

Nota zienswijzen

Behorende bij

bestemmingsplan 'De Grassen fase 1'

Vastgesteld in de raadsvergadering van 17 mei 2016

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Grassen 1e fase' lag vanaf 14 januari 2016 gedurende 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn zijn 7 zienswijzen ingediend waarvan 2 door overleginstanties.

Beoordeling

Alle zienswijzen zijn ontvankelijk. Hierna is in de beantwoordingmatrix aangegeven in hoeverre de zienswijzen aanleiding geven tot bijstelling van het plan.



Instantie	Reactie	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
Provincie Noord-Brabant	De ontwikkeling voldoet (nog) niet aan de gestelde vereiste van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Een kwaliteitsverbetering van het landschap is vereist. Deze dient financieel, planologisch en juridisch geborgd te zijn.	De toelichting zal op dit punt worden aangevuld.	De toelichting wordt aangevuld en gewijzigd vastgesteld.
Waterschap Aa en Maas	Bestemming 'Wonen' bevat geen water en waterhuishoudkundige voorzieningen in de bestemmingsomschrijving.	Deze bestemming betreft 2 woningen aan de Wilhelminastraat waarvoor geen wateropgave dient te worden opgelegd.	Geen.
	Uit de toelichting wordt niet duidelijk of de afzonderlijke verhardingstoenames voldoen aan de vereiste watercompensatie.	De toelichting van het bestemmingsplan zal op dit onderdeel worden aangevuld.	Aan de toelichting wordt de volgende passage toegevoegd: "De waterberging wordt, bij aanvang van het bouwrijp maken van de bouwpercelen, in één keer aangelegd. Hierbij betreft het verschillende waterpartijen die functioneren als één bak."
	In de toelichting wordt gesproken over 'hoogheemraadschap', dat moet zijn 'waterschap'.	De toelichting wordt aangepast.	'Hoogheemraadschap' wordt in toelichting vervangen door 'waterschap'.

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
2.1.	1.	Appellant heeft zorgen dat toename van motorisch verkeer in fase 1 te veel druk legt op de omliggende wegen en straten.	In het kader van dit bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de verkeersafwikkeling. De resultaten daarvan zijn in paragraaf 5.1 van de Toelichting en als bijlage bij de Toelichting opgenomen. Uit dit onderzoek is gebleken dat de verkeersafwikkeling vanuit het plangebied op het bestaande wegennet mogelijk is zonder dat daartoe aanpassingen vereist zijn.	Geen.

	2.	Wordt de Vijfhoevenlaan al aangepast voordat de Oostelijke randweg in uitvoering komt?	Nee, de Vijfhoevenlaan wordt nu nog niet aangepast. De huidige weginrichting heeft voldoende dimensionering om de extra verkeersbewegingen als gevolg van de maximaal 160 woningen te kunnen verwerken.	Geen.
2.2.	1.	De zienswijze heeft betrekking op de noodzaak van de realisatie van de noordelijke randweg als onderdeel van een duurzame/toekomstbestendige verkeersoplossing voor Vlijmen. Voor De Grassen fase 1 kiest de gemeente opnieuw voor een ontsluiting via het bestaande wegennet. In zijn algemeenheid richt de zienswijze zich met name op de verkeersafwikkeling rond Vlijmen, in het bijzonder de Gebiedsontwikkeling Oostelijke Langstraat en het proces rond de totstandkoming van de gekozen verkeerskundige oplossing.	De Gebiedsontwikkeling Oostelijke Langstraat en het proces rond de totstandkoming van de gekozen verkeerskundige oplossing zijn in deze procedure nog niet aan de orde. De ontwikkeling van De Grassen 1 ^e fase staat los van de realisatie van de randweg. In het bestemmingsplan is aangegeven dat in het plangebied maximaal 160 woningen gerealiseerd kunnen worden (rekening houdend met nog planologische ruimte elders), zonder de realisatie van de Randweg. Voor het realiseren van eventuele volgende fasen van de Grassen (in totaal geraamd op 640 woningen) is realisatie van een randweg wel noodzakelijk. Echter die ontwikkeling is pas aan de orde zodra de aanleg van de rondweg voldoende duidelijkheid bestaat. Uit de beoordeling van de verkeersgegevens en de berekeningen blijkt dat de ontwikkeling van De Grassen 1 ^e fase geen significant negatieve gevolgen heeft voor het verkeer op de omliggende wegen. De wegen rondom het plangebied zijn dusdanig ingericht dat de	Geen.

