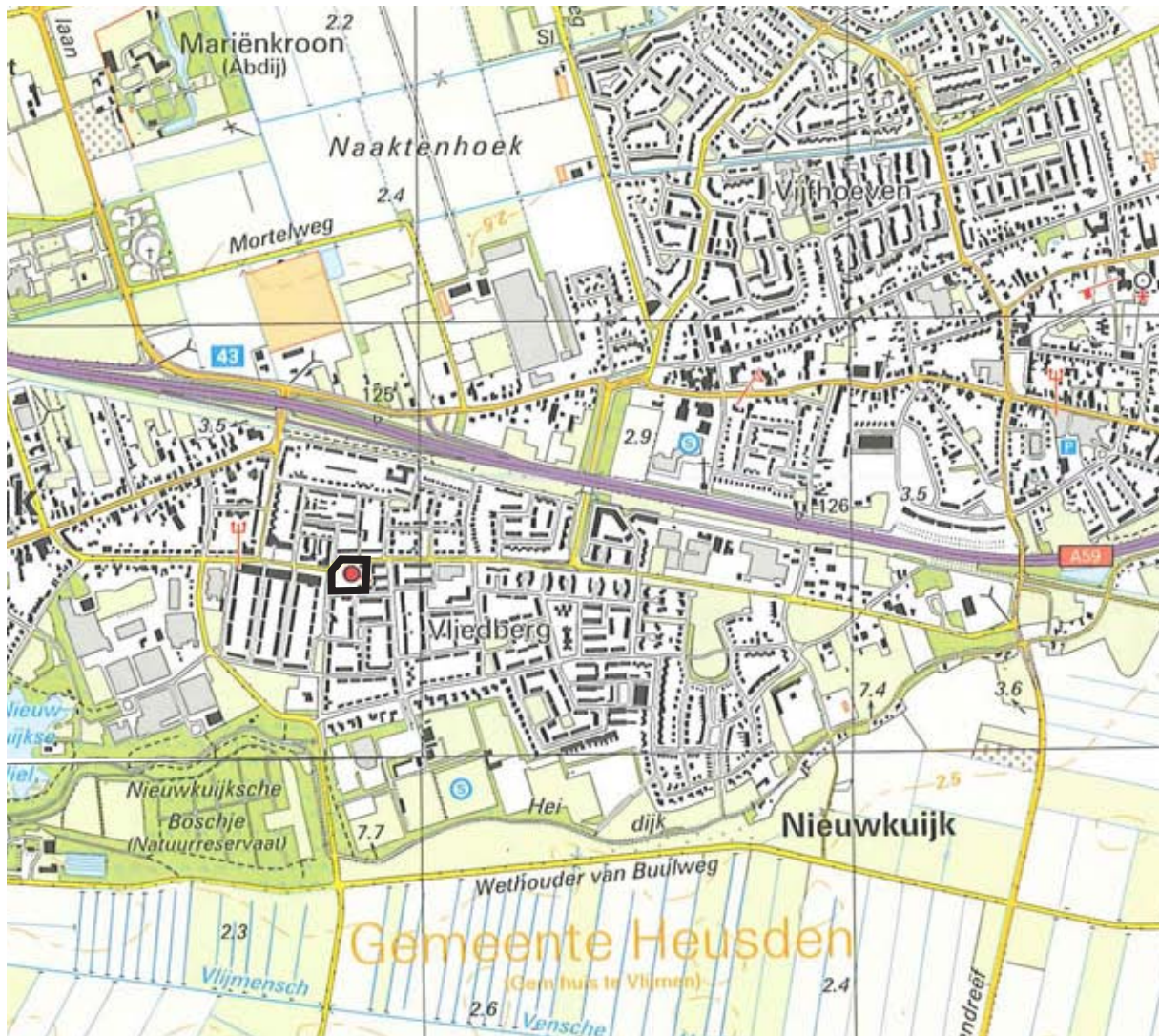


Gemeente Heusden

Bestemmingsplan “Vlijmen, Kerk Vliedberg” Vastgesteld



NL.IMRO.0797.KerkVliedberg-VG01

Gorinchem, 10 november 2016

Gemeente Heusden

**Bestemmingsplan “Vlijmen, Kerk Vliedberg”
Vastgesteld**

NL.IMRO.0797.KerkVliedberg-VG01

Gorinchem, 10 november 2016

Inhoud

1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding en doelstelling	7
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3	Bij het plan behorende stukken	8
1.4	Leeswijzer	8
2	Beschrijving bestaande situatie	9
2.1	Historische ontwikkeling	9
2.2	Ruimtelijke structuur	10
2.3	Functionele structuur	11
3	Planontwikkeling	12
3.1	Ruimtelijke hoofdopzet	12
3.2	Plan in onderdelen	12
3.2.1	Woningdifferentiatie/programma	12
3.2.2	Ontsluiting	13
3.2.3	Parkeren	13
3.2.4	Openbare ruimte en groen	13
3.2.5	Beeldkwaliteit	13
4	Beleidsaspecten	15
4.1	Rijksbeleid	15
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	15
4.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	15
4.1.3	Ladder duurzame verstedelijking	15
4.2	Provinciaal beleid	17
4.2.1	Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord – Brabant	17
4.2.2	Verordening Ruimte Noord-Brabant	17
4.3	Lokaal beleid	18
4.3.1	Structuurvisie Heusden	18
4.3.2	Woonvisie Heusden	20
4.3.3	Vigerend bestemmingsplan	21
4.3.4	Westandsnota Heusden	21
5	Milieuhygiënische en planologische aspecten	22
5.1	Cultuurhistorie	22
5.2	Archeologie	22
5.3	Bodem	23
5.4	Watertoets	24
5.5	Flora en Fauna	26
5.6	Wegverkeerslawaaï	28
5.7	Parkeren	29
5.8	Luchtkwaliteit	30
5.9	Bedrijven en milieuzonering	30
5.10	Externe veiligheid	30
5.11	Kabels en leidingen	31

6	Het bestemmingsplan	32
6.1	Het juridisch plan	32
6.2	Bestemmingen	32
6.2.1	Inleidende bepalingen	32
6.2.2	Bestemmingen	32
7	Haalbaarheid	34
7.1	Financiële haalbaarheid	34
7.2	Maatschappelijke haalbaarheid	34

Overzicht van losse bijlagen:

- Econsultancy, Akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaaï, Vliedberg Vlijmen, Project HSD.WEL.WEG, rapportnr. 15043406, versienr. D2, 11 januari 2016.
- Econsultancy, Parkeeronderzoek, Vliedberg Vlijmen, Project HSD.WELVER, rapportnr. 15073731, versienr. D3, 11 januari 2016.
- Econsultancy, Watertoets, Vliedberg Vlijmen, Project HSD.WEL.WTO., rapportnr. 15043405, versienr. D2, 19 november 2015.
- Econsultancy, Verkennend Bodemonderzoek, Vliedberg Vlijmen, Project HSD.WEL.NEN. rapportnr. 15043402, versienr. D1, 7 oktober 2015.
- Econsultancy, Archeologisch Bureauonderzoek en Verkennend Booronderzoek, Vliedberg Vlijmen, Project HSD.WEL.ARC., rapportnr. 15043403, versienr. C1, 13 oktober 2015.
- Econsultancy, Onderzoek stikstofdepositie plangebied “vliedberg” te Vlijmen, rapportnummer 16023095, versie D1, 25 februari 2016.
- Reacties Wettelijk Vooroverleg
- Memo Raad, gewijzigde vaststelling bestemmingsplan ‘Vlijmen, Kerk Vliedberg’, 18 oktober 2016

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

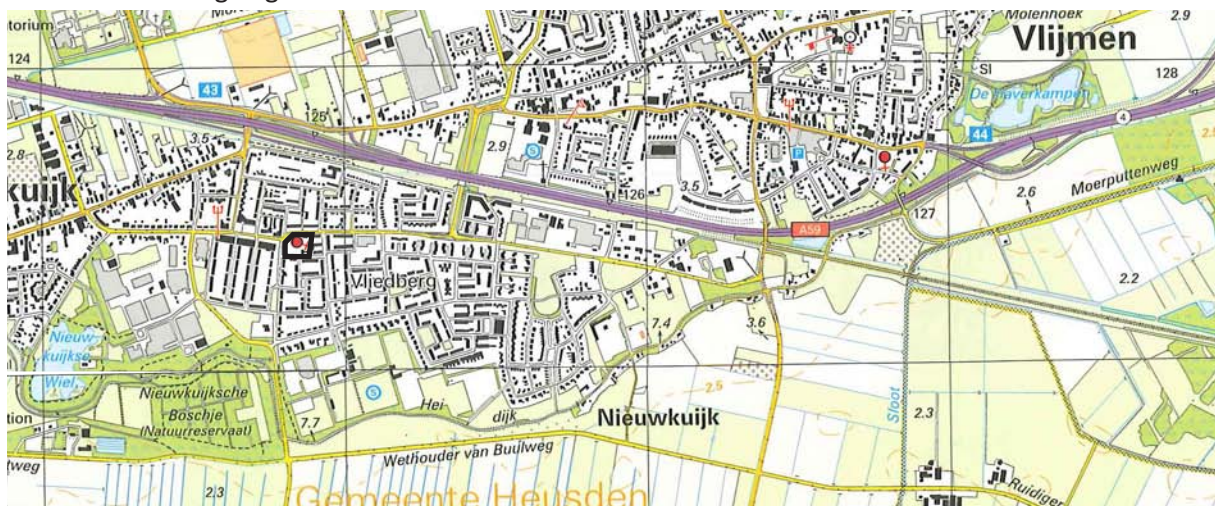
Voorliggend bestemmingsplan betreft de percelen H4517 en H5858 aan de Nassaulaan te Vlijmen. Vlijmen is één van de 12 kernen in de gemeente Heusden. Het perceel is gelegen binnen de bebouwde kom van Vlijmen. Op de locatie stond een kerkgebouw. Het kerkgebouw is inmiddels gesloopt met uitzondering van de kerktoren en de daarop aanwezige telecominstallaties. Op de locatie wil wooncorporatie Woonveste een woongebouw realiseren.

