flexibiliteit in nieuwe vormen van woningen, zoals rijwoningen die met de rug aan elkaar zijn gebouwd en geen verplichting voor de verschijningsvorm van de kap, verantwoord.

Langs de Nassau Dwarsstraat dient evenwel een uiterste bouwrens te worden aangehouden. Een afstand die aansluit op de afstand van de bestaande hoofdgebouwen tot de straat. Aan de achterzijde van de bestaande percelen aan de Antoni Staringlaan dient dezelfde afstand te worden aangehouden voor de grens van hoofdgebouwen. Ter afstemming op de bestaande woningen kiest de gemeente er voor in de direct aangrenzende strook van het plangebied geen rijtjeswoningen toe te laten.

Ten oosten van De Putter is sprake van een mogelijke transformatie naar woningbouw op de langere termijn. Hiervoor geldt tevens dat de nieuwe bebouwing afstand dient te bewaren ten opzichte van de Heidijk. Daarnaast biedt de hoofdopzet aanknopingspunten voor de planontwikkeling op langere termijn richting de oostzijde. Er worden daar geen specifieke eisen voor in het bestemmingsplan opgenomen.

De groenzone ten zuiden van het plangebied De Putter is een belangrijk element voor de beleving van de variatie van het landschap in de omgeving (open en beslotenheid). Deze zone biedt variatie en spanning (nieuwsgierigheid) aan de Heidijk. Om de Heidijk als herkenbare structuur te respecteren, staat de bebouwing op afstand (zie oranje lijnen op Afbeelding 9 'Stedenbouwkundig visie op hoger schaalniveau'). In het bestemmingsplan is met dit principe rekening gehouden. Het groen in het plangebied wordt zo vormgegeven dat dit extensief beheerbaar is.

Voor wat betreft het aspect water wordt in het bestemmingsplan geen eis gesteld dan alleen de voorwaarde dat de ontwikkeling van het terrein, conform het gemeentelijk waterplan, hydrologisch neutraal moet worden gerealiseerd. Uit het geohydrologisch onderzoek blijkt dat er voldoende mogelijkheden zijn voor infiltratie van hemelwater afkomstig van woningen en openbare verharding. Het vuilwater zal op de riolering moeten worden aangesloten. Waterstromen moeten worden gescheiden conform het gemeentelijk beleid. Voor het overige volgen uit het waterplan voor de ontwikkelingslocatie geen extra water(bergings)opgaven.

De afwikkeling van het verkeer en de ontsluiting van het plangebied op de omgeving

De ontsluiting van het nieuwe woongebied geschiedt zoveel mogelijk via de Nassaudwarsstraat. Het aantal ontsluitingen op de Lavendelweg met in het verlengde daarvan de Rupweg en de Heiweg moet worden beperkt als gevolg van de bijzonder cultuurhistorische waarden van deze wegen.

Voorts dient de langzaamverkeerroute in het plangebied richting de Heidijk te worden behouden.

In het plangebied wordt er naar gestreefd een leefbaar woongebied te creëren waarin ruimhartig met parkeren wordt omgegaan. Belangrijk is dat deze parkeerplaatsen zoveel als mogelijk op eigen terrein worden gerealiseerd. De totale parkeeropgave wordt opgelost binnen de plangrens. In de openbare ruimte moeten parkeerplaatsen voor bezoekers worden gerealiseerd (minimaal 0,3 parkeerplaats per woning).

In paragraaf 3.3.2 wordt dieper ingegaan op de verkeersaspecten van het plan.

3.3 Afweging toelaatbaarheid ontwikkeling

3.3.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Kader

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' heeft als doel om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en overprogrammering op regionaal niveau te voorkomen. Met ingang van 1 oktober 2012 moet de toelichting van een bestemmingsplan inzicht geven dat voldaan wordt aan:

1. Behoeft: voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte waarin nog niet elders in de regio is voorzien? Het kan zowel om een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte gaan.
2. Binnen- of buitenstedelijk: indien er sprake is van een actuele regionale behoefte, dan moet worden beoordeeld of deze in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden gerealiseerd, eventueel door benutting van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformatie van bestaande locaties.
3. Bereikbaarheid met meerdere modaliteiten: indien gekozen moet worden voor een locatie buiten het stedelijke gebied, dan gaat de voorkeur uit naar een plek die (in de toekomst) bereikbaar is via verschillende vervoerswijzen.

Beoordeling en conclusie

1. Volgens de bevolkings- en woningbouwprognose van de provincie Noord-Brabant moet de gemeente Heusden tot 2030 groeien met 3.770 woningen. Deze planning is regionaal afgestemd. Op de gemeentelijke woningbouwplanning 2012 en verder is rekening gehouden met de realisatie van 3.767 woningen vanaf 2012, waarvan maximaal 54 woningen aan op de Putter. Uit het gemeentelijke volkshuisvestingbeleid en recente onderzoeken in Langstraatverband, zoals de Woningmarktmonitor, blijkt dat behoefte is aan goedkope en middeldure huur- en koopwoningen. Doelgroepen van beleid zijn starters en senioren. Met dit bestemmingsplan sluit de locatie aan op de wens de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte. In de paragrafen 4.2.2, 4.3.2 en 4.3.4 wordt dieper ingegaan op de programmatische onderbouwing.
2. De locatie maakt onderdeel uit van de bebouwde kom van Vlijmen en is in provinciale en gemeentelijke beleidsdocumenten aangemerkt als bestaand stedelijk gebied. Met de uitvoering van dit bestemmingsplan worden beschikbare gronden binnen het bestaand stedelijk gebied benut.
3. N.v.t.

Het bestemmingsplan voldoet aan de ladder voor duurzame ontwikkeling.

3.3.2 Verkeersaspecten

Verkeersafwikkeling

Ter plaatse worden maximaal 60 woningen (op basis Nota zienswijzen en wijzigingen teruggebracht naar 54 woningen) mogelijk gemaakt. Gemiddeld levert dit een extra verkeersbelasting op van 360 tot 420 bewegingen per etmaal. Deze bewegingen zullen zich verplaatsen over de Lavendelweg en Nassau Dwarsstraat. In 2022 kent de Nassau Dwarsstraat een belasting van circa 700 motorvoertuigen per etmaal¹. De Lavendelweg gaat het naar schatting om 500 motorvoertuigen per etmaal². De inrichting van deze wegen kent een maximale verkeersbelasting van circa 3.000 motorvoertuigen per etmaal. Inclusief de extra bewegingen als gevolg van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat de ontsluiting in de directe omgeving de verkeersbelasting kan verwerken.

¹ Bron: verkeersmodel gemeente Heusden

² De Lavendelweg is een zodanig rustige straat, dat deze niet in het verkeersmodel is opgenomen. Hierbij is een aanname van 500 mvt/etm gemaakt.

Verkeersveiligheid

Gelet op de inrichting van, de maximale snelheid op en de beperkte toename van verkeersbelasting als gevolg van de ontwikkeling worden geen problemen verwacht voor de verkeersveiligheid van de Nassau Dwarsstraat en Lavendelweg.

Parkeren

Bij de realisatie van woningen moet parkeeroverlast worden geminimaliseerd door voldoende parkeerplaatsen te realiseren. Per te realiseren woning moet minimaal 1,8 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Voor het plangebied geldt dus een maximale parkeernorm van 108 parkeerplaatsen indien 60 woningen (op basis Nota zienswijzen en wijzigingen teruggebracht naar 54 woningen) worden gerealiseerd. Bij twee-onder-een kap, geschakelde, vrijstaande en/of patiowoningen moet 1 parkeerplaats op eigen terrein worden gerealiseerd. Binnen het plangebied is voldoende ruimte beschikbaar om in het parkeren te voorzien.

3.4 Verantwoording systematiek bestemmingsplan

Het bestemmingsplan legt de ruimtelijke invulling van het plangebied juridisch-planologisch vast. Daarbij is zorgvuldigheid in acht genomen. In de ruimtelijke afwegingen zijn alle voorkomende belangen, zoals bestaande omgevingsfactoren (stedenbouw, landschap, milieu) en overige belangen, zoals het bieden van voldoende ontwikkelingsruimte tegen elkaar afgewogen en is aan het terrein een aantal bestemmingen met bouw- en gebruiksmogelijkheden toegekend. Door het in acht nemen van deze zorgvuldigheid is in het kader van de rechtszekerheid rekening gehouden met de belangen van omwonenden.

Een belangrijk uitgangspunt in de keuze voor de plansystematiek is de ontwikkelende partij voldoende ruimte te geven de woningbouw te realiseren. Het bestemmingsplan is om deze reden globaal van opzet, waarbij het grootste deel van het gebied de bestemming 'Woongebied' heeft gekregen.