	<p>verkeersgeneratie van de nieuwe ontwikkeling kan worden afgewikkeld op het bestaande wegennet.</p> <p>De verkeersopgave van De Grassen 1^e fase is onderzocht en verwerkt in de toelichting. Geconcludeerd wordt dat de beperkte verkeersaantallen niet leiden tot een onevenredige nadelen voor de woon- en leefomgeving. De bestaande wegen kunnen de verwachte extra verkeersintensiteiten afwikkelen. De ontwikkeling is daarmee niet afhankelijk van de realisatie van de Randweg naar de A59.</p> <p>Om die reden hoeft er ook geen duidelijkheid en/of zekerheid te worden gegeven over de realisatie van de noordelijke randweg. Dit komt pas aan de orde bij de procedure benodigd voor de randweg.</p>	
<p>2. Middels deze zienswijze spreken wij de gemeente aan op haar juridisch-planologische verantwoordelijkheid om gelijktijdig met de realisering van het plan De Grassen fase 1 initiatieven te nemen (planologisch en feitelijk) die leiden tot de aanleg van de noordelijke randweg.</p>	<p>Er is een duidelijk onderscheid tussen fase 1 van de Grassen (160 woningen) en de totale ontwikkeling van de Grassen (circa 800 woningen).</p> <p>In de verkeersparagraaf is toegelicht dat er 160 woningen in fase 1 gebouwd kunnen worden, zonder dat hiervoor de randweg noodzakelijk is. Voor de overige 640 te realiseren woningen in de Grassen is de randweg wel noodzakelijk en zal deze planologisch en juridisch verankerd moeten zijn. De procedure hiertoe is reeds in gang gezet, maar staat dus los van het bestemmingsplan voor fase 1 van de Grassen. Voor het overige dient te worden</p>	<p>Geen.</p>

		opgemerkt dat de gemeente samen met de overige partners in de Gebiedsontwikkeling Oostelijke Langstraat, druk doende is om een randweg te realiseren.	
3.	Het bestemmingsplan is niet op de juiste wijze ter beschikking gesteld.	<p>Er is voldaan aan de wettelijke publicatie eisen. Het plan lag vanaf 14 januari 2016 gedurende 6 weken ter inzage. Zowel analoog als digitaal. Het plan is digitaal ter beschikking gesteld via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl en onze gemeentelijke voorziening http://0797.ropubliceer.nl.</p> <p>Het klopt dat op onze eigen website www.heusden.nl nog geen juiste link was opgenomen, dit is hersteld toen hierom verzocht werd. Het plan zelf was dus echter wel te raadplegen en telefonisch is ook uitgelegd hoe deze digitaal te raadplegen was.</p> <p>Het klopt dat op de pagina onder http://www.ruimtelijkeplannen.nl geen publicatie is gekoppeld. Dit is wettelijk ook niet vereist en de gemeente heeft hierop verder geen invloed. Via de gangbare media (plaatselijke krant De Scherper en De Staatscourant) is de bekendmaking gepubliceerd.</p>	Geen.
2.3.	1. Door de gemeente is onvoldoende onderzocht of de uitvoering van het bestemmingsplan financieel haalbaar is.	In hoofdstuk 7 van de toelichting is een uiteenzetting gegeven van de financiële uitvoerbaarheid van de planontwikkeling.	Geen.