Het perceel kent momenteel twee bestemmingen. Dit zijn de bestemmingen “M” (Maatschappelijk) en “W” (Wonen). Voor de transformatie van de maatschappelijke functie naar wonen is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

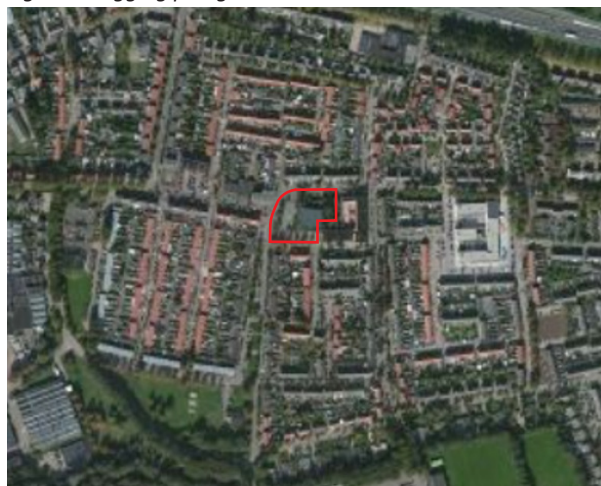
Het doel van voorliggend bestemmingsplan is het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het gewenste gebruik en de gewenste bebouwing binnen het plangebied voor wonen. De locatie ligt in bestaand stedelijk gebied.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

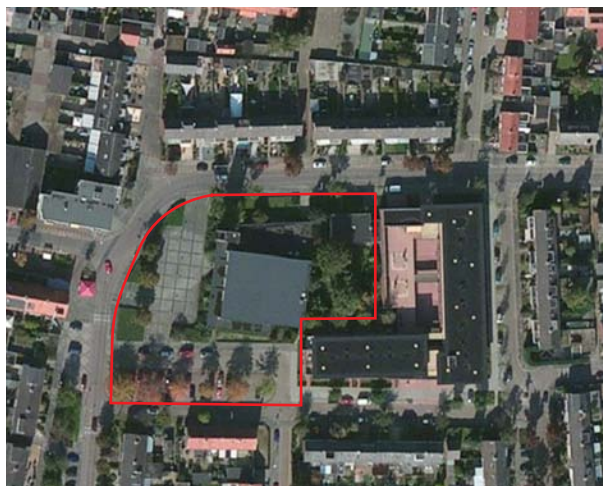
Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van de kern van Vlijmen, binnen de wijk ‘De Vliedberg’. Deze wijk is ten zuiden van de A59 gesitueerd. De locatie is op de figuren hieronder weergegeven. Op de locatie stond een kerkgebouw. Dit gebouw is in juli 2015 gesloopt. De toren is behouden. De locatie wordt omgeven door voornamelijk woningen aan de noord- en zuidzijde van het plangebied. Aan de oostzijde is een woonzorggebouw gevestigd en aan de westzijde zijn winkels met daarboven woningen gesitueerd.



Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Ligging plangebied



Figuur 3: Ligging Plangebied

1.3 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden onder andere de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord.

Hierin staat ook beschreven wat het vigerende beleid inhoudt en met welke (milieu) planologische aspecten rekening is gehouden.

1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een zevental hoofdstukken en enkele bijlagen. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige ruimtelijke structuur en functionele structuur van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt de planontwikkeling toegelicht. Hoofdstuk 4 bevat een samenvatting van het relevante nationale, provinciale en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 5 worden de milieuhygiënische en planologische randvoorwaarden uiteengezet. De juridische opzet van het plan wordt toegelicht in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 komt tenslotte de financiële en maatschappelijke haalbaarheid aan de orde.

Opmerkelijk is, dat midden door de heide destijds de Heygrave liep, een brede sloot, die mogelijk aansluiting gaf op de Bossche Sloot, een turfvaart, die tegen het einde van de veertiende eeuw was aangelegd door Pauwels de Oude van Haestrecht, heer van Venloen (Loon op Zand), Goirle, Tilburg en Drunen.



Figuur 5: Vlijmen rond ca. 1907

De heide werd geleidelijk ontgonnen en dit proces was halverwege de 17de eeuw voltooid. De Konijnenberg zelf is zeer geleidelijk te gronde gegaan. Al bij de aanleg van de Heidijk en de al eerder aanwezige kade moet hier veel zand zijn weggehaald. In 1880 deed zich de meest ernstige overstroming voor bij de doorbraak van de Heidijk ter plaatse van het zwembad. Het water bereikte toen een hoogte van 4.80 meter + N.A.P., zodat zelfs de Hoge Heide bijna een meter onder water kwam te staan. De mensen vluchtten naar het enige veilige punt, de Konijnenberg, waar sommigen zich maandenlang in een strenge winter moesten schuilhouden, oorspronkelijk in hollen, later in tenten.

Aan de functie van vluchtheuvel voor wel 300 mensen dankt de tegenwoordige wijk “De Vliedberg” zijn naam. Bij het herstellen van de dijk werd opnieuw het zand gehaald bij de Konijnenberg. Na de oorlog viel het laatste deel van de berg ten offer aan de broodnodige woningbouw. In 1953-54 verdween het restant i.v.m. de bouw van de wijk “De Vliedberg”.

2.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied bevindt zich op een centrale plek in de wijk ‘De Vliedberg’ in Vlijmen. Rond 1962 wordt de kerk van de Goddelijke Voorzienigheid gebouwd. Rondom het Burgemeester van Houtplein krijgt het winkelcentrum vorm. Het plein zorgde voor een duidelijke zichtlijn naar de toren van de kerk. Rond 1975 zijn achter de kerk seniorenwoningen gebouwd. Naast de kerk zijn tevens parkeerplaatsen aangelegd, hierdoor werd de heldere structuur rondom de kerk minder. De brede groene zone van het Burgemeester van Houtplein stopte bij de toren van de kerk en de parkeerplaatsen vormden een aparte ruimte.

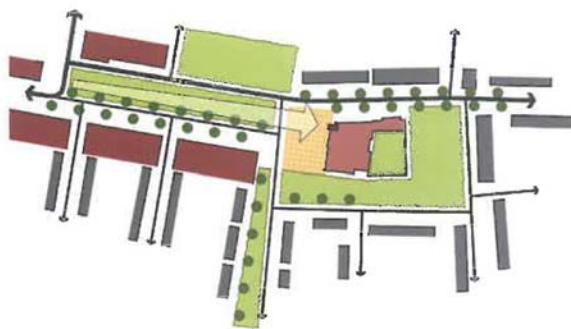


Figuur 6: Vlijmen rond ca. 1988

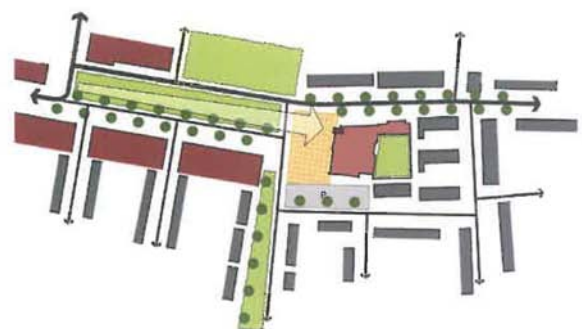
De huidige situatie bestaat uit een appartementencomplex gesitueerd achter de kerk die de voormalige seniorenwoningen hebben vervangen. Het Burgemeester van Houtplein is niet langer een brede groenzone: er is extra bebouwing toegevoegd, diverse winkels zijn aan de voorzijde uitgebreid en er is een parkeerplaats aangelegd. De ruimtelijke indeling van het gebied is diffuus geworden. Het Burgemeester van Houtplein is omgevormd tot een parkeerplein. Rond de voormalige kerk was de ruimte opgedeeld in een plein en een parkeerplaats. Tussen de twee pleinruimtes zorgde het versmalde Burgemeester van Houtplein voor een andere zichtlijn naar de kerk. De kerktoren staat niet langer centraal in de zichttas.

2.3 Functionele structuur

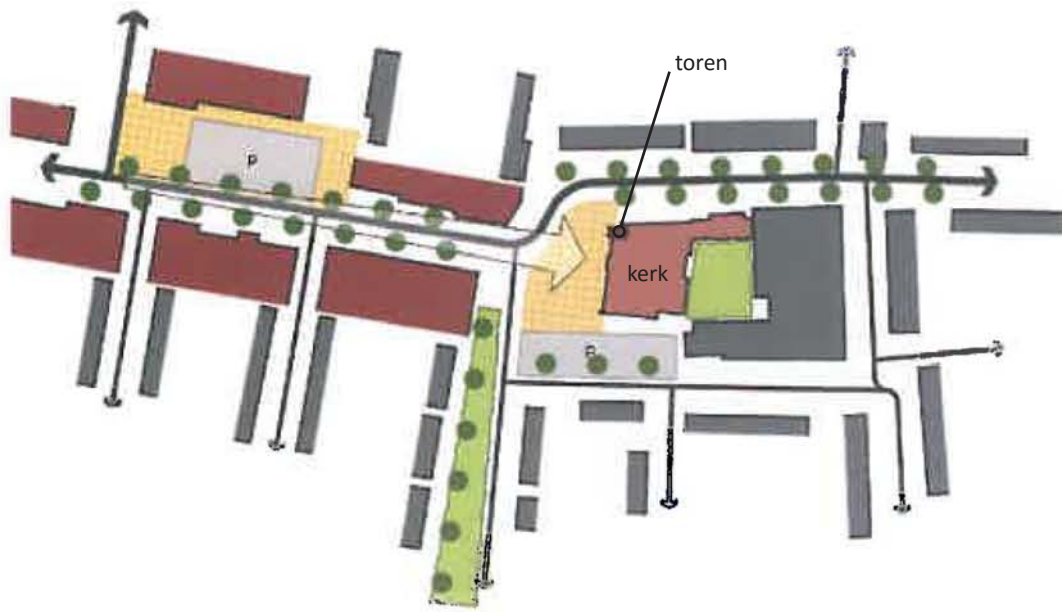
Zoals hierboven al beschreven staat bevindt de locatie van de voormalige kerk zich centraal op de locatie. Achter de locatie (de oostzijde) is een appartementencomplex gevestigd. Dit zorgt voor een hofje tussen de kerk en het complex. Ten westen van de kerk, is nog een deel van het Burgemeester van Houtplein over. Ten zuiden van de locatie is het parkeerplein (Theodoor van Thuldenstraat).



Figuur 7: Situatie Nassaulaan rond 1962



Figuur 8: Situatie Nassaulaan rond 1975



Figuur 9: Huidige situatie met de kerk, inmiddels gesloopt

3 Planontwikkeling

In dit hoofdstuk worden ontwikkelingspotenties van het plangebied, de woningdifferentiatie, de ontsluiting, het water en landschap en de beoogde beeldkwaliteit besproken.

3.1 Ruimtelijke hoofdropzet

Voornemens de plannen is de kerk gesloopt. Dit om ruimte te maken voor 1 / 2 persoons appartementen die in twee vleugels van vier en drie bouwlagen gebouwd zullen worden. Het hoge bouwdeel van vier lagen wordt dwars op de as van het Burgemeester van Houtplein gerealiseerd. Samen met de toren vormt de nieuwbouw de beëindiging van de as. Vóór het gebouw wordt de pleinruimte met groene elementen ingericht. De hoofdentree van het nieuwe woongebouw bevindt zich tussen de kerktoeren en het vierlaagse bouwdeel. Het lagere bouwdeel van drie lagen richt zich naar de Nassaulaan en sluit met de rooilijn aan op het naastgelegen woongebouw. De prominente kerktoeren, die de zichtlijn van het Burgemeester van Houtplein afsluit, zal behouden blijven. Het hofje dat ontstaat tussen de appartementen en het bestaande appartementencomplex aan de oostkant van de locatie zal ingericht worden om een deel van de parkeeropgave op te lossen. Daarnaast zal er op het binnenterrein ruimte zijn voor bergingen. Aan de zuidwest kant van de locatie zal, zoals in de bestaande situatie, ook de gelegenheid blijven voor parkeren. Dit gebied zal heringericht worden. Aan de oostkant van het plangebied, het plein voor de voormalige kerk, wordt een groene openbare ruimte gerealiseerd, deze is mogelijk in te zetten ten behoeve van de waterberging van het plangebied.



