

Bestemmingsplan Parklaan, Vlijmen



Dromen. Doen. Heusden.

Bestemmingsplan Parklaan, Vlijmen

Datum:
IMRO code:

28 maart 2017
NL.IMRO.0797.ParkVlijmen-VG01



Toelichting



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doel van het bestemmingsplan.....	4
1.2	De ligging en begrenzing van het plangebied.....	4
1.3	Geldende planologische regeling.....	5
1.4	Planvorm.....	6
1.5	Leeswijzer.....	6
2	Bestaande situatie en beoogde ontwikkeling	7
2.1	Bestaande situatie.....	7
2.2	Beoogde situatie.....	7
2.2.1	Locatiekeuze.....	7
2.2.2	Randvoorwaarden beoogde ontwikkeling.....	8
2.2.3	Stedenbouwkundige opzet.....	9
2.2.4	Juridisch-planologische vertaling van de stedenbouwkundige opzet.....	9
2.3	Afweging toelaatbaarheid ontwikkeling.....	10
2.3.1	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	10
2.3.2	Verkeersaspecten.....	11
3	Beleid	15
3.1	Rijksbeleid.....	15
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	15
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	15
3.1.3	Regeling algemene regels ruimtelijke ordening.....	16
3.2	Provinciaal en regionaal beleid.....	16
3.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO).....	16
3.2.2	Verordening Ruimte.....	17
3.3	Gemeentelijk beleid.....	18
3.3.1	Structuurvisie Heusden.....	18
3.3.2	Woonvisie Heusden 2014-2024.....	19
3.3.3	Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan Heusden.....	20
3.3.4	Welstandsnota Heusden 2012.....	20
3.3.5	Groenstructuurplan.....	20
4	Onderzoek	22
4.1	Bodem.....	22
4.2	Archeologie en cultuurhistorie.....	22
4.3	Ecologie.....	23
4.4	Water.....	24
4.5	Externe veiligheid.....	28
4.6	Bedrijven en milieuzonering.....	33
4.7	Geluid.....	35
4.8	Luchtkwaliteit.....	36
4.9	Overige belemmeringen.....	37
5	Juridische toelichting	38
5.1	Plansystematiek.....	38
5.2	Toelichting op de regels.....	38
5.2.1	Inleidende regels.....	38
5.2.2	Bestemmingsregels.....	38

5.2.3	Algemene regels.....	39
5.2.4	Overgangs- en slotregels	39
6	Economische uitvoerbaarheid	41
6.1	Regelgeving grondexploitatie	41
6.2	Economische uitvoerbaarheid	41
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
7.1	Algemeen	43
7.2	Resultaten inspraak en overleg	43
7.3	Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan.....	44

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan

Aan de Parklaan ligt de (voormalige) school van Vliedberg. Die locatie is als school overbodig geworden en is daarom beschikbaar voor herontwikkeling. Het doel van dit bestemmingsplan is woningbouw mogelijk te maken op het grondgebied van de voormalige school in Vliedberg. De woningbouw moet passen in de omgeving. Er wordt daarbij gestreefd om ontwikkelende partijen voldoende ruimte te geven voor de ontwikkeling van het gebied.

Het college heeft 3 december 2013 besloten het pand op dit perceel te slopen en het perceel te verkopen. In het bestemmingsplan Vlijmen en Vliedberg 2013 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om maximaal 20 grondgebonden woningen te realiseren.

De huidige plannen zien op een hoger aantal woningen. Dit is niet mogelijk binnen de kaders van de wijzigingsbevoegdheid. Om woningbouw ter plaatse mogelijk te maken is daarom een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Het bestemmingsplan moet voldoende flexibiliteit bieden voor toekomstige woningbouw en voldoende inzicht geven in de rechtszekerheid van de bestaande bewoners.