De globale opzet heeft tot doel het plangebied voldoende aantrekkelijk te maken voor herontwikkeling. Te veel en te strakke regelgeving maakt het gebied minder aantrekkelijk voor herontwikkeling. Dit neemt niet weg dat in het plan aan enkele aspecten wel regels zijn gesteld. Deze aspecten zijn van belang om de rechtszekerheid van omwonenden te waarborgen. Het betreft ondermeer de volgende regelingen:

- op de verbeelding is aan de randen van het plangebied het bouwvlak bepaald in aansluiting op de bestaande stedenbouwkundige structuur;
- aan de westzijde is een aanduiding opgenomen waarin aangegeven is dat uitsluitend in (half)vrijstaande vorm gebouwd kan worden in aansluiting op de bestaande stedenbouwkundige structuur;
- de aantallen en type woningen zijn afgestemd op de Ontwikkelingsstrategie 11 september 2012;
- aan de zuidzijde is aan de gronden een bestemming 'Groen' toegekend. Op deze wijze is een directe relatie gelegd met de waardevolle historische groenstructuur ter hoogte van de Heidijk. Op deze wijze sluit het plan aan op de kwaliteiten uit de omgeving. Hierin heeft de Heidijk als herkenbare structuur met zichtlijnen en een ritme van besloten (bosjes) en open plekken een belangrijke rol;
- voor het plangebied geldt dat minimaal 20% van de grond ingericht dient te worden als openbaar groen;
- de ontsluitingen van het plangebied zijn verbaal in de regels opgenomen, in overeenstemming met de stedenbouw- en verkeerskundige structuur;
- het parkeren is als voorwaardelijke verplichting bij ontwikkeling opgenomen.

De regels zijn voor het overige qua opzet en systematiek afgestemd op de modelregels van de gemeente. Op enkele onderdelen is er bewust voor gekozen de modelregels los te laten om de ontwikkeling van het terrein tot woningbouw te stimuleren. Het betreft:

- het toekennen van één groot bouwvlak aan het plangebied zonder dat aan deze toekenning in dit stadium reeds een verkavelingsplan ten grondslag ligt. Het bestemmingsplan bevat derhalve geen regels met betrekking tot de interne afwikkeling van het snelle en het langzame verkeer;
- het aantal woningen is vastgesteld op maximaal 54. Het exacte aantal is afhankelijk van de stedenbouwkundige uitwerking en de ruimtelijk en financieel meest efficiënte inrichting van het gebied;
- het loslaten van de verplichting om te bouwen in de voorgevellijn en het stellen van regels voor een maximale goothoogte.

4 Beleid

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro of AmvB Ruimte) is het inhoudelijke beleidskader van het Rijk waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dat betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair richt tot de gemeente. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen of vrijwaren van (ruimtelijke) functies, die via het stellen van regels aan de inhoud of toelichting van bestemmingsplannen (of daarmee vergelijkbare besluiten) beschermd kunnen worden.

De volgende onderwerpen zijn in het Barro opgenomen: rijksvaarwegen, het project Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, de grote rivieren, de Waddenzee en het waddengebied, defensie, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde project, hoofdwegen en landelijke spoorwegen, de elektriciteitsvoorziening, de Ecologische Hoofdstructuur, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Geen van de in de AMvB genoemde onderwerpen heeft betrekking op het onderliggende plangebied. Het Barro staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.1.2 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening

De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) is gebaseerd op het bovengenoemde Barro. In titel 2.6 van het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. De onderhavige ontwikkelingslocatie maakt geen deel uit van dergelijke aangewezen terreinen, gebieden objecten of zones. Het Rarro staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.1.3 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren en op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeenten krijgen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening.

De doelen van het SVIR om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028) zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Deze doelen zijn vertaald in 13 nationale belangen. De volgende nationale belangen zijn relevant voor dit bestemmingsplan:

- Efficiënt gebruik van de ondergrond
In de ondergrond moet onder andere rekening gehouden worden met archeologie, ondergrondse rijksinfrastructuur (tunnels en buisleidingen) en de bescherming van de grondwaterkwaliteit en – kwantiteit. In dit bestemmingsplan wordt hier onder meer invulling aan gegeven door het opnemen van de (beschermende) dubbelbestemming voor archeologische waarden;
- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's
Het verbeteren van de milieukwaliteit wordt ook middels dit bestemmingsplan nagestreefd, doordat de verschillende milieueffecten in deze toelichting zijn afgewogen;
- Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten
De gemeente volgt de bestemmingsplanprocedure, zoals deze door de wetgever is vastgelegd. Door het Rijk is aangegeven dat een integrale afweging tussen gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde onderdeel van het besluitvormingsproces uitmaken. Zo moeten bij nieuwe ontwikkelingen, aanleg en herstructurering in elk geval aandacht zijn voor de gevolgen voor de waterhuishouding, het milieu en het cultureel erfgoed. Zo is in dit bestemmingsplan aandacht besteed aan de ontstaansgeschiedenis, de cultuurhistorische waarde van het plangebied en gevolgen voor milieu- en andere aspecten.

Het bestemmingsplan sluit aan op de nationale belangen uit de SVIR en staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.1.4 Structuurvisie buisleidingen 2012-2035

De Structuurvisie Buisleidingen is een visie van het Rijk waarmee het Rijk voor de komende 20 tot 30 jaar ruimte wil reserveren in Nederland voor toekomstige buisleidingen voor gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij om ondergrondse buisleidingen voor het transport van aardgas, olieproducten en chemicaliën, die provinciegrens- en vaak ook landgrensoverschrijdend zijn. In de Structuurvisie wordt een hoofdstructuur van verbindingen aangegeven waarlangs ruimte moet worden vrijgehouden, om ook in de toekomst een ongehinderde doorgang van buisleidingstransport van nationaal belang mogelijk te maken. Het plangebied ligt niet binnen de invloed van een buisleidingenstrook zoals opgenomen in de structuurvisie. De structuurvisie buisleidingen staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.1.5 Structuurvisie Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening

De ruimtebehoefte voor de elektriciteitsvoorziening is vastgelegd in een aparte nota: het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening (SEV III). SEV III heeft de status van nationale structuurvisie. Een nationale structuurvisie is niet bindend voor lagere overheden, maar wel voor de rijksoverheid zelf. Voor lagere overheden is de structuurvisie richtinggevend.

In het SEV III worden de locaties aangewezen voor elektriciteitsproductie vanaf 500 MW en hoger en voor nieuwe hoogspanningsvoorzieningen vanaf 220 kiloVolt en hoger. Het plangebied maakt geen deel uit van een aangewezen locatie. Het SEV III is daarmee niet van toepassing op dit bestemmingsplan en staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.1.6 Structuurvisie Nationaal Waterplan 2009-2015

Het Nationaal Waterplan (NWP) is het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid. Het NWP beschrijft de maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten. De doelstelling van het NWP is van Nederland, een veilige en leefbare delta te maken (houden), nu en in de toekomst. Het plan bevat tevens de stroomgebiedbeheerplannen die op grond van de Kaderrichtlijn Water zijn opgesteld. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is het NWP voor de ruimtelijke aspecten tevens aan te merken als structuurvisie.

Het NWP heeft betrekking op het gehele watersysteem van Nederland, zowel oppervlaktewater, grondwater, als de bijbehorende waterkeringen, oevers en dergelijke. Het kabinet kiest voor een strategie die bestaat uit "meebewegen, weerstand bieden, kansen pakken", adaptieve aanpak en samenwerking binnen en buiten het waterbeheer.

- Meebewegen, weerstand bieden, kansen pakken
Voor een duurzaam en integraal waterbeleid is het belangrijk om waar nodig en mogelijk water de ruimte te geven en mee te bewegen met en gebruik te maken van natuurlijke processen, zoals dit bijvoorbeeld wordt toegepast bij Ruimte voor de Rivier. Met een gebiedsgerichte aanpak is het vaak mogelijk om het waterbeheer te verbeteren en tegelijk te werken aan versterking van de economie en de leefomgeving, tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten.
- Adaptieve aanpak
Het kabinet anticipeert met een adaptieve aanpak op toekomstige ontwikkelingen (klimaatverandering, effectiviteit van maatregelen, etc.). Daarmee kunnen adequate maatregelen genomen worden, maar kunnen deze ook aangepast worden aan nieuwe inzichten of veranderende ontwikkelingen.
- Samenwerking binnen en buiten het waterbeheer
Waterbeheer is een gezamenlijk proces van rijk, provincies, gemeenten en waterschappen. Betrokkenheid van alle relevante partijen, zowel publiek als privaat, bij zowel het definiëren van de opgaven als het vinden van oplossingen vindt het kabinet van groot belang. De samenwerking binnen stroomgebieden staat centraal bij de werkwijze van de onderlinge overheden.
Voor dit bestemmingsplan is een waterparagraaf opgenomen in paragraaf 4.3. Hierin is opgenomen welke waterhuishoudkundige thema's relevant zijn voor het plangebied en op welke manier daarmee wordt om gegaan.