Figuur 10: Planopzet "De Vliedberg" in Vlijmen

3.2 Plan in onderdelen

3.2.1 Woningdifferentiatie/programma

Het plan voorziet in de bouw van maximaal 50 appartementen met een bruto vloeroppervlak van ca. 60m² vooral bedoeld voor éénpersoons huishoudens. Er wordt gestreeft naar duurzame en zeer energiezuinige appartementen. Gestreefd wordt naar 'nul op de meter'. Het dak van het appartementengebouw leent zich voor gebruik van zonnepanelen. Daarnaast zal voor de warmtevoorziening gezocht worden naar een duurzaam warmte systeem.

Met de realisatie van de twee gebouwdelen wordt een hofje gecreëerd. Dit hofje biedt ruimte voor bergingen die behoren bij de 50 appartementen. Deze zijn gesitueerd aan de westzijde van het plangebied, aansluitend aan de bergingen van het bestaande naastgelegen wooncomplex.

3.2.2 Ontsluiting

De ontsluiting van de locatie vindt plaats vanaf het Burgemeester van Houtplein. Het parkeerhofje achter het gebouw zal worden ontsloten vanaf de Theodoor van Thuldenstraat, zie figuur 10. Het gebied met de parkeerplaatsen zal worden heringericht en hier is de toegang tot het hofje ten behoeve van de ontsluiting van de parkeerplaatsen en de bergingen gesitueerd.

De hoofdentree van het appartementengebouw bevindt zich aan de pleinzijde van het gebouw, in het verlengde van het Burgemeester van Houtplein.

3.2.3 Parkeren

Ten tijde van de kerk was het parkeren gericht op het gebruik van bezoekers van de kerk. In de toekomstige situatie zal het gebruik van de parkeerplaatsen gericht zijn op bewoners en bezoekers van de nieuw appartementen. Er wordt gebruik gemaakt van de (overmaat aan) parkeerplaatsen aan de Theodoor van Thuldenstraat. Daarnaast zullen er met de ontwikkeling parkeerplaatsen worden toegevoegd. Op het binnenterrein / hofje achter het nieuwe gebouw is ruimte voor 13 parkeerplaatsen. Daarnaast worden de parkeerplaatsen aan de Theodoor van Thuldenstraat heringericht en efficiënter gerangschikt.

De bestaande bomen zullen worden gerooid omdat ze de bestrating opdrukken. Er zullen nieuwe bomen in plantvakken worden aangeplant. Door de herschikking en de nieuwe bomen kunnen daar 13 parkeerplaatsen worden toegevoegd. Aan de Nassaulaan worden 6 langsparkeerplaatsen gerealiseerd. Tot slot worden er aan de Hoogstraat nog 13 parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de bestaande hoofdgroenstructuur zoals opgenomen in het gemeentelijk structuurplan. Aantasting van deze groenstructuur mag alleen plaatsvinden indien er compensatie van groen plaatsvindt. Ook aan de Hoogstraat zal groen worden toegevoegd. Voor de kerk zal ruimschoots groene compensatie plaatsvinden. Het plein voor de nieuwe appartementen zal overwegend groen worden ingericht.

Door realisatie van aanvullende parkeerplaatsen op het binnenterrein, aan de Theodoor van Thuldenstraat, de Nassaulaan en de Hoogstraat worden in totaal 42 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd.

Gebruikmakend van de overmaat aan parkeerplaatsen van de voormalige kerk aangevuld met de aanleg van deze 42 aanvullende parkeerplaatsen is er gemiddeld 1.4 parkeerplaats per appartement beschikbaar, daarmee voldoet het plan. Zie voor een uitgebreidere toelichting paragraaf 5.6 van deze toelichting.

3.2.4 Openbare ruimte en groen

Grenzend aan de kruising van de Nassaulaan, het Burgemeester van Houtplein en de Hoogstraat wordt vóór het nieuwe woongebouw een “groen plein” gerealiseerd. Op dit groene plein kunnen verlagingen worden aangebracht ten behoeve van de waterberging. Enkele solitaire bomen of kleine boomgroepen worden in de groene ‘eilanden’ geplant. Een voetpad rondom het gehele wooncomplex zorgt voor de ontsluiting van de nieuwe appartementen.

Tussen de parkeerplaatsen aan de zuidzijde van het plangebied worden enkele plantvakken met bomen aangelegd. De bestaande bomen tussen de parkeervakken aan de Theodoor van Thuldenstraat zullen worden gerooid. Deze zijn niet geschikt voor toepassing in stedelijk gebied; de verharding wordt ernstig opgedrukt door de wortels van deze bomen. Aan de oostzijde van de ontsluiting van het hofje wordt een groene zone aangelegd met enkele bomen daarin. Aan de Hoogstraat wordt de groene zone verlengd richting het Burgemeester van Houtplein. Verder worden de bestaande bomen behouden en waar mogelijk nieuwe bomen aangeplant voor een geheel groen beeld. In de toekomstige situatie met het nieuwe woongebouw is er sprake van meer openbaar groen en een groener beeld rondom het plangebied.

3.2.5 Beeldkwaliteit

De beeldkwaliteit van het plan refereert aan de voormalige kerk. Het gebouw kent een eenvoudige hoofdropzet met een bescheiden wand langs de Nassaulaan en een wand aan het plein.

De architectuur is rustig. Balkons zullen slechts gedeeltelijk uit het gebouw steken. Het kleurgebruik is ingetogen. Met panelen in een afwijkende kleurstelling wordt enige variatie en speelsheid in de gevel aangebracht.

Het bouwplan is reeds voor vooroverleg aangeboden aan de welstandscommissie. De welstandcommissie was positief over het plan en heeft een préadvies afgegeven. Het definitieve plan zal (nogmaals) door de Welstandscommissie worden beoordeeld.



Figuur 11 en 12: Impressies beoogde nieuwbouw

4 Beleidsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het bovenlokaal ruimtelijk beleid dat dient te worden uitgewerkt in dit bestemmingsplan.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig. Daar streeft het Rijk naar met een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is daarvoor nodig. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden 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.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De wetgever heeft in de Wet ruimtelijke ordening, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met onderdelen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

4.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor ondermeer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.

Trede 1 verplicht overheden om nieuwe stedelijke ontwikkelingen af te stemmen op de geconstateerde actuele behoefte en de wijze waarop in die behoefte wordt voorzien ook regionaal

af te stemmen. Op deze wijze wordt over- en ondercapaciteit zoveel mogelijk voorkomen. Of de behoefte actueel is, wordt onder meer bepaald aan de hand van de vraag of reeds elders in de regio een stedelijke ontwikkeling is gepland of plaatsvindt die in die behoefte kan voorzien. Het passende regionale schaalniveau wordt in het algemeen voornamelijk bepaald door het woon-werkverkeer. De behoefte dient te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod.

Trede 2 vraagt om te beoordelen of de beoogde ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied in de betreffende regio kan worden gerealiseerd. Dit betekent dat wordt bezien of binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien door middel van herstructurering, transformatie of anderszins. Onderdeel hiervan is dat wordt bekeken of leegstaande verstedelijkingsruimte door het treffen van kwalitatieve maatregelen in de behoefte kan voorzien.

Trede 3 bepaalt dat moet worden beoordeeld in hoeverre de ontwikkeling mogelijk is op locaties die al ontsloten zijn of ontsloten worden door verschillende modaliteiten op een schaal die passend is bij de beoogde ontwikkeling.

Doorwerking in het bestemmingsplan:

Trede 1, behoefte:

De gemeente Heusden heeft voor de periode 2015 tot en met 2030 nog een woningbouwopgave van 2982 woningen. De woningbouwopgave is mede bepaald op de prognose van bevolkings- en huishoudensontwikkeling van de gemeente Heusden. De komende jaren is de verwachting dat het gemiddeld aantal personen per huishouden zal dalen van 2,4 naar 2,2 personen per huishouden (bron: Bevolkingsprognose provincie Noord Brabant 2014). Derhalve is een groei te verwachten aan de behoefte aan woningen voor 1- en 2 persoons huishouden. De 50 geplande woningen in onderhavig plangebied maken deel uit van de woningbouwopgave van de gemeente Heusden, daarnaast sluit het programma met kleine appartementen (ca. 60 m²) aan op de te verwachten groei van kleinere huishoudensomvang. Met de realisatie van kleine appartementen, voornamelijk bedoeld voor 1- en 2 persoons huishoudens speelt de initiatiefnemer (wooncorporatie Woonveste) in op de ontwikkelingen in de markt en de lokale behoefte.

Door het toevoegen van dit woningtype wordt tevens ingespeeld op het actuele landelijk beleid ten aanzien van 'passend toewijzen', waarbij de huurprijs en de woning in verhouding staat tot het inkomen en de gezinssamenstelling. Indien de (toekomstige) huurder een inkomen heeft dat onder de huurtoeslaggrens ligt, dienen corporaties een woning toe te wijzen die een maximale huur heeft van € 586,68 voor huishoudens met één of twee personen. Voor huishouden van 3 personen of meer geldt een hogere grens van de huurprijs. Huurders wonen hierdoor in een woning met een huur die past bij het huishoudinkomen. De geplande woningen in het plangebied zullen aansluiten op de maximale huurprijzen voor één en twee persoons huishoudens als bedoeld in het landelijk beleid passend toewijzen.

Tot slot is er in de 'Woonvisie Heusden 2014-2024, Dromen waarmaken' expliciet benoemd dat er binnen de gemeente Heusden een woningbouwopgave, tussen 2014 en 2024, voor sociale huurwoningen ligt van circa 500 tot 600 woningen. Zie ook paragraaf 4.3.2.

Het plan sluit daarmee aan op het de bevolkingsprognose, het landelijk beleid ten aanzien van 'passend toewijzen', de lokale behoefte en het gemeentelijk beleid.

Trede 2, stedelijk gebied:

Het plan is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Hoewel hiermee de ontwikkeling gemotiveerd is vanuit de ladder, is ook stap 3 van de ladder duurzame verstedelijking bekeken.

Trede 3, ontsluiting:

Het plangebied, is goed en duurzaam ontsloten. De nieuwe woningen zijn rechtstreeks aangesloten op de bestaande wijkontsluitingen. Vanaf de locatie zal verkeer hoofdzakelijk via op het Burgemeester van Houtplein en de Jhr. de la Courtstraat afloeien naar de A59. Oostwaarts kan via de Nassaulaan en vervolgens de Tunnelweg de historische kern van Vlijmen worden bereikt. Door toevoeging van de woningen zal de verkeersdruk beperkt toenemen. Het bestaande wegennetwerk kan deze toename verwerken.