		Geconcludeerd is dat het plan financieel uitvoerbaar is.	
2	De woning van cliënt staat in een authentieke straat met veel monumentale panden. De percelen aan de noordzijde grenzen aan de nieuwbouwwijk. Het is niet duidelijk welke woningen nu precies gebouwd gaan worden. Dit plan heeft een enorme impact op de ruimtelijke uitstraling van het gebied.	Het aanzicht van de Meliestraat blijft onveranderd. Het gebied achter Meliestraat 27 betreft nu nog een bedrijfslocatie (het voormalige Innoseeds was hier gevestigd), en maakt dus geen deel uit van het onderhavige plan. Naar verwachting zal dit in de toekomst wijzigen in een woningbouwlocatie. Dat zal de ruimtelijke uitstraling van het gebied juist ten goede komen. Hierbij wordt opgemerkt dat het voorliggende plan geen betrekking op die ontwikkeling. Het plan heeft een globale en flexibele opzet. Maar mede door de programmatische en stedenbouwkundige kaders voldoet het aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.	Geen.
3.	Vrees dat pad tussen Meliestraat 27 en nr. 29 gebruikt gaat worden als ontsluitingsroute voor De Grassen (doorsteek Meliestraat en Vijfhoevenlaan).	Het pad maakt geen onderdeel van het onderhavige plangebied en zal in het kader van De Grassen 1 ^e fase niet anders gebruikt gaan worden. Het pad zal op termijn wel onderdeel vormen van de ontwikkeling van de totale De Grassen. Er zijn geen plannen om van het pad een verbindingsweg (tussen Meliestraat richting Vijfhoevenlaan) te maken voor motorisch verkeer. Dat het pad in de toekomst een verbindingsweg wordt voor langzaam verkeer (fietsers, voetgangers) is wel een mogelijkheid.	Geen.

	<p>Gelet op de functie die het pad in de huidige planologische situatie heeft, namelijk als ontsluiting van een bedrijf, zal de kans op eventuele overlast in de toekomstige situatie juist afnemen.</p>	
<p>3. In de huidige situatie zijn er al onvoldoende parkeerplaatsen. Die overlast zal door de bouw van de woningen alleen maar toenemen.</p>	<p>Het benodigde aantal parkeerplaatsen bij nieuwbouwlocaties kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Het CROW publiceert kencijfers als basis voor parkeerbeleid. Aan deze kencijfers ligt onderzoek ten grondslag. Er wordt onder andere in de praktijk gekeken hoeveel parkeerplaatsen er bij vergelijkbare functies nodig zijn. Hiermee wordt het aantal parkeerplaatsen per eenheid functie (bijvoorbeeld per woning) vastgesteld. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming. Deze normen worden bepaald door gemeenten en maken deel uit van hun parkeerbeleid. Parkeerkencijfers vormen de input voor de parkeernormen.</p> <p>De parkeernorm die de gemeente Heusden hanteert is gebaseerd op kencijfers van het CROW. In de toelichting is aangegeven dat aan deze normen voldaan wordt met het onderhavige plan. Daarnaast is in de planregels in art. 8.5 onder d de voorwaarde</p>	<p>Geen.</p>

		opgenomen dat een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend wordt verleend als vaststaat dat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.	
4.	De verkeersdruk neemt toe	Er is onderzoek gedaan naar de verkeerseffecten van de 160 woningen op het bestaande wegennet. Het resultaat van dit onderzoek is opgenomen als bijlage (zie bijlagenboek) van het bestemmingsplan. Uit onderzoek is gebleken dat er geen significante / onevenredige gevolgen zijn voor de verkeerssituatie en/of de milieugevolgen als gevolg van de ontwikkeling. De wegen rond het plangebied zijn voldoende gedimensioneerd voor de (veilige) afwikkeling van extra verkeer. Voor verkeersoverlast wordt niet gevreesd.	Geen.
5.	Het woongenot wordt aangetast.	De woning van cliënt is op circa 100 meter afstand gelegen van het plangebied. Op de tussenliggende percelen is bebouwing en beplanting aanwezig. Gezien deze afstand en de bestaande situatie ter plaatse veroorzaken de bebouwingsmogelijkheden in het plangebied geen onevenredige aantasting van woongenot en privacy. Voor de direct aangrenzende percelen zal als gevolg van de woningbouwontwikkeling sprake zijn van enige vermindering van uitzicht en privacy. Echter de woningbouw die ter plaatse wordt toegestaan, en grenst aan de bestaande bebouwing heeft een	Geen.