Gelet op de inhoud van de waterparagraaf staat het NWP de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.2 Provinciaal niveau

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)

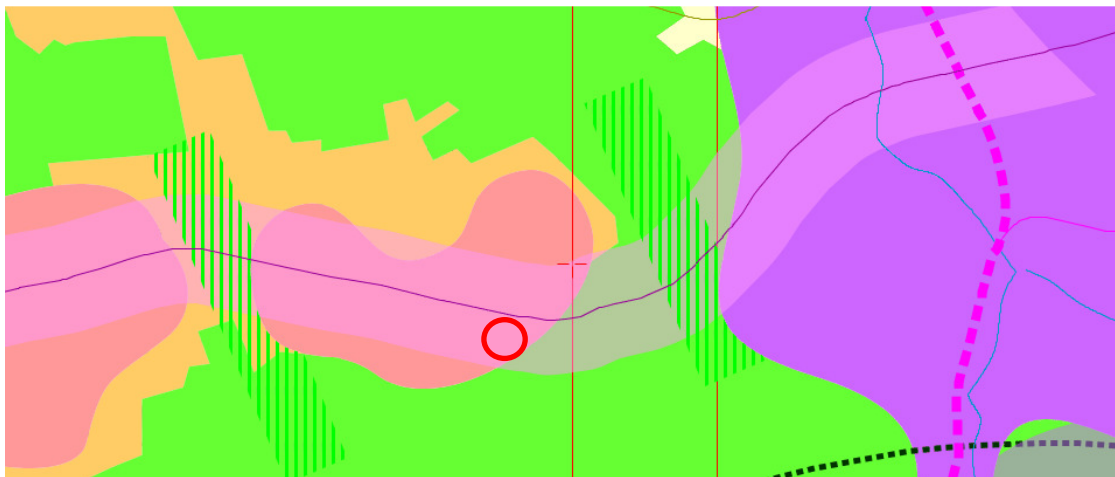
De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals economie, mobiliteit, sociale zaken, cultuur en milieu- en natuur.

De structuurvisie bestaat uit vier delen. Voor dit project zijn deel A en B relevant.

- Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Op basis van trends en ontwikkelingen heeft de provincie haar ruimtelijke belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. In haar sturing biedt

zij gemeenten meer ruimte om afwegingen te maken in een aantal vooraf gestelde kaders. Daarnaast zet de provincie zelf een aantal ontwikkelingen in gang.

- In deel B staan de ambities, het beleid en de uitvoering voor de vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

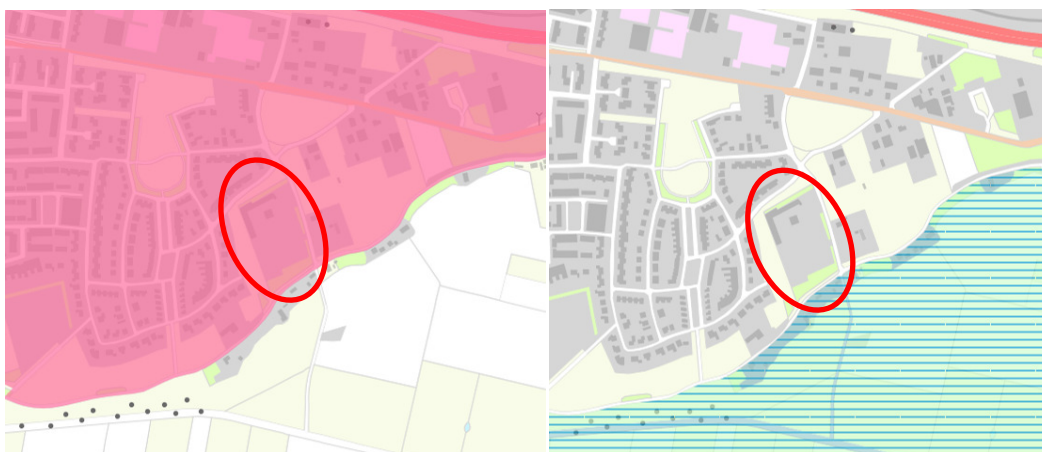


Figuur 10 Uitsnede visiekaart – aanduiding stedelijk concentratiegebied

Voor het plangebied valt binnen bestaand stedelijk gebied en is de aanduiding stedelijk concentratiegebied van toepassing. Het stedelijk concentratiegebied heeft een bovenlokale opvangtaak voor verstedelijking. Voorliggend plan past binnen het beleid van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

4.2.2 Verordening Ruimte

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening heeft de provincie Noord-Brabant de Verordening Ruimte opgesteld met algemene en specifieke eisen ten aanzien van ruimtelijke besluiten van gemeenten. In deze paragraaf is een toetsing van voorliggend plan aan de Verordening Ruimte opgenomen.



Figuur 11 Uitsnede Verordening Ruimte 'Stedelijk gebied' en 'EHS'

Het plangebied valt binnen Bestaand stedelijk gebied. Voor onderhavig plan zijn artikelen 2.1.3 'Stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied' en 2.1.6 'Regels voor nieuwbouw van woningen' van toepassing:

- Conform artikel 2.1.3 moeten bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling liggen in het bestaand stedelijk gebied. Het plangebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied. Aan deze voorwaarde wordt dus voldaan.

- Conform artikel 2.1.6 moet de toelichting bij een bestemmingsplan een verantwoording bevatten hoe de afspraken uit in het regionaal planningsoverleg over nieuwbouw van woningen worden nagekomen. Daarnaast moet worden gemotiveerd hoe de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Volgens de bevolkings- en woningbouwprognose van de provincie Noord-Brabant moet de gemeente Heusden tot 2030 groeien met 3.770 woningen. Deze opgave volgt uit de toename van de bevolking en de verdere afname van het gemiddeld aantal inwoners per woning. Op de gemeentelijke woningbouwplanning 2012 en verder is rekening gehouden met de realisatie van 3.767 woningen vanaf 2012. In deze planning staan concrete bouwplannen, zoals de ontwikkeling De Putter, maar ook minder vastomlijnde plannen. De locaties die nu in ontwikkeling zijn, voorzien in de woningbouwbehoefte op de korte en deels op de middellange termijn.

De zuidoostzijde van de Heidijk is aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en attentiegebied EHS. De bebouwde percelen aan de Heidijk maken onderdeel uit van de groenblauwe mantel. In de verordening is opgenomen dat deze gebieden beschermd dienen te worden. In paragraaf 5.3 Flora en fauna wordt hier nader op ingegaan.

In figuur 11 zijn uitsneden van de Verordening Ruimte van de onderdelen stedelijk gebied en EHS opgenomen. Het bestemmingsplan voldoet aan de Verordening Ruimte.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Heusden

In juli 2009 is de Structuurvisie 'Ideeën voor een plek' door de gemeenteraad van Heusden vastgesteld. Het doel van deze visie is het richting geven aan de gemeentelijke ambities voor de ruimtelijke ontwikkeling van de komende jaren.

Het plangebied is opgenomen als uitbreiding / transformatie wonen korte termijn (zie figuur 12). In de structuurvisie wordt aangesloten op de nota Volkshuisvesting 2030 qua taakstelling voor de woningbouwopgave. De gemeente kent een grote taakstelling, wat goede perspectieven biedt om de woningvoorraad nog beter af te stemmen op de huidige en toekomstige behoeften op het gebied van woonkwaliteiten, zorg en welzijn. Daarnaast wil de gemeente duurzame bouw stimuleren, aantasting van het buitengebied voorkomen en het woonklimaat optimaliseren.



Figuur 12 Uitsnede Structuurvisie Heusden

De ontwikkeling De Putter maakt onderdeel uit van de woningbouwtaakstelling. Door woningbouw te realiseren binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorkomen dat het buitengebied wordt aangetast. Hiermee sluit de ontwikkeling aan op de uitgangspunten van de Structuurvisie Heusden.

4.3.2 Nota Volkshuisvesting 2030

In de Nota Volkshuisvesting 2030 is de nieuwe visie op het wonen voor de jaren tot en met 2030 weergegeven. Deze nota is gebaseerd op de actualisatie van de bevolkings- en woningbehoefteprognose van de provincie Noord-Brabant uit 2005. Conform de toenmalige woningbehoefteprognose kent de gemeente Heusden tot 2030 een bouwopgave van 3.580 woningen.

Bij de kwalitatieve woningbouwontwikkeling staan de volgende vier doelgroepen centraal; starters, lagere inkomens, doorstromers en 55-plussers. De belangrijkste oplossingsrichtingen liggen in het vergroten van de kernvoorraad aan goedkope huurwoningen, het creëren van een gedifferentieerd aanbod aan koopwoningen in zowel het goedkopere en duurdere segment. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen heeft de gemeente aandacht voor marktontwikkelingen zodat daarop flexibel gereageerd kan worden. De nota kan dus niet worden beschouwd als statisch document, maar stuurt aan op een dynamische planning in lijn met de marktbehoefte..

In het plangebied is beoogd goedkope woningen, bij voorkeur voor de koop, te realiseren. Hoewel het nu de voorkeur heeft om goedkope woningen aan de voorraad toe te voegen, biedt het bestemmingsplan een flexibele opzet. Het bestemmingsplan geeft immers de beleidsuitgangspunten weer voor de komende 10 jaar. Op deze wijze kunnen ook ander soortige, duurdere, woningen worden gerealiseerd, mogelijk gericht op senioren. Daarmee wordt getracht hier voor de in de nota Volkshuisvesting genoemde doelgroepen woningbouw te realiseren.