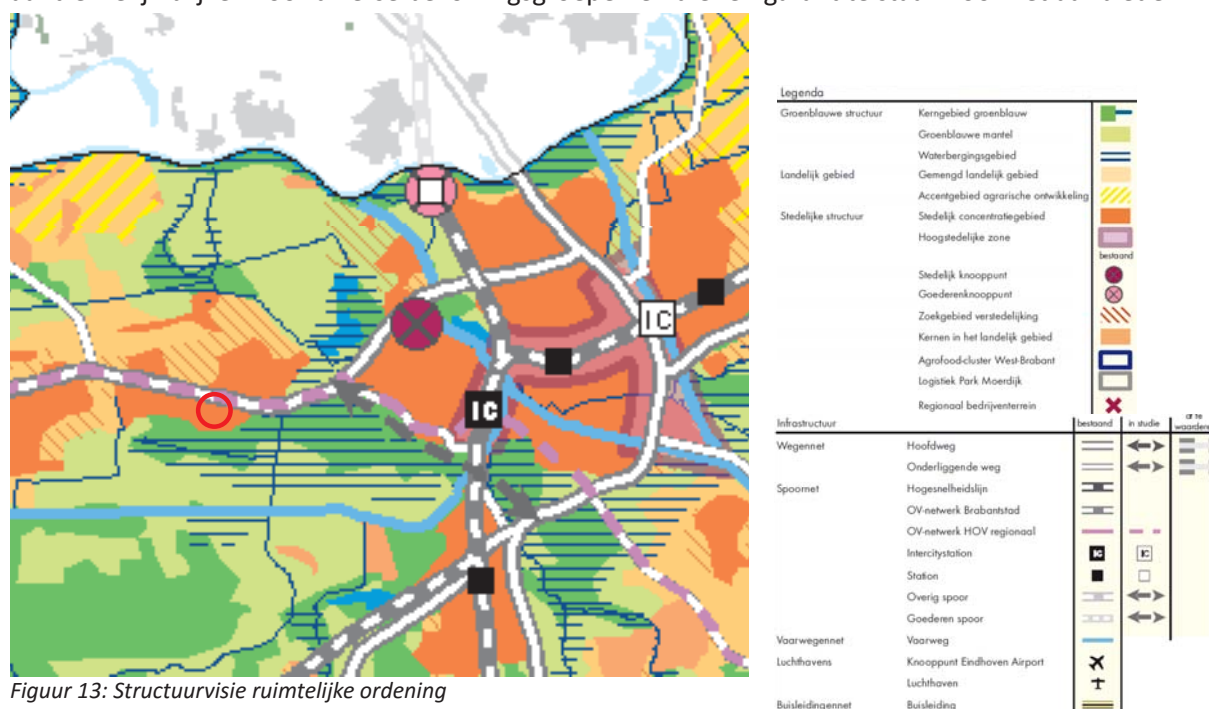
De winkelvoorzieningen aan het Burg. van Houtplein liggen op zeer korte afstand (loopafstand) van de locatie. Direct aan de locatie is een bushalte gelegen voor de regionale bus, lijn 136.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord – Brabant

De Structuurvisie ruimtelijke ordening geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant weer tot en met 2025. De Structuurvisie is op 1 januari 2011 in werking getreden. Het beleid is gestoeld op een evenwicht van het milieu (planet), de mens (people) en de markt (profit) in ruimtelijke kwaliteit. Hierbij is het van groot belang om bestaande kwaliteiten te benutten en als uitgangspunt te nemen bij ontwikkelingen.

Noord-Brabant heeft de ambitie om een goede mix van wonen, werken en voorzieningen te creëren. In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbehoefte geldt het principe van migratiesaldo-nul. De leefbaarheid in woonmilieus moet van voldoende kwaliteit zijn. Samen met bewoners wordt gezocht om gemeenschappelijke voorzieningen voor de kernen te behouden. Dynamische stadscentra, vitale plattelandskernen, eigen identiteit en regionale afstemming zijn enkele uitgangspunten. Daarnaast dienen er voldoende veilige en goed bereikbare werkplekken te zijn voor de bevolking. Steden moet aantrekkelijk blijven voor diverse bevolkingsgroepen en dienen garant te staan voor het aanbieden



Figuur 13: Structuurvisie ruimtelijke ordening

4.2.2 Verordening Ruimte Noord-Brabant

Uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening komt een aantal onderwerpen voort, waarvoor de provincie het instrument Verordening inzet. De Verordening Ruimte is door Provinciale Staten op 10 juli 2015 vastgesteld en in werking getreden op 15 juli 2015. In de Verordening worden kaderstellende elementen vertaald in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen.

Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslippen van het landelijk gebied tegen te gaan. De stedelijke concentratiegebieden en de daarbij behorende zoekgebieden voor verstedelijking ziet de provincie als ruimtelijk samenhangende,

verstedelijkte gebieden. Daarbinnen liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. Bij de begrenzing ervan is aangesloten op bestaande, veelal historisch gegroeide, grote stedelijke concentraties. Ook hebben natuurlijk landschapswaarden een rol gespeeld.

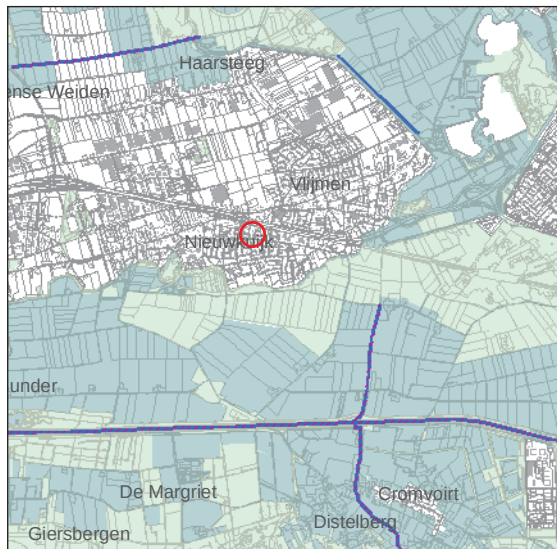
De planlocatie is gelegen in het stedelijk gebied. Voor het plan Vlijmen Nassaulaan geeft de verordening derhalve uitsluitend regels over het aantal woningen en de wijze van verantwoording.

In de verordening Ruimte 2014 is gesteld dat in de toelichting op een bestemmingsplan verantwoord moet worden hoe de woningen zijn afgestemd in regionaal verband en of het onderdeel uitmaakt van de harde plancapaciteit.

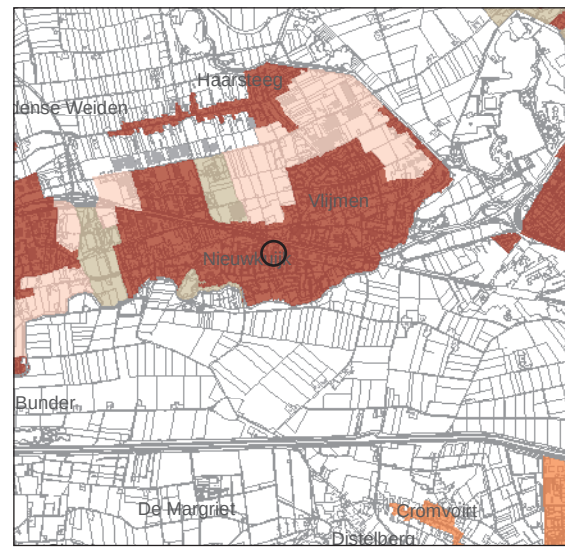
Doorwerking in het bestemmingsplan

Onder 4.1.3 is uitwerking gegeven aan toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking en de behoefte onderbouwd. De locatie is gelegen in bestaand stedelijk gebied en betreft de herontwikkeling van een voormalig bebouwde locatie. Onderhavig bestemmingsplan voldoet aan de regels zoals gesteld in de Verordening Ruimte.

Kaarten verordening Ruimte provincie Noord-Brabant



*Figuur 14: Natuur en landschap
Ligging buiten EHS of groenblauwe mantel*



*Figuur 15: Stedelijke ontwikkeling
Ligging binnen het stedelijk gebied*

4.3 Lokaal beleid

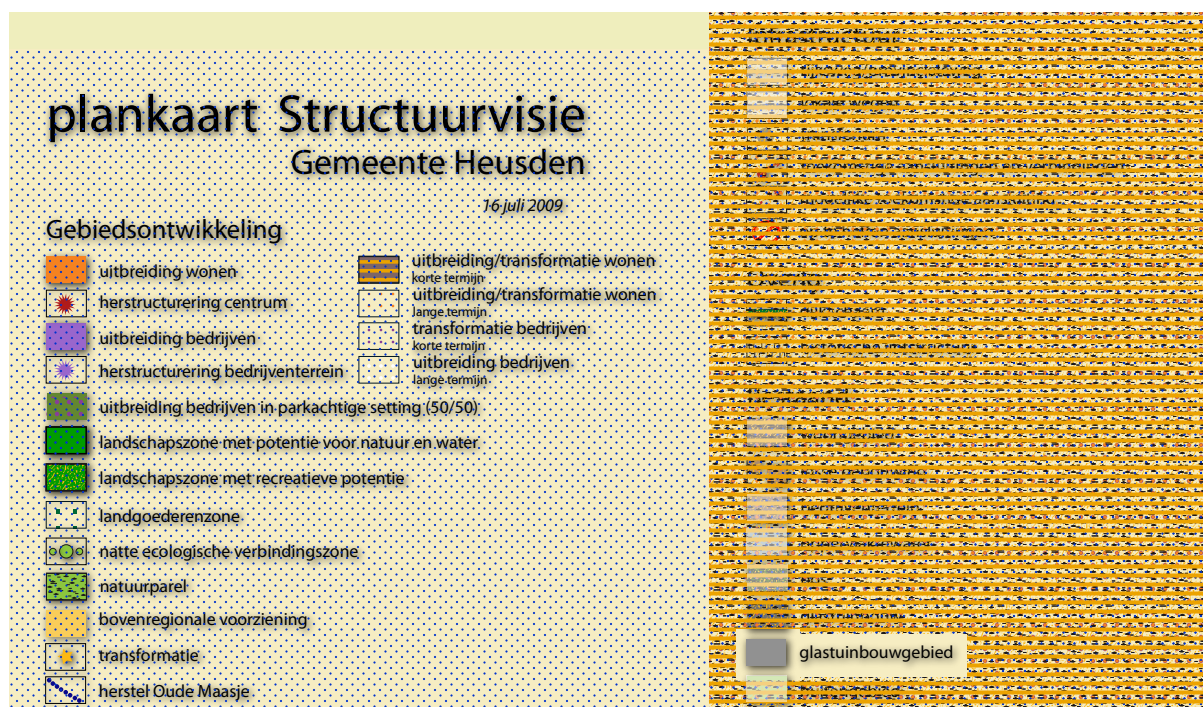
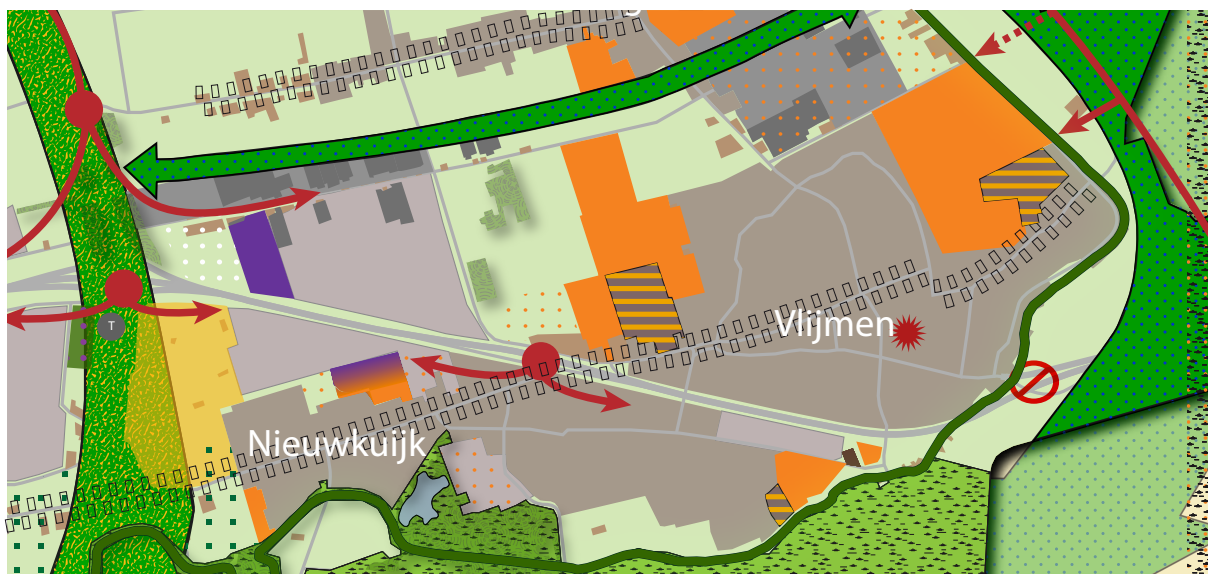
4.3.1 Structuurvisie Heusden

De gemeenteraad van de Gemeente Heusden heeft op 21 juli 2009 de Structuurvisie “Ideeën voor een plek” vastgesteld.