		beperkte woningdichtheid, vergelijkbaar met de woningdichtheid van de bestaande aangrenzende woonomgeving.	
6	De privacy wordt aangetast.	Het plangebied ligt op een afstand van circa 100 meter van het perceel van de cliënt. Op de tussenliggende percelen is enige bebouwing en beplanting aanwezig. Hiermee gaat de ontwikkeling niet ten koste van de privacy van cliënt. De geplande woningbouw (grenzend aan de Meliestraat en de Wilhelminastraat betreft het vrije kavels) sluit daarnaast aan op de bestaande structuur van de Meliestraat.	Geen.
7	De lichtinval neemt af.	Het plangebied ligt op een afstand van circa 100 meter van het perceel van de cliënt. Hiermee gaat de ontwikkeling niet ten koste van de lichtinval op het perceel van cliënt.	Geen.
8	Het uitzicht van appellanten wordt aangetast.	Op een gegarandeerd blijvend vrij uitzicht kan geen aanspraak worden gemaakt. Het vervallen van vrij uitzicht is afweegbaar als dat nodig is ten behoeve van andere ruimtelijke belangen en wordt in beginsel tot het normale maatschappelijke risico gerekend. Verder is er in de huidige situatie al sprake van een beperking van het uitzicht omdat veel bewoners door beplanting en/of bebouwing van het achtererf dit zicht hebben onderbroken. Er is ons inziens dan ook geen sprake van ontoelaatbare visuele hinder. Het zicht aan de voorkant van de woning blijft overigens ongewijzigd.	Geen.

9	Appellant vreest geluidsoverlast ten gevolge van de toename van het aantal woningen.	Het plangebied van de Grassen 1 ^e fase betreft een zogenaamde 30-kilometer zone. Dergelijke wegen vallen niet onder het regime van de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is onderzoek gedaan naar geluidhinder, zie paragraaf 5.2. van de toelichting. Geconcludeerd is dat het aspect wegverkeerslawaaï de ontwikkeling niet in de weg staat. Voor zover appellant van mening zou zijn dat er vanuit de te realiseren woningen geluidsoverlast zou ontstaan, wijzen wij er op dat zijn woning gesitueerd is in een bestaand woongebied. Het is niet aannemelijk is dat de toevoeging van de woningen zoals voorzien in dit plan zal leiden tot een significante toename van de bestaande geluidsbelasting vanuit die nieuwe woningen.	Geen.
10	Gevreesd wordt voor lichthinder als gevolg van dit plan.	De ontwikkeling voorziet in de realisatie van reguliere woningen. Langs de aan te leggen wegen zal de normale straatverlichting, vergelijkbaar met verlichting in de Meliestraat, worden aangelegd. Dit leidt niet tot onevenredige lichthinder of aantasting van het woon en leefklimaat.	Geen.
11	Gevraagd wordt om maatregelen te treffen tegen stankhinder als gevolg van de woningbouw.	De ontwikkeling voorziet in de realisatie van reguliere woningen. Geur levert geen beperkingen op voor het bouwplan. Op zijn beurt wordt door de bouw van woningen geen geurhinder verwacht voor de omgeving.	Geen.