4.3.3 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan

In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP) zijn hoofdpunten uitgewerkt ten aanzien van het oplossen van bestaande problemen en het voorkomen van het ontstaan hiervan. Het plan heeft een beoogde werkingsduur van 10 jaar.

De gemeente Heusden is volop in beweging. (Grootschalige) ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen in regio en de gemeente Heusden in het bijzonder zullen het verkeersbeeld doen veranderen. Dit vraagt om een herijking van het gemeentelijk verkeersbeleid en de vigerende verkeersstructuren, zoals de wegcategorisering, fietsnetwerk en openbaar vervoernetwerk. In het vervoersplan staat duurzaamheid centraal.



Figuur 13 uitsnede GVVP

Ingrijpende maatregelen zijn vereist om ervoor te zorgen dat de hoofdwegenstructuur beter benut wordt. Daarom worden op- en toeritten van de A59 aangepast, wordt een parallelstructuur aangelegd, wordt aan de oostzijde van Vlijmen een nieuwe aansluiting en westelijke randweg gerealiseerd en is aan de noordzijde van de rijksweg A59 een randweg voorzien. Deze maatregelen worden nader uitgewerkt in afzonderlijke bestemmingsplannen.

Voorliggend plangebied ligt aan de Nassau Dwarsstraat en Lavendelweg. Conform de wegcategorisering zijn deze wegen en de straten in de directe omgeving als erftoegangsweg ingericht met een maximale snelheid van 30 km/u. Daarnaast hebben overige concrete actiepunten uit het verkeers- en vervoersplan geen direct verband met het plangebied. De uitgangspunten afkomstig uit het Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan behoeven geen doorvertaling in dit bestemmingsplan.

4.3.4 Woningbouwplanning 2013 en verder

De woningbouwplanning van de gemeente Heusden vormt de gemeentelijke input in het regionaal

planningsoverleg. Deze planning sluit aan op de provinciale woningbouwopgave en vormt de gemeentelijke input in het regionaal planningsoverleg. In de gemeentelijke woningbouwplanning 2013 en verder is rekening gehouden met de woningbouwontwikkeling aan op de planlocatie De Putter. Er is voorzien dat maximaal 54 woningen worden gerealiseerd in de periode 2013-2016.

In de gemeentelijke woningbouwplanning is ook aangegeven in welk segment woningen (huur/koop en prijscategorie) worden gerealiseerd. Dit is noodzakelijk om een evenwichtig woningaanbod in de gemeente te hebben. Binnen de gemeente zijn verschillende plannen in ontwikkeling die voorzien in de goedkope en middeldure huur- en koopwoningen. Bij de ontwikkeling aan in het plangebied is een mix voorzien van goedkope, middeldure en dure woningen voorzien.

4.3.5 Welstandsnota Heusden 2012

De gemeente heeft haar welstandsbeleid geactualiseerd in de Welstandsnota Heusden 2012, vastgesteld op 14 februari 2012. Uitgangspunt voor de herziening is dat de gemeente welstand wil loslaten waar dit kan. Dit resulteert in grote gebieden binnen de gemeente die welstandsvrij zijn verklaard, waaronder het plangebied. Er is nu geen welstandstoetsing in het plangebied van toepassing.

In de welstandsnota is opgenomen dat per ontwikkelingslocatie wordt bekeken of het noodzakelijk is eisen voor beeldkwaliteit op te stellen. Uitgangspunt is dat betrokken partijen (bewoners, ontwikkelaar) zelf de verantwoordelijkheid voor hun gebouwde omgeving kunnen dragen. Daarnaast zijn de bouw mogelijkheden zorgvuldig afgewogen in het bestemmingsplan. Daarom worden geen aanvullende beeldkwaliteitseisen voor het plangebied opgelegd. Voor de inrichting van het openbare gebied wordt aangesloten bij het kwaliteitsniveau van de openbare ruimte in Zuiderpark.

4.3.6 Erfgoedkaarten archeologie en cultuurhistorie

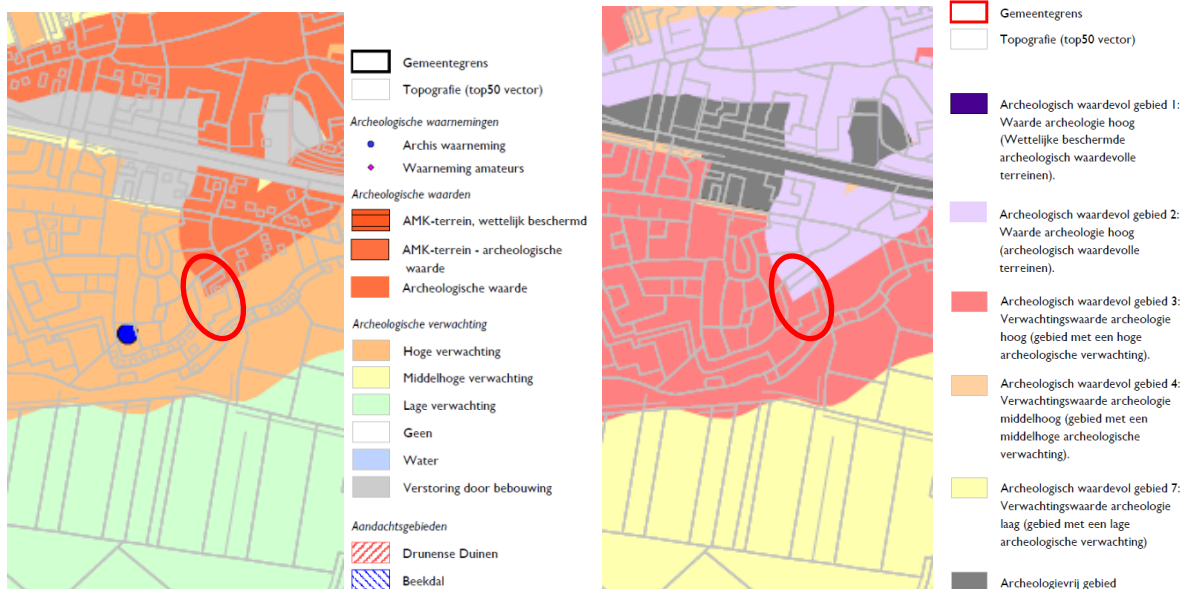
Archeologie en cultuurhistorie zijn tegenwoordig onderwerpen waarvoor aandacht moet zijn bij het opstellen van bestemmingsplannen. De gemeente Heusden hanteert voor deze onderwerpen de erfgoedkaarten archeologie en cultuurhistorie.

Erfgoedkaarten archeologie

De verwachtingskaart geeft op basis van bestaande gegevens en wetenschap de "state of the art" trefkans op waardevolle gemeentelijke archeologie weer. Daarbij kunnen nieuwe onderzoeksresultaten aanleiding zijn om de aangegeven verwachtingen bij te stellen en andere verwachtingen te hantieren. Op de beleidsadvieskaart is de archeologische verwachting vertaald naar categorieën waaraan onderzoekseisen en ontheffingen kunnen worden gekoppeld. Dit vanuit de doelstelling van een verantwoorde omgang met het bodemarchief. Via de vaststelling van een bestemmingsplan krijgt deze kaart zijn werking door bovengenoemde beleids categorieën in de voorschriften te kwantificeren naar diepte- en oppervlaktematen. In beginsel worden hierbij de volgende gekwantificeerde categorieën toegepast:

Aanduiding	Diepte ingreep	Oppervlakte ingreep
Archeologisch waardevol gebied 1	50 cm	altijd
Archeologisch waardevol gebied 2	50 cm	Groter dan 100 m ²
Archeologisch waardevol gebied 3	50 cm	500 m ² of meer
Archeologisch waardevol gebied 4	50 cm	5.000 m ² of meer
Overige categorieën	n.v.t.	n.v.t.

Tabel 1 Toepassing categorieën archeologische aanduidingen



Figuur 14 Uitsnede archeologische verwachtingskaart en archeologische beleidsadvieskaart

Volgens de verwachtingskaart ligt het plangebied deels in een gebied met archeologische waarde en deel in een gebied met een hoge verwachtingswaarde. Er is archeologische bureau- en booronderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten blijkt dat bij ingrepen dieper dan het esdek archeologische verwachtingswaarden zijn (zie paragraaf 5.2). Conform de beleidsadvieskaart zijn archeologisch waardevol gebied 2 en 3 op het plangebied van toepassing. Omdat er geen onderzoek beschikbaar is waaruit blijkt dat er geen archeologische waarden in het plangebied beschikbaar zijn, is een dubbelbestemming Waarden – Archeologie opgenomen, die aansluit op de onder.