Deze structuurvisie geeft de ruimtelijke ambities van de gemeente Heusden voor een periode van 20 jaar, met een accent op de periode 2010-2020. Het is een beschrijving van de meest gewenste ontwikkelingen op hoofdlijnen van de gemeente.

Het plangebied ligt binnen de aanduiding ‘bestaand woongebied’ (zie figuur 15). In de structuurvisie wordt aangesloten op woonvisie Heusden (zie 4.3.2) 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.

De herontwikkeling aan de Nassaulaan maakt onderdeel uit van de woningbouwtaakstelling. Door



Figuur 16: Uitsnede structuurvisie gemeente Heusden, 2009

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 Woonvisie Heusden 2014-2024

Met het vaststellen van de Woonvisie Heusden 2014-2024 “Dromen waarmaken” wordt ingespeeld op de actualiteit en wordt een visie gegeven op volkshuisvestelijke ontwikkelingen in de komende beleidsperiode 2014-2018 met een doorkijk van tien jaar.

Dromen waarmaken

De woonvisie heeft als titel ‘Dromen waarmaken’, deze verwoordt in opvatting van de gemeente, dat inwoners van Heusden zoveel mogelijk zelf moeten kunnen bepalen hoe ze willen wonen. De gemeente vindt het belangrijk dat de inwoners binnen de gemeente een wooncarrière kunnen

doorlopen. Daarbij heeft de gemeente bijzondere aandacht voor mensen die vanwege inkomen of gezondheid beperkte kansen op de woningmarkt in Heusden hebben. De gemeente koestert de variëteit aan identiteiten binnen de gemeente en wil de kans benutten die nieuwbouw biedt om deze variatie te versterken. Dat is ook nodig gezien de demografische ontwikkelingen in de komende periode. De nieuwbouw biedt eveneens de gelegenheid om onze belofte bij te dragen aan de regionale woonopgaven waar te maken.

Bewoners maken Heusden

Met Dromen.Doen.Heusden heeft de gemeente haar inwoners uitgedaagd zelf initiatief te nemen in het beïnvloeden of creëren van de gewenste leefomgeving. Dat wil de gemeente verbreden naar (ver-)nieuwbouw van woningen.

Betaalbaarheid gewaarborgd

De gemeente vindt het belangrijk dat ook mensen met een beperkt inkomen keuze hebben op de woningmarkt binnen de gemeente Heusden. De gemeente kijkt daarbij in het bijzonder naar starters en maakt zich zorgen over de positie van middeninkomens. Daartoe behoren immers ook veel jonge huishoudens waarvoor de gemeente aantrekkelijk wil zijn en blijven. De gemeente ziet energiebesparing als belangrijke mogelijkheid om woonlasten te reduceren.

Inspelen op de groeiende vraag naar wonen met zorg

De gemeente wil mensen met een (aanstaande) zorgvraag in staat stellen zo lang mogelijk op eigen kracht zelfstandig te blijven wonen. De gemeente wil de vraag naar wonen met welzijn en zorg faciliteren, rekening houdend met de kansen binnen de woonservicezones en in de wetenschap dat mensen veel vaker zelf verantwoordelijk zijn voor het organiseren van de zorg aan naasten. Daarnaast houdt de gemeente rekening met een groeiende groep vitale ouderen, die nog geen beroep doen op zorg of begeleiding, maar als ze willen verhuizen vaak wel een aanpasbare woning wensen.

Nieuwbouw als kans voor variatie en initiatief van bewoners

De gemeente heeft een uitbreidingsopgave met het oog op de –zij het afvlakkende– huishoudens-groei. De nieuwbouw-mogelijkheden wil men benutten om leemten op te vullen en om mensen of organisaties de gelegenheid te geven iets nieuws te creëren. Dat betekent dat we met nieuwbouw (ook) inspelen op de veranderingen in de bevolking richting meer kleine en meer oudere huishoudens. De gemeente kiest nadrukkelijk voor een organische en consument gestuurde aanpak van gebiedsontwikkeling.

De gemeente ziet een nadrukkelijke woningbouwopgave voor sociale huurwoningen. Het bouwen van nieuwe sociale huurwoningen is nodig om verandering in het bestaande sociale huuraanbod mogelijk te maken en om de doelgroep ook keuze te bieden op uitbreidingslocaties. Omvang en fasering moeten worden afgestemd met liberalisatie, verkoop en met de aanpak van bestaande woongebieden. Voor de komende 10 jaar gaat de gemeente uit van 500 tot 600 nieuwe sociale huurwoningen.

Benutten kracht bestaande wijken

Belangrijk zijn de bestaande wijken. Daar staat immers het grootste deel van het woningaanbod van straks. De gemeente kiest voor een integrale benadering (wonen, openbare ruimte, voorzieningen) en zorgt ervoor dat burgers en andere partijen zoveel mogelijk het heft in eigen hand kunnen nemen.

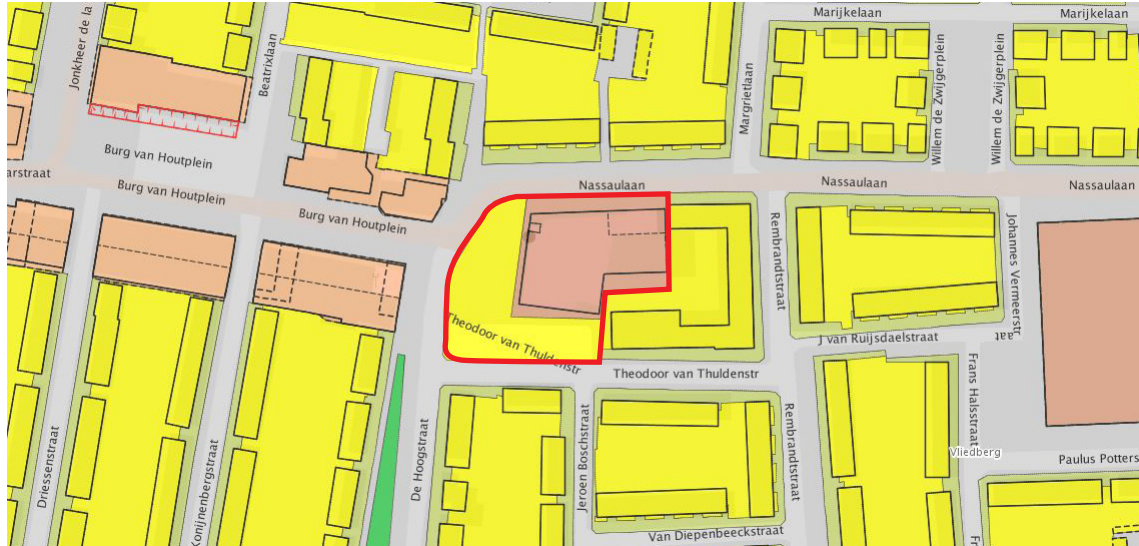
Doorwerkingen in het bestemmingsplan

Belangrijke elementen uit de woonvisie komen terug in dit project: Huisvesting voor mensen met lage inkomen, jonge huishoudens, energiebesparingen en mogelijkheden voor wonen met zorg.

Met de realisatie van sociale huurwoningen wordt ingespeeld op de vraag van 500-600 nieuwe huurwoningen. Het project draagt bij aan de woningbouwopgave van 2982 woningen binnen de gemeente Heusden. Het plan draagt bij aan de uitgangspunten in de woonvisie.

4.3.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor de locatie is 'Vlijmen en Vliedberg, herziening 2013'. Het bestemmingsplan is vastgesteld op 12 mei 2015. De locatie kent deels een enkelbestemming "Maatschappelijk" en deels een enkelbestemming "Wonen". Daarnaast is er in het bestemmingsplan een bouwvlak opgenomen en zijn er regels bepaald ten aanzien van de bebouwing, geënt op de (voormalige) kerk. De geplande appartementen passen niet binnen dit bestemmingsplan.



Figuur 17: Uitsnede vigerend bestemmingsplan, 12 mei 2015

4.3.4 Welstandsnota Heusden

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. De planlocatie is in de welstandsnota opgenomen als bijzondere bebouwing. Vanwege de kenmerkende en markante bebouwing van de voormalige kerk is een welstandstoets noodzakelijk. Voor de planlocatie geldt dat de oorspronkelijke ensemble- of complexwaarde leidend zal zijn bij veranderingen. Bij veranderingen en (ver)nieuwbouw is de opbouw en uitstraling van het oorspronkelijke complex het uitgangspunt. Aanpassingen aan de bebouwing dienen ondergeschikt te zijn aan de gevel als geheel en aan te sluiten op de architectonische uitstraling. Er heeft inmiddels informeel vooroverleg plaatsgevonden met de welstandscommissie. Daar is het bouwplan positief ontvangen. Ten tijde van de bouwaanvraag zal het plan nogmaals aan de welstandscommissie worden voorgelegd voor een definitieve, formele beoordeling.