12	Cliënt vreest dat zijn woning in waarde daalt en dat het waardeverminderend effect op omringende onroerende zaken zodanig is dat voor de haalbaarheid van het plan gevreesd moet worden.	Als verondersteld wordt dat planschade wordt geleden (bijvoorbeeld vanwege waardevermindering), dan kan hiervoor een verzoek om planschade worden ingediend op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.	Geen.
2.4.	Door de ontwikkeling nemen de verkeersbewegingen toe. Door de realisatie van het centrumplan en de daarmee samenhangende verkeersdruk op de Akker zal het aantal weggebruikers op de Vlijmense Dijk verder toenemen. Verdere verkeersdruk op de Vlijmense Dijk is alleen mogelijk wanneer gezorgd wordt voor een adequate en toereikende handhaving van de maximumsnelheid (30 km/u).	Er is onderzoek gedaan naar de verkeerseffecten van de 160 woningen op het bestaande wegennet. Het resultaat van dit onderzoek is opgenomen als bijlage van het bestemmingsplan. Uit de beoordeling van de verkeersgegevens en de berekeningen blijkt dat de ontwikkeling geen significant negatieve gevolgen heeft voor het verkeer op de omliggende wegen. De wegen rondom het plangebied zijn dusdanig ingericht dat de verkeersgeneratie van de nieuwe ontwikkeling kan worden afgewikkeld op het bestaande wegennet.	Geen.
	Oplossing hiervoor is om De Vlijmense Dijk af te sluiten voor vrachtverkeer.	De gemeente stuurt op routes die wat betreft verkeersveiligheid, hinder en dergelijke het meest geschikt zijn, waarbij de druk zoveel mogelijk over het bestaande wegennet verdeeld wordt. Er worden geen verboden ingesteld voor vrachtverkeer. Incidentele afwijkingen van de route kunnen altijd voorkomen. Bouwverkeer tijdens de bouw van de nieuwe woningen is slechts tijdelijk van aard. Bij het bepalen van de route voor bouwverkeer worden aspecten als verkeersveiligheid	Geen.

			<p>afgewogen. Deze route wordt middels bebording aangegeven.</p> <p>Afdeling 8.1 van het Bouwbesluit 2012 regelt het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden. Als blijkt dat niet wordt voldaan aan de in deze afdeling opgenomen regels dan kan de gemeente verzocht worden handhavend op te treden c.q. maatregelen te treffen.</p>	
2.5.	1.	Er wordt niets gezegd over de kwalitatieve behoefte aan woningen. Hiermee staat onvoldoende vast dat er een actuele behoefte aan 160 woningen is.	<p>In de toelichting is verwezen naar de gemeentelijke structuurvisie en de woonvisie Heusden 2014-2024. Daarnaast wordt verwezen naar onderliggende regionale woonagenda's en afspraken. Hiermee is inzicht gegeven in zowel de gemeentelijke als de regionale woningbehoefte.</p> <p>Het bestemmingsplan is flexibel van opzet zodat ingespeeld kan worden op de marktvraag. Het gaat om maximaal 160 woningen, waarvan er tenminste 10% en ten hoogste 30% voor sociale woningbouw is beoogd. De beoogde groei van het aantal woningen is vooral om de voorziene eigen bevolkingsgroei op te vangen en het grotere aantal kleine huishoudens, waardoor de woningbezetting daalt. Daarnaast heeft Heusden ook een taak in de regionale woninggroei.</p>	Geen.