Erfgoedkaart cultuurhistorie

De cultuurhistoriekaart heeft voor bestemmingsplannen een duidelijk signalerende functie, terwijl voor de beleidsadviezen ervan geldt dat deze niet als richtinggevend kunnen worden overgenomen. In figuur 16 is een uitsnede van de erfgoedkaart cultuurhistorie opgenomen.

In de directe omgeving van het plangebied liggen de historische lijnelementen Nassau Dwarsstraat en de Lavelweg (redelijk hoge waarde) en de Heidijk (dijk met hoge waarde). Het beleidsadvies voor deze elementen luidt: *'opstellen van voorwaarden gericht op het benutten van patronen als basis voor ruimtelijke ontwikkelingen en recreatief gebruik.'* Al deze elementen blijven bij de voorgenomen ontwikkeling als zodanig zichtbaar en beleefbaar in het landschap.

Daarnaast ligt een beeldbepalende kortgevelboerderij (Heidijk 67) in de directe het plangebied. De omgeving rondom deze boerderij wordt met het bestemmingsplan niet gewijzigd. Met de uitvoering van dit bestemmingsplan worden de bestaande cultuurhistorische waarden niet geschaad.



Figuur 15 uitsnede erfgoedkaart Cultuurhistorie

4.3.7 Ontwikkelstrategie De Putter

Op 11 september 2012 heeft het college ingestemd met de Ontwikkelstrategie De Putter. Dit document omvat ruimtelijke en procesmatige kaders voor planvorming op de voormalige gemeentewerf in Vlijmen.

De ruimtelijke randvoorwaarden voor De Putter komen grotendeels voort uit de analyse van de situatie en het beleid. Daarnaast zijn in de ontwikkelstrategie specifieke randvoorwaarden vastgelegd, te weten:

- flexibiliteit in de bestemmingsregeling zodat ingesprongen kan worden op de woningmarkt;
- voldoende rechtszekerheid bieden voor omwonenden;
- er worden geen beeldkwaliteitseisen opgelegd;
- langzaamverkeerverbinding vanuit de Heidijk wordt behouden;
- ontsluiting moet verkeersveilig zijn, voorzien in voldoende capaciteit voor de verkeersafwikkeling en moet toegankelijk zijn voor hulpdiensten en vuilophaal- en onderhoudsvoertuigen;
- minimaal 1,8 parkeerplaats per woning, bij voorkeur zoveel mogelijk op eigen terrein;
- minimaal 0,3 parkeerplaats per woning in de openbare ruimte voor bezoekersparkeren;
- parkeren wordt opgelost in het plangebied;
- behoud van de cultuurhistorische en recreatieve waarden van de Heidijk;
- hydrologisch neutraal bouwen;
- realisatie grondgebonden woningen;
- woningbouwontwikkeling op de voormalige gemeentewerf mag geen belemmeringen opleveren voor mogelijke toekomstige woningbouwontwikkeling aan de oostzijde;
- behoud hoofdgroenstructuur langs de Heidijk.

Bij de planvorming dient hiermee rekening gehouden te worden.

De ontwikkelingsstrategie is opgenomen als bijlage 9 bij de toelichting.

4.3.8 Groenstructuurplan

Delen van het plangebied maken onderdeel uit van de (hoofd)groenstructuur zoals opgenomen in het Groenstructuurplan Heusden. Volgens het groenstructuurplan moeten onderdelen van de groenstruc-

turen gehandhaafd blijven. Bij ontwikkelingen is het uitgangspunt dat rekening wordt gehouden met de aanwezigheid en het behoud van deze structuren. Het college mag binnen voorwaarden hiervan afwijken.

Onderzocht is of compensatie van de hoofdgroenstructuur in oppervlakte binnen het plangebied mogelijk is. De bestaande ligging van de groenstructuur beperkt de ontwikkeling van het gebied echter te veel, zie paragraaf 3.2.

In het bestemmingsplan is, om te voorzien in voldoende groen, een norm opgenomen dat minimaal 20% van het plangebied als groen moet worden ingericht. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 23.325 m². De minimale groenaanleg bedraagt dan circa 4.665 m². De hoofdgroenstructuur uit het groenstructuurplan in het plangebied bedraagt circa 7.250 m² (zuidzijde 3.050 en westzijde 4.200 m²). Dit betekent dat met een norm van 20%, niet het volledige groen uit het groenstructuurplan gecompenseerd wordt, maar dat dit wel mogelijk is afhankelijk van de uiteindelijke inrichting.

Het college besloot daarom op 11 september 2012 af te wijken van de bestaande groenstructuur, voor de groenstructuur aan de westzijde.. Conform de mogelijkheden in het groenstructuurplan heeft het college besloten deze groenstructuur financieel te compenseren. Het aanwezige groen dat vervalt als hoofdgroenstructuur is beoordeeld op zijn waarde om tot een juiste, financiële, compensatie te komen.

In het groenstructuurplan zijn geen voorwaarden opgenomen dat compensatie in de wijk moet plaatsvinden. Wel is geadviseerd dat indien financiële compensatie wordt toegepast, in dat geval de middelen ten goede te laten komen van een reserve/voorziening die aangewend wordt voor realisering van het uitvoeringsprogramma van dit groenstructuurplan. Het college heeft conform besloten.

Overigens wordt opgemerkt dat het streven is om in het plangebied nieuw passend groen terug te brengen. Hiertoe is in het bestemmingsplan de hiervoor genoemde norm opgenomen. Deze norm geeft aan hoeveel procent van het gebied minimaal als groen moet worden ingericht. Het is echter vooraf niet aan te geven of dit een gelijke omvang als het bestaande groen heeft en of dit in de toekomst onderdeel wordt van de hoofdgroenstructuur.

5 Onderzoek

5.1 Bodem

Normstelling en beleid

Vanwege artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in verband met de uitvoerbaarheid van het plan onderzoek uitgevoerd naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen moet worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de beoogde functie.

Bodemkwaliteitskaart

De Bodemkwaliteitskaart geeft de actuele bodemkwaliteit van (vrijwel) het hele grondgebied van de gemeente Heusden. Dit noemen we 'de lokale achtergrondwaarden'. De kaart is opgesteld volgens de 'Richtlijn bodemkwaliteitskaarten' en wordt voor een periode van maximaal vijf jaar vastgesteld. Hierna dient de Bodemkwaliteitskaart te worden geëvalueerd.

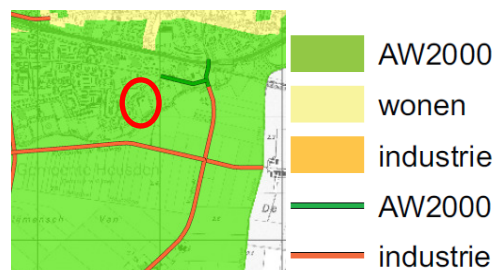
Nota Bodembeheer

In de Nota Bodembeheer geeft de gemeente aan hoe wordt omgegaan met de bodem. Bij nieuwe bestemmingen of bouwplannen is een bodemcheck noodzakelijk. Met de vaststelling van de Nota Bodembeheer is in afgebakende, risicoarme situaties een historisch onderzoek afdoende in gevallen dat de Bodemkwaliteitskaart de beoogde functie toelaat. In dat geval is een verkennend bodemonderzoek niet meer nodig.

Onderzoek

Bodemkwaliteitskaart

De Bodemkwaliteitskaart geeft voor het plangebied de bodemkwaliteitsklasse AW2000 weer (zie figuur 16). AW2000 staat voor natuurlijke achtergrondwaarden van stoffen zoals die op dit moment voorkomen in de bodem en waarbij geen sprake is bodemverontreinigingsbronnen ('schone grond'). Op grond binnen deze klasse kunnen woningen in het plangebied worden gerealiseerd, mits uit historisch onderzoek blijkt dat er geen belastende activiteiten in het verleden hebben plaatsgevonden die de bodemkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden.



Figuur 16 Uitsnede Bodemkwaliteitskaart

Verkennend bodemonderzoek

Omdat de gemeente zelf bouwgrond verkoopt is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd³. Dit is uitgevoerd om maximale zekerheid over de bodemkwaliteit te geven aan de toekomstige koper(s). Hieronder wordt kortweg ingegaan op de resultaten van het onderzoek, dat is opgenomen in bijlage 1.

Deellocatie A: wasplaats

De bodem bestaat tot maximaal 1,0 m -mv uit zwak siltig, uiterst fijn tot zeer fijn zand. Deze bodemlaag is plaatselijk zwak humeus. De onderliggende bodem bestaat uit zwak siltig, matig fijn zand. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. Er is tevens geen oliewaterreactie waargenomen. In de bovengrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. In het grondwater zijn eveneens geen verontreinigingen geconstateerd.

³ Econsultancy bv, verkennend bodemonderzoek, rapportnr. 11033216, 4 oktober 2011

Deellocatie B: KGA-afval

De bodem bestaat uit zwak siltig, matig fijn zand. Bovendien is de bodem plaatselijk zwak tot matig humeus. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. In de bovengrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. Het grondwater (peilbuis PBF17) is licht verontreinigd met chroom.