1.2 De ligging en begrenzing van het plangebied

De locatie is omsloten door de Parklaan, de weg Industriepark Vliedberg, de Deken van Baarstraat en een grasveld. Het perceel is kadastraal bekend: gemeente Vlijmen, sectie H, nummer 4727 en 5370. De oppervlakte bedraagt ca 6.130 m². Om aanpassingen in de openbare ruimte te kunnen uitvoeren zijn ook de omliggende wegen en de zuidelijke groenstrook meegenomen in het plangebied.



Ligging plangebied (luchtfoto 2015)

1.3 Geldende planologische regeling

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan Vlijmen en Vliedberg 2013, vastgesteld op 12 mei 2015 (gewijzigd besluit naar aanleiding tussenuitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State). In het plangebied geldt de bestemming 'Maatschappelijk' met bouwvlak en een bebouwingspercentage van 100%. In de bestemming Maatschappelijk zijn uitsluitend gebouwen toegelaten voor de bestemming. Een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om 20 grondgebonden woningen te kunnen realiseren. De volgende voorwaarden gelden:

- de ontwikkeling mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen;
- uit milieukundig bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
- de woningbouw dient te passen binnen het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid;
- de ontwikkeling dient inpasbaar te zijn vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt;
- er dient rekening te worden gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding (waterkwaliteit en -kwantiteit);
- de economische haalbaarheid dient te zijn gegarandeerd;
- er dient te worden aangetoond dat geen archeologische belemmeringen aanwezig zijn, dan wel dat bescherming van de aanwezige archeologische waarden voldoende is gewaarborgd.



Ligging geldend bestemmingsplan Vlijmen en Vliedberg 2013

Gelet op het hogere aantal woningen kan op dit punt niet voldaan worden aan de wijzigingsbevoegdheid. Een zelfstandig bestemmingsplan is daarom opgesteld. In de toelichting wordt verder wel voldaan aan het gestelde in voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

1.4 Planvorm

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

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie van het plangebied weergegeven. In dit hoofdstuk komt ook de beoogde situatie aan bod en de toelaatbaarheid van de ontwikkeling op deze locatie. In hoofdstuk 3 is het relevante beleid opgenomen. De uitvoeringsaspecten zoals archeologie, water en geluid komen terug in hoofdstuk 4. De uitleg van de regels is te vinden in hoofdstuk 5. Ten slotte komt in hoofdstuk 6 en 7 respectievelijk de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod.

2 Bestaande situatie en beoogde ontwikkeling

2.1 Bestaande situatie

De locatie ligt tegen een woongebied aan, maar het gebied is gemengd te noemen. Het maakt samen met de locatie aan de Pastoor Smoldersstraat deel uit van een groengebied aan de rand van de Vliedberg. Ten zuiden van de locatie is de Heidijk gelegen, de ringdijk die de gemeente omsluit. Deze groene delen maken samen één geheel. Dit groene gebied is van grote kwalitatieve waarde voor de wijk.

Ten westen hiervan ligt het bedrijventerrein Vliedberg. De bedrijfsbebouwing heeft verschillende afmetingen en bouwvormen. Aan de weg Industriepark Vliedberg liggen enkele woonwerk-locaties. Hier zijn kleine bedrijfshallen achter tweekappers gelegen. Ten noordoosten van de locatie ligt het winkelgebied aan het Burgemeester van Houtplein. In het winkelgebied zijn er op de begane grond winkels in deze woningen gerealiseerd. In het westen en het noorden staan er tweekappers. De woningen direct ten oosten van de locatie zijn rijwoningen.

2.2 Beoogde situatie

2.2.1 Locatiekeuze

Op het perceel aan de Parklaan is een woningbouwontwikkeling voorzien. Het plangebied kan hiervoor ingericht worden zonder de aanleg van een nieuwe verkeersontsluitingsstructuur.

Met het voorliggende bestemmingsplan, waarbij maximaal 32 grondgebonden eengezinswoningen worden gerealiseerd, wordt met name voorzien in de behoefte van betaalbare woningen.