		<p>Uit de woonvisie 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. Deze ontwikkeling is gericht op diverse doelgroepen en sluit hier op aan.</p>	
2.	<p>Er wordt niet voldaan aan de tweede trede van de Ladder duurzame verstedelijking, net als bij een eerder plan is er geen sprake van bestaand stedelijk gebied.</p>	<p>Dat er geen sprake is van bestaand stedelijk gebied wordt reeds in de toelichting van het ontwerpplan expliciet aangegeven. Daarbij is tevens onderbouwd waarom er binnen het bestaand stedelijk gebied geen mogelijkheden zijn om door middel van transformatie en/of herstructurering te voorzien in een ontwikkeling met een vergelijkbare omvang.</p> <p>Daarnaast dient er op te worden gewezen dat mogelijk beschikbare inbreidingslocaties niet kunnen voorzien in een vergelijkbaar aantal woningen. Tevens is er sprake van een ontwikkeling die met het oog op een adequate verkeerscirculatie en aanvaardbare afstand tot voorzieningen en openbaar vervoer, aansluit op de bestaande bebouwde kom.</p>	Geen.
3.	<p>Hoewel niet wordt uitgelegd dat en waarom transformatie naar stedelijk gebied voor dit deel van het plan nodig is, wordt wel geconcludeerd dat het plan voldoet aan de uitgangspunten van de Structuurvisie ruimtelijke ordening.</p>	<p>Nieuwe woningbouwlocaties worden geconcentreerd aan de randen van de kernen, hetgeen in overeenstemming is met de vigerende provinciale structuurvisie en de provinciale verordening. Nu aangetoond is dat aan de eerste twee treden wordt voldaan, komt het onderhavige gebied als</p>	Geen.

		aangewezen stedelijk zoekgebied in aanmerking voor uitbreiding van de bestaande woningvoorraad.	
4.	De stelling in de toelichting dat 'een forse groen- en waterstructuur wordt aangelegd' is volstrekt onvoldoende om te kunnen stellen dat bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen.	De ontwikkeling moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. Hiertoe is een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds verzekerd. Het rood voor groen fonds is in 2011 door de gemeente bekrachtigd met inachtneming van de toenmalige bepalingen van de provincie. De storting in het fonds vindt plaats bij de uitgifte van de gronden; concreet wordt er ieder jaar op basis van de in dat jaar uitgegeven gronden (geleverd en betaald) een bedrag gestort in het fonds Rood voor Groen.	In de toelichting wordt een nadere uiteenzetting gegeven over de bijdrage aan het Rood voor groenfonds.
5.	Niet valt in te zien hoe het plan van 160 woningen zich verhoudt tot de woningbouwplanning voor 2014-2018 voor de kern Vlijmen.	In de woningbouwplanning is een aantal van 161 woningen opgenomen. Het maximale aantal woningen binnen fase 1 van de Grassen past binnen deze planning.	De tabel wordt aangepast met de gegevens van de actuele woningbouwcijfers. De woningbouwplanning is daarnaast opgenomen in het bijlagenboek.
6.	Gevreesd wordt verkeersoverlast door de voorgestane ontwikkeling. Op geen enkele manier wordt verwezen naar de gevolgen voor het verkeer van deze ontwikkeling. In het plan is niet opgenomen op welke plek het plan wordt ontsloten en hoe de afwikkeling van het verkeer binnen het plan geregeld wordt.	In paragraaf 5.1 wordt het verkeer en parkeren uiteengezet. Het plangebied wordt ingericht als een 30km-gebied. Het plangebied wordt ontsloten via 2 toegangen ter hoogte van de Vijfhoevenlaan. Daarnaast zijn er 3 langzaamverkeersontsluitingen. Een ter	De verkeersparagraaf is aangevuld met de gegevens over verkeersgeneratie en afwikkeling. In de toelichting is verder aangegeven hoe het plangebied aansluit op de bestaande omgeving.