Deellocatie C: "huidige" zoutopslag

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak siltig, matig fijn tot zeer fijn zand. De ondergrond bestaat plaatselijk (boring C01; traject: 250-270 cm -mv) uit zwak zandig veen. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. In de bovengrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. Het grondwater is licht verontreinigd met koper, nikkel en cyanide-totaal. Verder is in het grondwater een verhoogde concentratie aan chloride aangetoond. De chlorideconcentratie bevindt zich echter beneden de streefwaarde.

Deellocatie D: "voormalige" zoutopslag

De bodem bestaat uit zwak tot matig siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. Verder is de ondergrond plaatselijk (boring D01; traject: 220-250 cm -mv) matig veenhoudend. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. In de bovengrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. Wel zijn in de bodem verhoogde gehalten aan cyanide-totaal en chloride aangetoond. Het cyanide-totaalgehalte bevindt zich echter beneden de AW2000-waarde. Voor chloride is geen AW2000-waarde vastgesteld. Het grondwater is licht verontreinigd met cyanide-totaal. Verder is in het grondwater een verhoogde concentratie aan chloride aangetoond. De chlorideconcentratie bevindt zich echter beneden de streefwaarde.

Deellocatie E: Lavendelweg / Nassau Dwarsstraat

De bodem ter plaatse van de Nassau Dwarsstraat (boring E01) bestaat uit zwak siltig, matig fijn zand. De bovengrond (traject: 8-25 cm -mv) is sterk betonhoudend en zwak baksteenhoudend. In de ondergrond (traject: 60-150 cm -mv) zijn resten huisvuil aangetroffen. De bodem ter plaatse van de Lavendelweg (boring E02) bestaat uit zwak siltig, matig fijn zand. De bodem is verder tot maximaal 1,2 m -mv zwak humeus. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. In overleg met de opdrachtgever heeft geen analytisch onderzoek plaatsgevonden.

Deellocatie F: overig terreindeel

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot matig siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. De ondergrond is vanaf circa 1,8 m -mv plaatselijk zwak tot matig veenhoudend, danwel bestaat de ondergrond plaatselijk uit zwak tot sterk zandig veen. Zeer plaatselijk is de ondergrond (boring F24; traject: 300-320 cm -mv) matig gleyhoudend. De bodem (met name noordelijk en westelijk deel van de onderzoekslocatie) is plaatselijk tot maximaal 1,4 cm -mv zwak tot sterk puinhoudend, zwak tot matig baksteenhoudend en zwak betonhoudend. De bovengrond ter plaatse van de loodsen is sterk verontreinigd met minerale olie. Verder is de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd met lood, zink, PAK en/of PCB. De ondergrond ter plaatse van boring F05 (traject 50-100 cm -mv) is sterk verontreinigd met koper, zink en PAK en licht verontreinigd met cadmium, kobalt, kwik, lood, PCB en minerale olie. De ondergrond is verder plaatselijk licht verontreinigd met PCB. Het grondwater is plaatselijk verontreinigd met barium of chroom.

Advies

Geadviseerd wordt de aangetroffen sterke verontreiniging met koper, zink en PAK in de grond ter plaats van boring F05 (traject 0,5-1,0 m -mv) nader te onderzoeken. Gelet op het aantreffen van puin adviseert Econsultancy om tijdens dit onderzoek tevens de parameter asbest mee te nemen (NEN 5707 en/of NEN 5897). Tevens wordt geadviseerd de sterke minerale olie verontreiniging in de bo-

vergrond ter plaatse van de loodsen nader te onderzoeken. In verband met het aantreffen van huisvuil in de ondergrond ter plaatse van de Nassau Dwarsstraat wordt geadviseerd dit aanvullend te onderzoeken.

Voor het overig onderzocht terrein kan worden geconcludeerd dat, gelet op de aard en mate van verontreiniging, er géén reden bestaat voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw van woningen met tuin op de onderzoekslocatie.

Nader bodemonderzoek

Nader bodemonderzoek⁴ is uitgevoerd en is opgenomen als bijlage 8 bij de toelichting. Met het uitgevoerde bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater ter plaatse van het verdachte gebied onder de voormalige bebouwing van de voormalige Gemeentewerf aan de Lavendelseweg 20 te Vlijmen nader onderzocht. Zintuiglijk zijn in de boven- en ondergrond bijmengingen van baksteen en/of metaal waargenomen. De tijdens de sloopwerkzaamheden waargenomen 'zwart gekleurde' grond die olie- en vetachtig oogt is niet aangetroffen. Tevens zijn geen olie-water reacties waargenomen.

Analytisch zijn in zintuiglijk schone bovengrond maximaal lichte verontreinigingen met PCB en minerale olie vastgesteld. In de zintuiglijk schone ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. In de zintuiglijk met baksteen of metaal verontreinigde boven- en ondergrond zijn eveneens geen verontreinigingen met de onderzochte parameters aangetoond. In de ondergrond is rond grondwaterniveau geen verontreiniging met vluchtige aromaten vastgesteld.

In de ondergrond zijn geen verontreinigingen met PAK en minerale olie aangetoond. In overleg is het grondwater derhalve niet aanvullend onderzocht op PAK. In het grondwater zijn maximaal lichte verontreinigingen met barium en molybdeen vastgesteld. De aangetroffen verontreinigingen betreffen maximaal achtergrond- en streefwaarde overschrijdingen. Aangezien geen sterke verontreinigingen zijn aangetoond kan geen sprake zijn van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Met het uitgevoerde nader bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van het verdachte gebied onder de voormalige bebouwing van de voormalige Gemeentewerf aan de Lavendelseweg 20 te Vlijmen in voldoende mate vastgesteld en bestaan er geen bezwaren tegen de voorgenomen herontwikkeling van de locatie.

Conclusie

Op basis van deze onderzoeken blijkt dat er voor onderhavig bestemmingsplan geen belemmeringen zijn voor de realisatie van woningbouw.

5.2 Archeologie

Een archeologisch bureauonderzoek is uitgevoerd. Het rapport is opgenomen in bijlage 2.

Het bureauonderzoek toonde aan dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen bevinden. In het bijzonder de ligging op een dekzandrug en de verwachte aanwezigheid van een esdek verhoogden de kans daarop. Daarom is aansluitend een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd.

De aangetroffen bodemopbouw bestaat uit een esdek op dekzanden. Onder het esdek, in de top van de dekzanden, is binnen een groot deel van het plangebied een restant van een podzolprofiel aange-

⁴ Verhoeven Milieutechniek BV, Nader bodemonderzoek, rapportnr. B13 5380, 5 juli 2013

troffen. In het (verstoorde) restant van het oorspronkelijke podzolprofiel is in één boring een aarde-werkfragment uit de periode 1300-1500 na Chr. aangetroffen. Binnen het zuidoostelijke deel van het plangebied is in één boring onder het esdek een cultuurlaag met relatief veel baksteen- en houtskoolfragmenten aangetroffen. Deze houdt mogelijk verband met de voorheen aanwezige 19^e-eeuwse bebouwing ter plaatse. Op basis van de landschappelijke ligging en de aangetroffen bodemopbouw heeft het gehele plangebied door het booronderzoek een hoge archeologische verwachting voor alle perioden vanaf het Laat-Paleolithicum. Ook daar waar onder het esdek geen (deel van een) podzolprofiel is aangetroffen, kunnen nog (diepe) archeologische sporen aanwezig zijn.

Conclusie

Indien de geplande bodemingrepen dieper reiken dan de basis van het esdek/de geroerde toplaag, adviseert Econsultancy om het plangebied nader te onderzoeken door middel van een IVO karterende en waarderende fase, proefsleuven (IVO-P). Hierbij dient veiligheidshalve een marge van 20 cm aangehouden te worden. Vanwege de sterke variatie in diepte van de basis van het esdek/de geroerde toplaag, valt op voorhand niet voor het gehele plangebied één maximale verstoringdiepte vast te stellen. Met het toevoegen van een dubbelbestemming Waarde - Archeologie, zie ook paragrafen 4.3.6 en 6.2.2, vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.3 Flora en fauna

Een onderzoek is uitgevoerd (BugelHajema, Advies Natuurwaarden De Putter te Vlijmen, 20-09-2011) naar de effecten op de natuurwaarden (soortenbescherming en gebiedsbescherming) en aanvulling (BugelHajema, Advies Natuurwaarden De Putter te Vlijmen, toename woningbouw tot maximaal 60, 17-07-2013). Het rapport en aanvulling is opgenomen in respectievelijk bijlage 3 en bijlage 7.

Beschermde gebieden

Beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur liggen op enige afstand van het plangebied en zijn hiervan gescheiden door bebouwing en infrastructuur. Gezien de aard van de ingrepen zijn geen negatieve effecten op deze gebieden te verwachten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. De activiteit is op het punt van natuur niet in strijd met de Structuurvisie ruimtelijke ordening en Verordening ruimte.

Beschermde soorten

Uit het onderzoek komt naar voren dat het plangebied een beperkte natuurwaarde kent. Wanneer bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels, worden geen verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet overtreden.