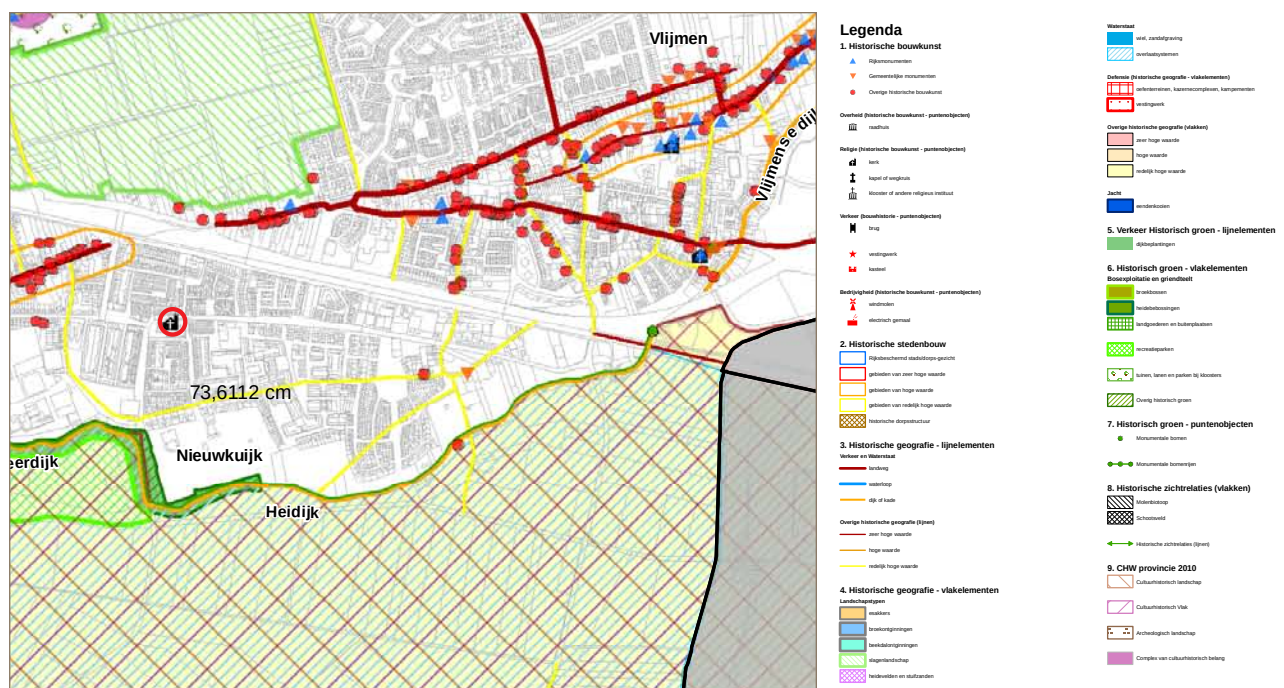
5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

5.1 Cultuurhistorie

Vlijmen beschikt over een groot aantal rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten. Rondom het plangebied zijn meerdere rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten gelegen die door de locatie en in samenhang met de functie en de omliggende bebouwing beeldbepalend zijn voor de kern Vlijmen.

Uitgangspunt van het beleid is behoud van deze karakteristieke panden en objecten. Er dient zorgvuldig te worden omgegaan met het in stand houden, veranderen en uitbreiden van deze beeldbepalende panden en objecten. De monumenten zijn aangegeven op de verbeelding van het bestemmingsplan. Een beschermende regeling is niet opgenomen, omdat deze monumenten reeds worden beschermd door middel van rijksverordeningen en gemeentelijke verordeningen.

De hierboven aangehaalde gemeentelijke Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) duidt naast de gemeentelijke en rijksmonumenten ook nog andere cultuurhistorisch waardevolle gebouwen aan.



Figuur 18: Uitsnede gemeentelijke Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW), locatie in rood weergegeven

Conclusie

Binnen het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen gebouwen met een Cultuurhistorische Waarde.

5.2 Archeologie

Econsultancy heeft een archeologisch onderzoek uitgevoerd voor het plangebied “Vliedberg” te Vlijmen in de gemeente Heusden (Econsultancy, Archeologisch Bureauonderzoek en Verkennend Booronderzoek, Vliedberg Vlijmen, Project HSD.WEL.ARC., rapportnr. 15043403, versienr. C1). Het archeologisch onderzoek is noodzakelijk om te bepalen wat de archeologische verwachtingswaarde is binnen het plangebied en of deze door de voorgenomen bodemingrepen kunnen worden aangetast.

Geologie en bodem

De resultaten van de boringen zijn opgenomen in de vorm van boorprofielen en worden in een bijlage weergegeven. Op basis van deze boorprofielen kan de bodemopbouw als volgt worden beschreven: In alle boringen zijn matig fijne, zwak siltige zandafzettingen aangetroffen, met aan het maaiveld een zwak humeus pakket. Bij boring 1 is vanaf 1,90 m-mv een veenlaag aangeboord, in de overige

boringen is deze laag niet waargenomen. Het zandpakket is bij alle boringen vanaf het maaiveld verstoord, tot een diepte van 110-140 cm -mv.

Uit het booronderzoek blijkt dat in het plangebied inderdaad dekzandafzettingen aanwezig zijn. Het is niet bekend waar de veenlaag in boring 1 door is ontstaan. Vanwege de ligging onder het dekzandpakket betreft het waarschijnlijk Pleistocene afzettingen. De diepe verstoringen die in het plangebied zijn aangetroffen zijn vermoedelijk ontstaan bij de bouw en sloop van de voormalige kerk.

Archeologie

In geen van de boringen zijn archeologische indicatoren waargenomen. Het gaat hier echter om een verkennend bodemonderzoek, dat zich richt op de bodemopbouw en mogelijke bodemverstoringen die de archeologische trefkans kunnen beïnvloeden en niet zo zeer op het onderzoeken op de aanwezigheid van archeologische vondsten en/of sporen.

Conclusie

Het bureauonderzoek toont aan dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen bevinden. Daarom is er aansluitend een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Op basis van de waargenomen bodemverstoringen in het plangebied kan worden geconcludeerd dat archeologische waarden niet meer in de huidige situatie worden verwacht. De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, is door het booronderzoek bijgesteld naar laag voor alle perioden. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

5.3 Bodem

Econsultancy heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor plangebied "Vliedberg" te Vlijmen in de gemeente Heusden (Econsultancy, Verkennend Bodemonderzoek, Vliedberg Vlijmen, Project HSD.WEL.NEN. rapportnr. 15043402, versienr. D1). Het bodemonderzoek is uitgevoerd in het kader van de nieuwbouw op de onderzoekslocatie alsmede de bestemmingsplanwijziging.

Resultaten onderzoek

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot matig siltig, matig fijn zand. De bovengrond is bovendien zwak humeus. Vanaf 1,8 m -mv worden in de ondergrond resten veen aangetroffen. Behoudens een zwak puinhoudende bijmenging ter plaatse van boring 13 is in de bovengrond tevens een zwakke olie geur en zwakke olie-water reactie waargenomen. Vanwege de aanwezige oliewater reactie is op deze locatie tevens de peilbuis geplaatst. Dit in afwijking op de NEN ten aanzien van het plaatsen van de peilbuis centraal op de onderzoekslocatie.

Zintuiglijk zijn in de overige boringen verder geen verontreinigingen waargenomen.

Op het maaiveld van het braakliggende terreindeel worden puinresten aangetroffen. Deze zijn afkomstig van de recente sloop van de kerk en als zodanig niet asbestverdacht. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de bodem, geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Hierbij wordt opgemerkt dat gelet op de doelstelling van het onderzoek de veldwerkzaamheden niet conform de NEN 5707 ("Bodem - Inspectie, monsterneming en analyse van asbest in bodem en partijen grond") zijn uitgevoerd. De uitkomst van het onderzoek is met betrekking tot de parameter asbest derhalve indicatief.

De bovengrond ter plaatse van boring 13 (zintuiglijk verontreinigd) is licht verontreinigd met minerale olie en PAK. In zowel de bovengrond als de ondergrond zijn verder geen verontreinigingen geconstateerd. In het grondwater zijn eveneens geen verontreinigingen geconstateerd.

Conclusie

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als “onverdacht” kan worden beschouwd, wordt op basis van de lichte verontreinigingen verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie. Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

5.4 Watertoets

Econsultancy heeft een watertoets uitgevoerd voor het plangebied “Vliedberg” te Vlijmen in de gemeente Heusden (Econsultancy, Watertoets, Vliedberg Vlijmen, Project HSD.WEL.WTO., rapportnr. 15043405, versienr. D2). De watertoets is uitgevoerd in het kader van een bestemmingsplanwijziging. In deze watertoets is beschreven op welke wijze rekening is gehouden met de waterhuishoudkundige aspecten en het beleid van de waterbeheerders (Waterschap Aa en Maas en de gemeente Heusden).

Beleid

Het plangebied is gelegen binnen het beheersgebied van Waterschap Aa en Maas en de gemeente Heusden.

Waterschap Aa en Maas

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord- Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijklopend. De nieuwe uniforme keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015.

In de nieuwe keur is opgenomen dat het is in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- Het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- De toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel.

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06.

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- De bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- De afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/ of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- Daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.
- Bij ontwikkelingen waarbij de toename van het verhard oppervlak 2.000 m² of groter is, wordt vanuit het waterschap retentie geëist.

Gemeente Heusden

De gemeente Heusden en haar waterpartners (waterschappen Aa en Maas en De Dommel, provincie Noord-Brabant en waterleidingmaatschappij Brabant Water) hebben een integraal waterplan opgesteld. Om aan te kunnen geven hoe de gemeente omgaat met water, zijn in het waterplan zeven waterdoelen geformuleerd:

- Een veerkrachtig en duurzaam (grond)watersysteem.
- Een optimaal functionerende waterketen.
- Een effectieve waterorganisatie.
- Een veilig en gezond watersysteem.
- Optimale recreatiemogelijkheden en een juiste educatie.
- Water als ordenend principe.
- Een maximaal ontwikkeld waterbewustzijn en watercommunicatie.

Deze doelstellingen zijn uitgewerkt als gebiedsspecifieke streefbeelden voor stedelijk-, landelijk-, en natuurlijk gebied. Het waterplan is een “parapluplan” voor andere gemeentelijke plannen waarin water een rol speelt. Bovendien schept het waterplan randvoorwaarden en (beleid)uitgangspunten voor projecten binnen de gemeente Heusden. Eén van de plannen die vallen onder de paraplu van het waterplan is het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP).

Ten aanzien van de omgang met hemelwater conformeert het de gemeente zich aan het beleid van het waterschap.

In het hemelwaterbeleid staan 4 pijlers centraal:

- Aanpak bij de bron.
- voorkomen van verontreiniging van hemelwater.
- Hemelwater vasthouden/infiltreren en bergen (en dan pas afvoeren).
- Hemelwater gescheiden van afvalwater afvoeren.
- Integrale afweging op lokaal niveau.

De gemeente stelt dat in bestaand stedelijk gebied de bestaande situatie het uitgangspunt voor de bepaling van wat hydrologisch neutraal is. In nieuw te ontwikkelen gebieden wordt uitgegaan van de normen zoals opgenomen in de keur van het Waterschap AA en Maas.

Aanvullend beleid

De onderzoekslocatie is gelegen in een attentiegebied van de keur en binnen de boringsvrije zone. In de keur attentiegebieden mogen geen ingrepen plaatsvinden die negatieve gevolgen kunnen hebben op de natte natuurparel. In boringsvrije zones is het behoud van de beschermende kleilaag van belang. Er gelden verbodsregels voor activiteiten als boren en graven waardoor de kleilaag beschadigd kan worden. Met speciale maatregelen is boren en graven soms wel toegestaan. Het doel hiervan is te verhinderen dat eventuele verontreinigingen de diepere waterlagen bereiken.

Conclusie

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot matig siltig, matig fijn zand. De bovengrond is bovendien zwak humeus. Vanaf 1,8 m -mv worden in de ondergrond resten veen aangetroffen. Ten tijde van de veldwerkzaamheden (17 september 2015) is een grondwaterstand aangetroffen van 1,6 m -mv. Op basis van de archiefmetingen van TNO is de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) voor de onderzoekslocatie vastgesteld op $\pm 2,2$ m +NAP. Dit komt overeen met een GHG van circa 1,3 m - mv. De initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse van de onderzoekslocatie nieuwbouw te realiseren. De nieuwbouw omvat de realisatie van in totaal 50 appartementen inclusief bergingen en parkeervoorzieningen. Het verhard oppervlak dat in de toekomstige situatie wordt afgekoppeld bedraagt circa 2.749 m².