In de onderstaande afbeelding is een mogelijke situatieschets opgenomen van de woningen ten opzichte van de omgeving. De schets geeft een mogelijkheid weer voor het plangebied. De exacte locatie van de woningen en de perceelsindeling staan niet vast. Daarom is in het voorliggende bestemmingsplan rekening gehouden met een flexibele indeling van het plangebied en met enige flexibiliteit in het aantal wooneenheden (maximaal 32).



Mogelijke verkaveling

2.2.2 Randvoorwaarden beoogde ontwikkeling

Flexibiliteit in toe te laten woningen

Ten aanzien van de flexibiliteit en de aanpasbaarheid is het wenselijk een breder scala aan woningtypen mogelijk te maken in het bestemmingsplan. De consument (koper of verhuurder) bepaalt immers welke woningen afzet vinden. Gelet op de directe omgeving ligt het voor de hand om grondgebonden woningen toe te laten. Dit sluit aan bij het doelgroepenbeleid van de gemeente, waarbij met name wordt ingezet op de realisatie van goedkope koopwoningen, goedkope sociale (onder de aftoppingsgrens) en dure (niet sociale) huurwoningen en levensloopbestendige woningen.

Toelaatbare bouwmassa

De gemeente hanteert in principe als uitgangspunt voor de bouwregeling de standaard modelregels van de gemeente Heusden voor de toelaatbare woningen. Deze modelregels zijn tevens van toepassing op de omliggende woonomgeving (bestemmingsplan Vlijmen en Vliedberg 2013). Per nieuwbouwlocatie wordt bekeken of aanvullende eisen gewenst zijn. De modelregeling gaat uit van een maximale bouwhoogte van 11 m. Gelet op de stedenbouwkundige situatie ter plaatse is er geen aanleiding dit te verlagen.

Parkeren

De parkeerbehoefte van de ontwikkeling kan worden bepaald op basis van de parkeernormen van de gemeente Heusden zoals opgenomen in de Nota parkeernormen Heusden 2016. Hierin staan per type woning de parkeernormen opgenomen. Voor onderhavig plan is niet exact duidelijk wat voor type woningen en aantallen gerealiseerd zullen worden. Zodoende zal bij het indienen van het bouwplan ten behoeve van de vergunning getoetst moeten worden aan de parkeernormen zoals vastgelegd in de genoemde nota. Deze normen zijn tevens vastgelegd in de regels bij dit bestemmingsplan.

Waterberging

Nieuwe ontwikkelingen binnen de gemeente moeten hydrologisch neutraal worden gebouwd. Dit uitgangspunt wordt gehanteerd om wateroverlast in de toekomst te voorkomen. In paragraaf 4.4 wordt ingegaan op de voorwaarde om hydrologisch neutraal te bouwen.

2.2.3 Stedenbouwkundige opzet

Er is onderzoek uitgevoerd (zie mogelijke verkaveling paragraaf 2.2.1) naar de mogelijke stedenbouwkundige opzet van het gebied. Op basis van deze stedenbouwkundige opzet zijn onder andere de uiterste bouwgrenzen, -hoogten en aantal woningen afgeleid. Omdat nog niet duidelijk is hoe het exacte programma eruit komt te zien, is de stedenbouwkundige opzet in hoofdlijnen vertaald in het bestemmingsplan.

De stedenbouwkundige opzet biedt ruimte voor de realisatie van grondgebonden woningen zoals vrijstaande, halfvrijstaande of geschakelde, rij- en patiowoningen. Op basis van de hiervoor opgenomen verkaveling is aangetoond dat circa 32 woningen binnen het plangebied kunnen worden gerealiseerd.