Voor de aanwezige licht beschermde soorten geldt een vrijstelling van de verboden in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Wel blijft de zorgplicht van toepassing.

Aanbevelingen

Gezien de aanwezige (groen)structuren in en rondom het plangebied is het aan te bevelen om de bestaande structuren met opgaand groen langs de Lavendelweg en de Heidijk zoveel mogelijk in te passen in de inrichtingsplannen, dan wel opnieuw aan te planten met bomen. Hiermee blijven deze groene verbindingen voor diersoorten, zoals vogels en vleermuizen robuust en kunnen ook eventuele verstoringen in omliggende gebieden beter worden opgevangen. Een goed ontwikkelde struiklaag aan

de randen van de genoemde groenstroken biedt dekking voor grond gebonden soorten zoals egel. Voor verplaatsing door bebouwd gebied is de aanwezigheid van voldoende dekking voor schuwe soorten van groot belang. Indien ervoor wordt gekozen een grasveld of grasberm aan te leggen, is er een sterke voorkeur om een deel hiervan slechts eenmaal per jaar te maaien. In grasvegetaties waarin grassen en kruiden tot bloei en zaadafzetting komen, is het voedselaanbod voor onder meer vogels en egel vele malen gevarieerder en groter dan in kort gemaaide grasvelden.

Om invulling te geven aan de zorgplicht van de Flora- en faunawet is het wenselijk dat het plangebied voor aanvang van de werkzaamheden zoveel mogelijk ongeschikt voor dieren wordt gemaakt. Dit kan onder meer worden bewerkstelligd door de vegetatie in het terrein enkele dagen voor aanvang van de werkzaamheden te verwijderen. In de tussenliggende dagen zullen diersoorten zoals (spits)muizen en konijnen het terrein verlaten, omdat er niet voldoende dekking aanwezig is.

Conclusie

Uit het onderzoek naar effecten op beschermde natuurwaarden blijkt dat de aanwezige natuurwaarden geen belemmeringen vormen voor de uitvoerbaarheid van het plan. Deze conclusie geldt voor de beschermde soorten en de noodzaak van ontheffingen. Het is aan het bevoegd gezag om de visie dat er geen sprake zal zijn van negatieve effecten op beschermde gebieden en van een noodzaak tot vergunningen, te bevestigen.

5.4 Water

Normstelling en beleid

Het plangebied valt binnen het werkgebied van Waterschap Aa en Maas. Het waterschap heeft in haar beleidnota Uitgangspunten Watertoets acht centrale uitgangspunten geformuleerd. Deze uitgangspunten zijn:

- 1 wateroverlast vrij bestemmen;
- 2 gescheiden houden van vuilwater en schoon water;
- 3 doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik, infiltratie, buffering, afvoer;
- 4 hydrologisch neutraal bouwen;
- 5 water als kans;
- 6 meervoudig ruimtegebruik;
- 7 voorkomen van vervuiling;
- 8 locatiegebonden waterschapsbelangen (ook drinkwaterwinning).

In aanvulling op het beleid van het waterschap heeft de gemeente twee uitgangspunten geformuleerd:

- 1 eigen verantwoordelijkheid grondeigenaren;
- 2 toepassen HNO-tool.

Onderzoek en conclusie

In bijlage 4 zijn alle relevante aspecten met betrekking tot de waterhuishouding beschreven.

Er dient in voldoende mate sprake te zijn van waterberging zoals beschreven in bijlage 4. Deze berging kan gevonden worden in wadi's of door infiltratievoorzieningen onder verharding. Binnen het plan zijn voldoende mogelijkheden om het water te bergen. De wijze waarop dit gebeurt, wordt technisch nader uitgewerkt. Op grond van de gebiedskenmerken blijkt dat het mogelijk is de waterberging binnen het plangebied te bergen. Uit het bovenstaande blijkt dat het aspect water geen belemmering vormt voor uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.5 Externe veiligheid

Normstelling en beleid

Buisleidingen

Op 1-1-2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden met de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb). Dit besluit omvat de nieuwe regelgeving op het gebied van buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

In plaats van de bebouwings- en toetsingsafstanden waar in de oude circulaires van werd uitgegaan, dienen nu de belemmeringsstrook (4 of 5 m), de plaats-gebonden risicocontour (10-6) en de verantwoordingsplicht van het groepsrisico in acht te worden gehouden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het besluit bevat eisen voor het plaatsgebonden risico (PR) en regels voor het groepsrisico, en verplicht gemeenten en provincies hier bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen rekening mee te houden.

Vervoer gevaarlijke stoffen

De circulaire risiconormering en vervoer gevaarlijke stoffen en de regeling vervoer over land van gevaarlijke stoffen geven de kaders voor ontwikkelingen in de nabijheid van routes voor gevaarlijke stoffen. In het plangebied worden gevaarlijke stoffen vervoerd over de Rijksweg A59.

Onderzoek

Buisleidingen

Langs de Nassaulaan ligt een buisleiding. Deze leiding ligt op ruim 130 m vanaf het plangebied. De PR-contour ligt op de buisleiding. Gezien de afstand van 130 m van de buisleiding tot het te ontwikkelen gebied, zal bij berekeningen de toename van het groepsrisico in de berekeningen niet waarneembaar zijn. De externe veiligheid van de buisleiding vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied.

Inrichtingen

Aan de Nassaulaan 63 ligt een benzinstation (verkooppunt voor motorbrandstoffen) waar lpg wordt verkocht. Dit bedrijf valt onder de reikwijdte van het BEVI. Binnen een straal van 150 m vanaf het vulpunt moeten ontwikkelingen worden getoetst aan het groepsrisico en het plaatsgebonden risico. Het plangebied ligt op een afstand van ruim 230 m vanaf het vulpunt. De afstand is dermate groot dat een verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk is.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Binnen een afstand van 200 m van A59 moet een toename van het groepsrisico te worden verantwoord. Het plangebied ligt op een afstand van ruim 290 m van de A59. Derhalve is een verantwoording van het groepsrisico als gevolg van vervoer van gevaarlijke stoffen niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmeringen voor de uitvoering van dit plan.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

Normstelling en beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1 Wro) moet voorkomen worden dat milieubelastende activiteiten voorzienbare hinder opleveren aan milieugevoelige activiteiten. Bij het toetsen van afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige activiteiten wordt gebruik gemaakt van

de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009).

Onderzoek en conclusie

In (de directe omgeving van) het plangebied zijn geen (agrarische) bedrijven die een beperking opleggen voor de realisatie van woningbouw. Het aspect bedrijven vormt geen belemmering bij de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.7 Geluid

Normstelling en beleid

Nieuwe ontwikkelingen moeten worden getoetst aan de Wet geluidhinder (Wgh). In de Wgh is bepaald dat de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai op de gevels van (andere) geluidsgevoelige gebouwen getoetst moet worden aan de in de Wgh opgenomen (voorkeurs)grenswaarden.

De geprojecteerde woningen in het plangebied zijn aangeduid als geluidsgevoelige gebouwen in de zin van de Wgh. Dit houdt in dat de geluidsbelasting op de gevels als gevolg van de eerder genoemde bronnen moet worden getoetst aan de (voorkeurs) grenswaarden uit de Wgh. In deze paragraaf zijn de resultaten weergegeven van akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd naar de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai.

Onderzoek

Nieuwe woningen binnen geluidszones zoals bedoeld in de Wgh moet in beginsel voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Daarboven kan in een beperkt aantal gevallen onder voorwaarden een ontheffing worden verleend. Het plangebied ligt binnen de geluidzone van de Rijksweg A59, de Nassaulaan, de Lavendelweg (met in het verlengde de Rupweg) en de Heidijk. De Nassau Dwarsstraat en overige omliggende wegen hebben volgens het GVVP een verblijfsfunctie en hebben een maximum snelheid van 30 km per uur. Er is geen onderzoeksplicht in de Wgh opgenomen voor wegen in een 30km zone. Daarom wordt in het kader van dit bestemmingsplan enkel ingegaan op de gezoneerde wegen.

Met behulp van de Geomilieu versie 2.13, module RMW 2012 is, conform de uitgangspunten van het Meet- en rekenvoorschrift Geluidhinder 2012, het geluidsonderzoek uitgevoerd⁵. Daaruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB deels op de oostelijke bouwgrens van het plangebied op de toetshoogte van 4,5 m en 7,5 m hoogte wordt overschreden. De uiterste grenswaarde van 53 dB wordt hier niet overschreden. Het is mogelijk om ontheffing te verlenen van de voorkeursgrenswaarden, voor zover de uiterste grenswaarde niet wordt overschreden en te treffen maatregelen niet wenselijk zijn. Het treffen van maatregelen aan de bron, zoals het vervangen van het wegdek, is vanwege beeldkwaliteit en financiële overweging ongewenst. Ook het treffen van maatregelen in de overdrachtsfeer, zoals een geluidsscherm is landschappelijk en stedenbouwkundig gezien geen optie. Daarom wordt een hogere waarde procedure doorlopen voor de toetspunten die worden overschreden. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in bijlage 5 bij de toelichting.