In de toekomstige situatie zal het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) van bebouwingen verhardingen niet op het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) worden

aangesloten maar separaat binnen de plangrenzen worden verwerkt conform de uitgangspunten van de waterbeheerder. De wateropgave bedraagt 165 m3.

De haalbaarheid van de hemelwaterinfiltratie is mede afhankelijk van de doorlatendheid van de bodem. Naast de doorlatendheid van de bodem (k-waarde) zijn factoren zoals de lokale en regionale bodemopbouw, de grondwaterfluctuatie (GHG en GLG) en het verhard oppervlak van belang. De doorlatendheid is vooralsnog nog niet onderzocht. Binnen de plangrenzen is voldoende ruimte aanwezig om de gehele wateropgave te kunnen bergen. Een voor de hand liggende oplossing is de realisatie van waterberging in de groene ruimte(s) rondom het nieuwe woongebouw. Zodra een oplossingsrichting is gekozen zal deze worden uitgewerkt en hier in deze toelichting worden opgenomen / beschreven.

De ontwikkeling is, met inachtneming van de randvoorwaarden en uitgangspunten, in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren. Er wordt dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan.

5.5 Flora en Fauna

Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Voor activiteiten die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, moet ontheffing worden gevraagd.

Vooral wanneer er soorten voorkomen uit de zogenaamde 'strengere' categorie (Bijlage 4 van de Habitatrichtlijn en de bedreigde soorten van de diverse Rode Lijsten), kan dit een belemmering vormen voor het plan. Dit is het geval wanneer een plan significant nadelige effecten kan hebben voor deze soorten.

Er is een quick scan uitgevoerd naar beschermde flora en fauna. Na een bezoek aan de locatie kan het volgende worden geconcludeerd.

Huidige situatie

Het terrein is momenteel braakliggend en afgesloten door middel van hekken. De voormalige kerk is zeer recentelijk gesloopt. Slechts de voormalige toren is nog aanwezig.

Beoogde ontwikkelingen

Voor de beoogde ontwikkeling moeten de volgende werkzaamheden worden uitgevoerd:

- woonrijp maken;
- bouwwerkzaamheden;
- gebruik van het gebied.

Er worden geen gebouwen (meer) gesloopt en er wordt geen open water gedempt.

Onderzoek en toetsing

Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura-2000. De planlocatie maakt ook geen deel uit van het Nationaal Natuurnetwerk (voorheen Ecologische Hoofdstructuur). In de ruime omgeving (10 km) van het plangebied zijn de Natura 2000-gebieden Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen en Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek gelegen. Vanwege de afstand tot deze gebieden worden op voorhand effecten zoals areaalverlies, versnippering, verstoring en verandering van de waterhuishouding uitgesloten. Alleen vermessing/verzuring als gevolg van stikstofdepositie kan niet op voorhand worden uitgesloten. Derhalve is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd door Econsultancy (Econsultancy, onderzoek stikstofdepositie plangebied "vliedberg" te Vlijmen, rapportnummer 16023095, versie D1, 25 februari

2016).

Door de ontwikkeling zal er toename van de verkeersgeneratie optreden van gemiddeld 10 bewegingen naar 200 verkeersbewegingen per dag. Uit de berekening komt naar voren dat de stikstofdepositie op de hectare met het hoogste projectverschil (huidige situatie 0,03 mol/ha/j en toekomstige situatie 0,18 mol/ha/j) 0,14 mol/ha/j toename zal bedragen.

Van de hectaren waar de berekeningen op zijn uitgevoerd, wordt geconcludeerd dat:

- er overschrijdingen van de KDW (kritisch depositie waarde) optreedt van de aanwezige habittypen (ZGH3140hz en H3140hz) in het Natura 2000 gebied;
- op geen enkele hectaren de beschikbare ontwikkelingsruimte die binnen de PAS beschikbaar wordt gesteld wordt overschreden;
- er voldoende ontwikkelingsruimte binnen de PAS wordt geconstateerd voor alle hectaren.

Bij een KDW tussen de 0,05 en 1 mol is er alleen een meldingsplicht bij landbouw, infrastructurele of industrie ontwikkelingen. Boven de 1 mol is er altijd een vergunningsplicht. In dit geval is er sprake van een KDW van 0,18 mol. Echter is er geen meldingsplicht aangezien de geplande activiteit niet onder de meldingsplichtige categorieën (landbouw, infrastructurele of industriële ontwikkelingen) valt.

De Natuurbeschermingswet 1998 en het beleid van de provincie staan de uitvoering van het plan niet in de weg.

Soortenbescherming

De huidige ecologische waarden zijn vastgesteld aan de hand van foto's van het plangebied, algemene ecologische kennis en een veldverkenning.

Planten

Gelet op de recente sloopwerkzaamheden komen in het plangebied geen beschermde plantensoorten voor.

Vogels

Gelet op de recente sloopwerkzaamheden komen in het plangebied geen broedvogels voor. De bestaande bomen aan de zuidkant van het plangebied zullen worden behouden. In deze bomen zijn tijdens de veldverkenning geen broedvogels met een vaste nestplaats aangetroffen.

Zoogdieren

In het plangebied zijn algemene zoogdieren te verwachten als mol, veldspitsmuis en veldmuis. Het betreft hier algemene soorten die staan vermeld op tabel 1 van de Flora- en fauna wet. Het gebied vervult wel een functie als foerageergebied voor vleermuizen. Vaste verblijfplaatsen zijn vanwege het gebruik van de toren, en het open karakter van de toren alsmede de recente sloopwerkzaamheden niet te verwachten.

Amfibieën

Het omgeploegde terrein is ongeschikt als landbiotoop voor amfibieën. Door de afwezigheid van open water vervult het plangebied ook geen functie als voortplantingsbiotoop voor amfibieën.

Overige soorten

Als biotoop voor beschermde vissen, reptielen en insecten (vlinders, sprinkhanen en libellen) is de locatie ongeschikt. Genoemde beschermde soortengroepen stellen hoge eisen aan hun leefgebied; het plangebied voldoet hier niet aan.

Bouw van woningen

De bouw van woningen en bedrijven en de aanleg van infrastructuur zullen, aansluitend op het bouwrijp maken, niet leiden tot een kans op verstoring van beschermde soorten, omdat deze niet aanwezig zijn.

Gebruik van het gebied

Het gebruik van het plangebied zal niet leiden tot een kans op verstoring van beschermde natuurwaarden in de omgeving, omdat het gebied binnen de bebouwde kom is gelegen en er geen kwetsbare natuurwaarden aanwezig zijn.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat geen te beschermen soorten aanwezig zijn en dat daarom voor de beoogde werkzaamheden geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet vereist is. Hierbij dient wel gewerkt te worden volgens het principe van zorgvuldig handelen en mogen broedvogels niet verstoord worden. Indien de vereiste maatregelen worden genomen zal de Flora- en faunawet de uitvoering van de werkzaamheden niet in de weg staan.

Wat de gebiedsbescherming betreft mag worden geconcludeerd dat zowel de Natuurbeschermingswet 1998 als het beleid ten aanzien van het Nationaal Natuurnetwerk geen beletsel vormen voor de ontwikkeling.

5.6 Wegverkeerslawaaï

Econsultancy heeft een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd voor de bestemmingsplanwijziging ter plaatse van plangebied "Vliedberg" te Vlijmen (Econsultancy, Akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaaï, Vliedberg Vlijmen, Project HSD.WEL.WEG, rapportnr. 15043406, versienr. D2). Het akoestisch onderzoek heeft als doel het bepalen van de geluidsbelasting ten gevolge van de autosnelweg A59 en het beoordelen of er voldaan wordt aan hetgeen gesteld is in de Wet geluidhinder (Wgh). In het kader van een goede ruimtelijke ordening is in het akoestisch onderzoek tevens rekening gehouden met de wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat:

- ten gevolge van de A59 de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met 3 dB wordt overschreden;
- maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor de A59 niet wordt overschreden;
- ten gevolge van de Burg. Van Houtplein, Nassaulaan en Theodoor van Thuldenstraat geluidsbelastingen optreden van meer dan 48 dB;
- de geluidsbelasting ten gevolge van de Nassaulaan met 55 dB het hoogst is;
- nader onderzoek naar geluidreducerende maatregelen voor de A59 en de, met uitzondering van De Hoogstraat, onderliggende wegen noodzakelijk is.

A59

Voor de A59 (welke niet in beheer van de gemeente is) zijn bron- of overdrachtmaatregelen niet financieel doelmatig. Voor de woningen aan de noordgevel dienen, tenzij een dove gevel wordt gerealiseerd, hogere grenswaarden ten gevolge van de A59 te worden aangevraagd. Voor een goed woon- en leefklimaat dient een bouwakoestisch onderzoek plaats te vinden, zodat een maximale binnenwaarde van 33 dB wordt gegarandeerd. Bij een aanvraag voor een hogere waarde dient tevens cumulatie van andere geluidbronnen te worden onderzocht. Aangezien alleen ten gevolge van de A59 de wettelijke voorkeursgrenswaarde wordt overschreden is cumulatie met andere geluidbronnen niet aan de orde. Gezien de aanwezigheid van een geluidluwe gevel aan de binnenzijde van het plan en de onmogelijkheid tot het treffen van geluidreducerende maatregelen wordt het bevoegd gezag conform het beleid geadviseerd hogere grenswaarden ten gevolge van de A59 voor het plan te verlenen. Bij de verlening van de hogere grenswaarde dient een binnenwaarde van 33 dB te worden gewaarborgd.

Onderliggende wegen

Voor de onderliggende wegen zijn bron- of overdrachtmaatregelen niet financieel doelmatig. Voor de onderliggende (30 km/uur) wegen kunnen geen hogere grenswaarden worden vastgesteld. Desondanks dient op basis van het Bouwbesluit een bouwakoestisch onderzoek plaats te vinden naar het geluidniveau in de woningen (te realiseren binnenwaarde van 33 dB).

Gezien de aanwezigheid van een geluidluwe binnenzijde kan gesteld worden dat voldoende

akoestische kwaliteit wordt gerealiseerd.

Cumulatie en binnenwaarde

De maximale gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt 61 dB excl. aftrek. Op basis van de gecumuleerde geluidsbelasting is een gevelwering van maximaal 28 dB benodigd (voor de gevel aan de Nassaulaan) voor de realisatie van een binnenwaarde van 33 dB.

5.7 Parkeren

Econsultancy heeft het parkeeronderzoek ten behoeve van een nadere onderbouwing van de bestemmingsplanwijziging aan de plangebied "Vliedberg" te Vlijmen in de gemeente Heusden uitgevoerd (Econsultancy, Parkeeronderzoek, Vliedberg Vlijmen, Project HSD.WELVER, rapportnr. 15073731, versienr. D3). De bestemmingsplanwijziging heeft tot doel de bestaande bebouwing te amoveren, een kerk, en het realiseren van een appartementencomplex. Daar er nabij de kerk parkeerplaatsen aanwezig zijn die ook voor het parkeren voor de omliggende functies werden gebruikt en dit parkeerterrein komt te vervallen, ontstaat de mogelijkheid dat er niet voldoende parkeergelegenheid in de omgeving ontstaat. Het plangebied ligt midden in de wijk Vliedberg van de kern Vlijmen. Dit is de eerste uitbreidingswijk na de Tweede Wereldoorlog van Vlijmen en bestaat voornamelijk uit sociale woningbouw. Het plangebied wordt omsloten door de Nassaulaan, Rembrandtstraat, Theodoor van Thuldenstraat en de Hoogstraat. Het studiegebied betreft deze wegvakken maar ook nog delen van de Burgemeester Van Houtplein, Margrietlaan en Jeroen Boschstraat. In het onderzoeksgebied zijn 185 parkeerplaatsen aanwezig. Het kerkplein is onder normale omstandigheden afgesloten en fungeerde als een openbaar plein.