2.2.4 Juridisch-planologische vertaling van de stedenbouwkundige opzet

Het bestemmingsplan legt de ruimtelijke invulling van het plangebied juridisch-planologisch vast. Daarbij is zorgvuldigheid in acht genomen. In de ruimtelijke afwegingen zijn alle voorkomende belangen, zoals bestaande omgevingsfactoren (stedenbouw, milieu) en overige belangen, zoals het bieden van voldoende ontwikkelingsruimte tegen elkaar afgewogen en is aan het gebied een aantal bestemmingen met bouw- en gebruiksmogelijkheden toegekend. Door het in acht nemen van deze zorgvuldigheid is in het kader van de rechtszekerheid rekening gehouden met de belangen van omwonenden. Een belangrijk uitgangspunt in de keuze voor de plansystematiek is om een ontwikkelende partij voldoende ruimte te bieden de woningbouw te realiseren. Het bestemmingsplan is om deze reden globaal van opzet, waarbij het grootste deel van het gebied de bestemming 'Wonen' heeft gekregen. Binnen deze bestemming zijn diverse functies toegestaan, onder meer: maximaal 32 woningen met bijbehorende tuinen en erven, voorzieningen voor verkeer en verblijf, nutsvoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

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

- de goot- en bouwhoogtes van toe te laten woningen;
- regels voor woningbouw, waarbij op hoofdlijnen is bepaald waar de woningen aan moeten voldoen (geen appartementencomplex);
- de maximale breedte en diepte van hoofdgebouwen bedraagt 15 m;
- het maximum aantal woningen bedraagt 32;
- er is een uiterste bouwgrens bepaald;
- een parkeernorm is vastgelegd in de regels;
- burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bebouwing indien dit noodzakelijk is:
 - voor een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld;
 - ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - ter bevordering van de verkeers- en brandveiligheid en sociale veiligheid;
 - ter voorkoming dat bebouwing de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en inrichtingen, woningen en bouwwerken onevenredig aantast.

2.3 Afweging toelaatbaarheid ontwikkeling

2.3.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Kader

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

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

Beoordeling en conclusie

- De gemeente Heusden maakt deel uit van de regio Noordoost-Brabant. In deze regio maken de gemeenten jaarlijks in het "Regionaal Ruimtelijk Overleg" / RRO samen met de provincie Noord-Brabant afspraken over de woningbouwopgave, dit voor een voortschrijdende tienjaars-periode. Basis hiervoor vormt de periodiek door de provincie uitgebrachte bevolkings- en woningbehoefteprognose, waarvan de recentste dateert uit 2014. In de planperiode van 2015 tot en met 2024 bedraagt de bouwopgave voor Heusden 2.286 woningen. Hiermee wordt voorzien in de natuurlijke aanwas van de gemeente, maar ook in de huishoudenverdunding en de verwachte migratie. In de

hele regio Noordoost-Brabant gaat het in deze periode om een opgave, een woningbehoefte, van 18.900 woningen. Voor de lange termijn - tot 2030 - bedraagt de opgave een kleine 30.000 woningen. Door de ligging van de gemeente Heusden, op de rand van de regio Noordoost-Brabant, is er tevens een samenwerking met de regio Hart-van-Brabant. En vooral intensief binnen de subregio de Langstraat, die wordt gevormd door de gemeenten Waalwijk, Loon op Zand en Heusden. Deze gemeenten vormen samen één woningmarkt. Woningbouwplanning en plannen worden binnen de Langstraat actief afgestemd, zowel kwalitatief als kwantitatief. Dit vindt zijn weerslag in de monitor. De geplande woningen op de Parklaan maken deel uit van de geplande en afgestemde woningbouwplannen. In de planning van de gemeente Heusden zijn in de komende vijf jaar 1.093 (2015-2019) woningen gepland en er zijn 2.187 woningen gepland voor de komende tien jaar (2015 t/m 2024). Hiermee blijft de gemeente iets achter op de prognose van de provincie. Van dit geplande aantal woningen was bij de laatste herziening van de planning (november 2015) 48% (1.101 woningen) harde plancapaciteit. Deze nog te bouwen woningen zijn opgenomen in vastgestelde bestemmingsplannen. Ook met de woningen aan de Parklaan blijft er meer dan voldoende flexibele ruimte tussen de woningbouw prognose en de harde plancapaciteit.