		<p>hoogte van Verdilaan 24 en 26 en twee ter hoogte van de Wilhelminastraat.</p> <p>In het kader van het bouw- en woonrijp maken zal de openbare ruimte, inclusief de verkeersontsluiting, verder uitgewerkt worden. Bij het inrichtingsvoorstel wordt zorgvuldig afgewogen welke oplossing zowel stedenbouwkundig als verkeersveilig het meest aanvaardbaar is.</p> <p>Uit de beoordeling van de verkeersgegevens en de berekeningen blijkt dat de ontwikkeling van De Grassen 1^e fase geen significant negatieve gevolgen heeft op de omliggende wegen.</p> <p>Gelet op het beperkte aantal extra verkeersbewegingen, als gevolg van de nieuwe woningen, zal er geen sprake zijn van een onevenredige verkeerstoename. De wegen rondom het plangebied zijn dusdanig ingericht dat de verkeersgeneratie van de nieuwe ontwikkeling (veilig) kan worden afgewikkeld op het bestaande wegennet. Voor verkeersoverlast wordt niet gevreesd.</p>	
7.	Het aanleggen van voldoende parkeergelegenheid in de openbare ruimte kan mijn inziens aan de afzonderlijke eigenaar opgelegd worden en daarin zal ook op een andere wijze moeten worden voorzien.	<p>Het ontwikkelingsplan voorziet in het aantal benodigde parkeerplaatsen.</p> <p>De feitelijke inrichting van de openbare ruimte valt buiten het kader van het bestemmingsplan. Zoals gebruikelijk wordt de openbare ruimte volgens de voorwaarden van dit plan ingericht.</p>	Geen.
8.	Bodem	De onderzoeksrapportage (bijlage 3 van het bijlagenboek) dateert van 2007 en recenter.	Geen.

	<p>Het bodemrapport waarnaar in de toelichting wordt verwezen is te oud en niet bijgevoegd. Omdat daarnaast niet voldoende is aangetoond dat en waarom dit rapport uit 2007 wel bruikbaar zou zijn, valt niet in te zien hoe gesteld kan worden dat bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de ontwikkeling</p>	<p>Gedurende de tussenliggende periode is het gebruik van de percelen ongewijzigd gebleven. Er worden geen inhoudelijke argumenten gegeven waarom het onderzoek niet meer actueel zou zijn. Op grond van deze reactie zien wij geen reden om te twijfelen aan de actualiteit van het onderzoek.</p>	
9.	<p>Nergens is opgenomen dat de genoemde hoeveelheid aan waterberging dient te worden aangelegd.</p>	<p>In de waterparagraaf is onderbouwd aangegeven op welke wijze in de waterberging wordt voorzien ten behoeve van de in dit plan opgenomen ontwikkeling. Uit deze onderbouwing en de reactie van het Waterschap Aa en Maas blijkt dat de geprojecteerde waterberging afdoende is. Het opnemen van planregels (al dan niet in combinatie met een specifieke waterbestemming) is niet vereist. De gemeente Heusden heeft in het overleg met het waterschap de toezegging gedaan dat de berging wordt gerealiseerd. De toelichting op dit bestemmingsplan geeft aan op welke wijze dit wordt geconcretiseerd. Verder is de gemeente als grondeigenaar in de positie in staat om de toegezegde maatregelen te treffen, en zijn er geen redenen om te vrezen dat er belemmeringen zijn die zich verzetten tegen de voorgenomen wijze van berging.</p>	Geen.
10.	<p>Waarom is in artikel 7.5 een verplichting opgelegd om per woning nog eens 1,5 m3 aan waterberging aan te leggen, als de aan te</p>	<p>Voor de in dit plan opgenomen ontwikkeling is deze waterberging op eigen terrein inderdaad geen vereiste. Deze voorwaarde is echter opgenomen met het oog op de</p>	Geen.

	leggen grootte al voldoende is om het water op te vangen.	eventuele toekomstige ontwikkeling van andere delen van De Grassen. In die situatie kan een berging van 1,5 m ³ nodig zijn voor de totale toekomstige bergingsopgave.	
11.	Niet wordt geduid waarom er verschillende bestemmingen voor de locaties opgenomen zijn.	In het bestemmingsplan zijn 2 bestaande kavels meegenomen waarop bestaande woningen zijn gesitueerd. De regels binnen bestemming 'Wonen' sluiten aan bij het bestemmingsplan dat voor die twee kavels van toepassing was, namelijk bestemmingsplan Vlijmen inclusief de Vliedberg. Alle nieuwe kavels / woningen vallen onder de bestemming "woongebied".	Geen.