Conclusie

De hogere grenswaarden zijn verleend. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

⁵ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai De Putter Vlijmen, De Roever omgevingsadvies, documentnummer: 20130366/C01/RK, 1 maart 2013

5.8 Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden.

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft, op voorstel van de minister van VROM, ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekende mate' wordt beschouwd.

Daarnaast is ook het Besluit 'gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)' van toepassing voor gevoelige bestemmingen op een locatie binnen 300 m vanaf de rand van rijkswegen of binnen 50 m vanaf de rand van provinciale wegen. Voor deze locaties moet worden onderzocht of daar sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden voor zwevende deeltjes (fijn stof en/of stikstofdioxide).

Onderzoek en conclusie

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit, heeft VROM in samenwerking met InfoMil de nibm-tool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is voor de totale toename van verkeer als gevolg van voorliggende ontwikkeling de toename van de stoffen NO_2 en PM_{10} bepaald.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		420
	Aandeel vrachtverkeer	20,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,00
	PM_{10} in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,00
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Tabel 2 Nibm tool

Door onderhavige ontwikkeling neemt het aantal verkeersbewegingen met circa (60 * 7) 420 autoritten per weekdag toe. Met behulp van de NIBM-tool is berekend dat het project 'niet in betekende mate'

van invloed is op de luchtkwaliteit (zie tabel 2). Het plangebied is gelegen op een afstand van ruim 300 m ten opzichte van de rijksweg A59, waardoor het Besluit gevoelige bestemming niet van toepassing is. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

5.9 Overige belemmeringen

Binnen het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen. Ook ligt het plangebied niet binnen het invloedsgebied van een molenbiotop, straalpad, waterkering of windturbine.

6 Juridische toelichting

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

6.1 Plansystematiek

Het onderhavige bestemmingsplan kan gekarakteriseerd worden als een zogenaamd ontwikkelingsplan en vormt de juridische regeling voor de realisatie van grondgebonden woningen. Een en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een beperkt aantal bestemmingen, een eenvoudig kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwregels.

Het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit een geometrische plaatsbepaling van het plangebied en van de daarin aangewezen bestemmingen (hierna: verbeelding met regels). Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De regels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. In paragraaf 6.2 wordt de inhoud nader toegelicht. Bij het opstellen van de regels en de verbeelding is uitgegaan van de richtlijnen 'Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008) en Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO 2008). Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in werking getreden. Hierdoor is het omgevingsrecht drastisch gewijzigd. Veel toestemmingen en vergunningen die voorheen apart geregeld waren, zijn nu opgenomen in de Wabo. In de regels is de terminologie aangepast aan de Wabo. De ontheffing heet nu 'omgevingsvergunning voor het afwijken'. De bouwvergunning heet 'omgevingsvergunning voor het bouwen'.

6.2 Toelichting op de regels

6.2.1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

6.2.2 Bestemmingsregels

Groen (Artikel 3)

In de bestemming zijn naast groen- en watervoorzieningen, voorzieningen met een karakter van algemene nutte zoals speel- en nutsvoorzieningen toegestaan. Uitsluitend ten behoeve van nutsvoorzieningen mogen gebouwen tot maximaal 20 m² worden gebouwd. Voor het overige zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Woongebied (Artikel 4)

In de globale bestemming 'Woongebied' zijn de gronden bestemd voor wonen, met inbegrip van aan-huisverbonden beroep of -bedrijf. De bouwmogelijkheden van woningen (hoofdgebouwen) en aan- en uitbouwen en bijgebouwen blijken uit het kaartbeeld en uit de bouwregels. Daarbij is de binnen de gemeente geldende standaardopzet gehanteerd. Doormiddel van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is op de kaart aangegeven hoeveel woningen/hoofdgebouwen mogen worden gebouwd. Om het stedenbouwkundig beeld te waarborgen is via kaart en regels geregeld dat ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' geen rijwoningen gebouwd mogen worden. Voorts is in de bouwregels het vereiste opgenomen dat bij de bouw van hoofdgebouwen moet worden voldaan aan de parkeernormering zoals aangegeven. Voorts is een regel opgenomen ten behoeve van ontsluiting van verkeer.

Waarde - Archeologie (Artikel 5)

Het archeologiebeleid van de gemeente is vertaald in het bestemmingsplan door het opnemen van een dubbelbestemming Waarde- Archeologie. Binnen deze bestemming dient voor bodemingrepen met een diepte van ten minste 50 cm en een oppervlakte groter dan 500 m² nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. In de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen teneinde te bestemming te verkleinen dan wel te laten vervallen indien op basis van onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

6.2.3 Algemene regels

In dit hoofdstuk worden, in aanvulling op de bestemmingsregels aanvullende regels gesteld.

Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)

Dit artikel bevat de anti-dubbeltelbepaling zoals deze verplicht is voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene bouwregels (Artikel 7)

In dit artikel is vastgelegd dat bestaande, legaal tot stand gekomen bebouwing is toegestaan, ook als deze in strijd is met de regels van het bestemmingsplan.

Algemene gebruiksregels (Artikel 8)

In deze bepalingen zijn enkele gebruiksvormen aangegeven, die in ieder geval als strijdig met het bestemmingsplan worden aangemerkt. Het gebruiksverbod zelf is geregeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Door middel van het afwijken van de gebruiksregels is het mogelijk om een (vrijstaand) bijgebouw te gebruiken als afhankelijke woonruimte in het kader van mantelzorg.

Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken.

Algemene procedureregels (Artikel 10)

Dit artikel regelt de procedure die burgemeester en wethouders dienen te volgen bij toepassing van nadere eisen. De procedureregels vloeien voort uit de bepaling in artikel 3.6 lid 4 Wro: 'belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen omtrent een voorgenomen nadere eis naar voren te brengen'.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsregel (Artikel 11)

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij de inwerkingtreding van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

Slotregel (Artikel 12)

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan aangehaald worden.

7 Economische uitvoerbaarheid

7.1 Regelgeving grondexploitatie

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van deze regelgeving is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling.

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. De bouw van een of meerdere woningen is in het betreffende artikel van de Bro opgenomen.

Een exploitatieplan dient tegelijkertijd met het besluit tot wijziging van het bestemmingsplan bekend te worden gemaakt. In de Wro is tevens opgenomen, dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan indien de verhaalbare kosten van de grondexploitatie minder bedragen dan € 10.000,--.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan moet een expliciet besluit worden genomen dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen. De gemeente is eigenaar van alle gronden. Alle kosten komen voor rekening van de gemeente. Er is derhalve geen sprake van verhaalbare kosten. Hierdoor het niet noodzakelijk is een exploitatieplan op te stellen.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet ingevolge de Wro aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, et cetera.) maar ook de economische uitvoerbaarheid van het plan. Daarvan wordt in deze paragraaf verslag gedaan.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken verkoopt de gemeente gronden. Gelet op de boekwaarde van de gronden wordt verwacht dat het project een negatief financieel resultaat kent. De gemeente heeft een reservering getroffen ter grootte van het verwachte negatieve resultaat. Op grond hiervan kan worden geconcludeerd dat sprake is van een sluitende grondexploitatie en de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in voldoende mate zeker is gesteld.

8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Algemeen

Omwonenden en belanghebbenden worden in het kader van de procedure voor het bestemmingsplan conform de wettelijke eisen op de hoogte gesteld over de ontwikkeling van het terrein voor woningbouw. In de procedure kunnen zij de mogelijkheid hun inspraakreactie c.q. zienswijze op het plan aan de gemeente voorleggen.

In het kader van de ruimtelijke procedure is overleg gevoerd met instanties over de inhoud van het proces. Gelet op de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling is het niet noodzakelijk om naast het verplichte vooroverleg op grond van het Besluit ruimtelijke ordening extra overleggen te voeren met de wettelijke overlegpartners.

8.2 Resultaten inspraak en overleg

Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening heeft het voorontwerpbestemmingsplan 'De Putter, Vlijmen' van 20 september 2012 tot en met 17 oktober 2012 ter inzage gelegen. De gemeente heeft negen inspraakreacties en drie vooroverlegreacties ontvangen.

De Nota Inspraak en overleg behorende bij dit bestemmingsplan is als bijlage 6. opgenomen. Als gevolg van de ingediende overleg- en inspraakreacties zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- De waterparagraaf is aangepast waarmee inzicht wordt gegeven in de wateraspecten van het plan, waaronder de waterbergingsopgave en de invloed van de ontwikkeling op het Vlijmense Ven
- Er is een % groen opgenomen in de regels, dat minimaal in het plangebied moet worden behouden of gerealiseerd.
- Het aantal ontsluitingen op de Lavendelweg is aangepast naar maximaal twee.

8.3 Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 23 mei 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De zienswijzen, de beantwoording en (ambtshalve)aanpassingen zijn opgenomen in de Nota Zienswijzen en wijzigingen die als bijlage 10 bij de toelichting is opgenomen.