Op donderdagmorgen 10 september 2015 zijn tussen 06.00 uur en 07.00 uur het aantal geparkeerde auto's in het onderzoeksgebied geteld. Uit het onderzoek blijkt dat er op het kerkplein en de Margrietlaan illegaal wordt geparkeerd. Op de Rembrandtstraat zuid en op de Hoogstraat zuid zijn alle parkeervakken vol en soms wordt ook hier illegaal geparkeerd. In totaliteit is er ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig. Er zijn nog ongebruikte parkeerplaatsen beschikbaar.

Op vrijdagavond 9 oktober 2015 zijn tussen 19.00 uur en 20.00 uur het aantal geparkeerde auto's in het onderzoeksgebied geteld. Uit het onderzoek blijkt dat er op vrijdagavond ruim meer geparkeerd wordt. Op de wegvakken Margrietlaan, Jacob van Ruijsdaelstraat, Rembrandtstraat zuid, Jeroen Boschstraat en de Hoogstraat zuid en op het kerkplein wordt illegaal geparkeerd. In totaliteit is er voldoende parkeergelegenheid aanwezig. Er zijn nog ongebruikte parkeerplaatsen beschikbaar.

De gemeente Heusden heeft op 17.05.2016 de parkeernota vastgesteld. De parkeernota is echter vastgesteld nadat voor dit initiatief reeds een parkeernorm is afgegeven. Het plan past binnen de overgangsregeling van de parkeernota. Voor het plan wordt uitgegaan van de landelijk gebruikte standaard; de CROW-publicatie 317, kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, d.d. oktober 2012. De gemeente Heusden is een weinig stedelijke gemeente conform de omgevingsadressendichtheid 2013 van het CBS. De locatie is gelegen in de rest bebouwde kom. In de publicatie zijn de kencijfers met een bandbreedte van 1,0 tot 1,8 parkeerplaats per woning (uitgaande van een huur, etage, midden/goedkope appartementen). Daar de appartementen bestemd voor 1 en 2 persoons huishoudens, is uitgegaan van het gemiddelde van de bandbreedte, te weten 1,4 parkeerplaats per woning. In totaal voorziet het plan in de realisatie van 50 woningen, zodat er ten behoeve van de nieuwe appartementen 70 parkeerplaatsen nodig zijn.

Het plan voorziet in de realisatie van 42 nieuwe parkeerplaatsen. Deze worden gerealiseerd aan de Theodoor van Tuldenlaan en op de Nassaulaan west. Uit de tellingen blijkt dat er ten behoeve van de ontwikkeling gebruik kan worden gemaakt van 30 parkeerplaatsen in het bestaande openbaar gebied, zonder dat de 80% bezettingsgraad wordt overschreden. Geconcludeerd kan worden dat er in de nieuwe situatie voldoende parkeergelegenheid aanwezig is.

5.8 Luchtkwaliteit

Om de ontwikkeling van nieuwe functies mogelijk te maken dient de luchtkwaliteit in beschouwing te worden genomen. In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. Doel ervan is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging.

In de Regeling NIBM (niet in betekenende mate) is een lijst met categorieën ontwikkelingen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Conclusie

Onderhavig ontwikkeling betreft het planologische maken van een dermate laag aantal woningen, dat dit niet behoort tot een categorie van gevallen waarvoor een luchtkwaliteitonderzoek nodig is. Het bestemmingsplan draagt derhalve niet in betekenende mate bij aan een (verslechtering) van de luchtkwaliteit en kan op dit vlak dus onbelemmerd doorgang vinden.

Er bestaan voor het onderhavige bestemmingsplan geen belemmeringen ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit.

5.9 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de realisatie van woningen nabij bedrijven of visa versa:

- een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd ter plaatse van de woningen;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de eventueel in de omgeving aanwezige bedrijven/inrichtingen.

Om in dit bestemmingsplan de belangenafweging tussen een goed woon- en leefklimaat en de bedrijfsvoering goed mee te nemen wordt voor dit plan gebruik gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze uitgave is een lijst opgenomen met allerlei activiteiten en bijbehorende richtafstanden die gehanteerd worden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Naarmate de milieubelasting van de activiteiten groter is, wordt uitgegaan van een grotere richtafstand. In geval van een omgevingstype 'gemengd gebied' mag worden uitgegaan van een kleinere richtafstand. De richtafstanden vormen een eerste indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende activiteiten worden gesitueerd. Bouwen binnen de richtafstanden is eveneens aanvaardbaar, indien uit onderzoek blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening waarbij milieuhinder voorkomen wordt.

Bekeken dient te worden of de bouw van de 50 woningen gevolgen heeft voor/vanwege omliggende bedrijven/inrichtingen. Rondom het plangebied zijn woningen gelegen.

Conclusie

Er zijn geen bedrijven die dichterbij liggen dan de richtafstand zoals opgenomen in de brochure. Daarmee kan gesteld worden dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de omliggende bedrijven niet in de bedrijfsvoering worden belemmerd.

5.10 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimumbeschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet in relevante situaties de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (het groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord binnen het invloedsgebied.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het “Besluit externe veiligheid inrichtingen” (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in het “Besluit externe veiligheid transportroutes” en het “Besluit externe veiligheid buisleidingen” (Bevb).



Figuur 19: Uitsnede risicokaart, in rood de locatie weergegeven

Conclusie

Uit de risicokaart, eindrapporten over het basisnet en actuele informatie over relevante risicobronnen binnen de gemeente blijkt dat het plangebied niet ligt binnen:

- de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- de 200 meter zone vanaf een basisnet;
- een toekomstig plasbrandaandachtsgebied en
- het invloedsgebied van een relevante buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Een deel van het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de inrichting van Koninklijke Sanders op bedrijventerrein de Vliedberg, echter niet binnen de risicocontour. Het invloedsgebied raakt net het gebouw. Gelet op de afstand van het plangebied tot de inrichting en de beperkte hoeveelheid woningen die in het invloedsgebied liggen kan gesteld worden dat de personendichtheid binnen het invloedsgebied van Koninklijke Sanders niet significant toeneemt. Het groepsrisico is gelegen ruim onder de oriënterende waarde en neemt als gevolg van het plan niet significant toe.

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.11 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen kabels of leidingen die vanuit planologisch opzicht van invloed kunnen zijn op de ontwikkeling.

6 Het bestemmingsplan

6.1 Het juridische plan

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.

Het onderhavige bestemmingsplan sluit aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012). Zo zijn de bestemmingen qua verbeelding, benaming en volgorde afgestemd op de SVBP 2012. Ook is het bestemmingsplan afgestemd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De gewijzigde terminologie en de op grond van de Bro verplicht gestelde regels voor het overgangsrecht en de anti-dubbeltelregel zijn conform de daarvoor gestelde standaarden in de regels opgenomen.

De Wro biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uit te werken. Het onderhavige bestemmingsplan is grotendeels gedetailleerd van opzet. Op onderdelen biedt het bestemmingsplan enige flexibiliteit.

6.2 Beschrijving van de bestemmingen

6.2.1 Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1 van de regels bevat bepalingen die, net als de in hoofdstuk 3 opgenomen: “Algemene regels”, algemeen gelden voor alle bestemmingen zoals opgenomen in hoofdstuk 2. Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en het artikel betreffende de wijze waarop bijvoorbeeld hoogtematen en oppervlaktematen moeten worden gemeten en berekend. In Hoofdstuk 3 zijn onder andere procedureregels, algemene gebruiksregels en flexibiliteitsbepalingen opgenomen. In Hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en de slotregel opgenomen.

6.2.2 Bestemmingen

Groen

Deze gronden zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer en nutsvoorzieningen.

Voor het oprichten van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen binnen deze bestemming zijn bouwregels opgenomen. Voor het overige mogen binnen deze bestemming geen gebouwen worden gebouwd, maar wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Tuin

De gronden die zijn aangewezen als Tuin zijn bestemd voor tuinen, erven en verhardingen, en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd, maar wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Verkeer - Verblijfsgebied

De bestemming Verkeer - Verblijfsgebied is toegekend aan alle erftoegangswegen. De gronden zijn tevens bestemd voor fiets- en voetpaden en parkeervoorzieningen.

Voor het oprichten van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen binnen deze bestemming zijn bouwregels opgenomen. Voor het overige mogen binnen deze bestemming geen gebouwen worden gebouwd. Er zijn tevens regels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen

De tot 'Wonen' bestemde gronden zijn bedoeld voor het wonen. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Op de verbeelding zijn de maximale hoogte van het hoofdgebouw en het maximale aantal wooneenheden opgenomen.

Het realiseren van voorzieningen ten behoeve van zorg is binnen het hoofdgebouw toegestaan. De voormalige kerktoeren heeft de functieaanduiding 'maatschappelijk' gekregen. Ter plaatse van deze aanduiding zijn maatschappelijk voorzieningen toegestaan.

Ook zijn er bepalingen opgenomen ten aanzien van hoogte en omvang van bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde.

7 Haalbaarheid

7.1 Financieel

Overeenkomstig artikel 3.1.6, lid 1 sub f van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan een onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Aangezien het een particulier initiatief betreft, waarbij de gemeente in principe alleen medewerking zal verlenen door middel van een partiële herziening van het bestemmingsplan, is in dit geval een beschrijving van de economische verantwoording niet aan de orde, ervan uitgaande dat de aanvrager het plan ter uitvoering zal brengen.

Voor het bestemmingsplan zal in principe geen exploitatieplan opgesteld. Conform artikel 6.12 lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan op te stellen indien het verhalen van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

De kosten die samenhangen met de procedure komen voor rekening van de initiatiefnemer. De risico's voor planschade worden bij de aanvrager neergelegd in een anterieure overeenkomst. Hiermee is kostenverhaal gezekerd.

7.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Vooroverleg en inspraak

Het Ontwerp bestemmingsplan is, conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, voor overleg gezonden naar de betreffende personen en instanties.

Naar aanleiding van het vooroverleg zijn 2 reacties binnengekomen. De reacties zijn als bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan. De reactie van het waterschap AA en Maas heeft geleid tot een ondergeschikte aanpassing in de toelichting van het plan.

Op woensdag 17 februari vooruitlopend op de procedure van het ontwerpbestemmingsplan een openbare informatie avond worden gehouden voor omwonende en geïnteresseerden.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 21 juli 2016 tot en met 31 augustus 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Daarnaast is het plan toegezonden aan de relevante overheidsinstanties. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het bestemmingsplan is gewijzigd vastgesteld. Het bestemmingsplan is gewijzigd in paragraaf 5.7 van de toelichting. In dit hoofdstuk is de vermelding van de parkeernota en het correcte aantal parkeerplaatsen opgenomen. De wijzigingen hebben geen inhoudelijke gevolgen.