Uit het gemeentelijke volkshuisvestingbeleid, 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 gericht op hoofdzakelijk rijwoningen sluit hier op aan. Zowel op de kwalitatieve als de kwantitatieve behoefte.

- De locatie maakt onderdeel uit van de bebouwde kom van Vlijmen en is in provinciale en gemeentelijke beleidsdocumenten aangemerkt als bestaand stedelijk gebied. Met de uitvoering van dit bestemmingsplan worden beschikbare gronden binnen het bestaand stedelijk gebied benut.
- N.v.t.

Het bestemmingsplan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

2.3.2 Verkeersaspecten

Verkeersafwikkeling

In de omgeving Vliedberg en met name ter plaatse van het bedrijventerrein Vliedberg is sprake van een historisch gegroeide verkeerssituatie. Aan de Vliedbergweg, Deken van Baarstraat en Jonkheer de La Courtstraat wordt door omwonenden hinder ondervonden vanwege de verkeersintensiteiten en daarmee samenhangende problemen, zoals verkeersveiligheid. Dit wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door het bedrijventerrein Vliedberg, maar ook door sluipverkeer. Het bedrijventerrein Vliedberg is in de jaren 60/70 ontwikkeld en de infrastructuur is sindsdien in beperkte mate aangepast. Een enkele aanpassing in stedenbouwkundige zin betreft de ontwikkeling van woon-werkunits aan de Vliedbergweg eind jaren 90 op de voormalige locatie van Zaadhandel Hobbel. De Deken van Baarstraat is in 2012/2013 heringericht door een nieuwe bestrating inclusief een beperkte verbreding en toevoeging van fietssuggestiestroken.

Het voorliggende plan voor het veranderen van de bestemming Maatschappelijk in Wonen kan in zoverre dan ook niet de ervaren problemen en knelpunten volledig oplossen. Het aanpassen van de volledige verkeersstructuur en in het bijzonder een ingrijpende wijziging in de ontsluiting van het bedrijventerrein valt dan ook buiten de kaders van de ontwikkeling aan de Parklaan. Wel is per weg inzichtelijk gemaakt wat de verkeerssituatie per weg is en in hoeverre maatregelen ter verbetering van de ervaren problemen meegenomen kunnen worden in de planontwikkeling.

Wegen

Deken van Baarstraat

De Deken van Baarstraat heeft (zoals vastgelegd in het GVVP Heusden) een functie als een gebieds-

ontsluitingsweg (50 km/h). Een dergelijke weg heeft een voorkeursintensiteit van 5.000-8.000 mvt/etm en een voorkeursbreedte van 7,5m.

In de huidige situatie is op deze weg sprake van een verkeersintensiteit van circa 7.000 mvt/ etm en een breedte van 6,5 meter. De intensiteit op de Deken van Baarstraat voor 2030¹ wordt op 7500 mvt/etm geprognostiseerd. Dit betekent concreet dat weliswaar voldaan wordt aan de voorkeursintensiteiten, maar dat sprake is van een hoge verkeersintensiteit. De voorkeursbreedte wordt voor deze weg niet gehaald. Bij de herinrichting van deze weg is destijds de keuze gemaakt om een wegbreedte van 6,5 m te hanteren en het voorzien in diverse parkeerhavens en verkeersreducerende maatregelen. Het verder verbreden van deze weg is gelet op de beperkte fysieke ruimte dan ook niet realistisch.

Vliedbergweg

Voor de Vliedbergweg geldt dat deze binnen het GVVP een functie als Erftoegangsweg type I (30km/h²) toebedeeld is. Een dergelijke weg heeft binnen de voorkeurskenmerken een intensiteit tot 6.000 mvt en een voorkeursbreedte van 6,5m. In de huidige situatie is sprake van een verkeersintensiteit op deze weg van circa 4.100 mvt/ etm en een breedte van 5,8 tot 6,0 m. De verwachting is dat er in 2030 circa 4.700 mvt/etm rijden. Een kanttekening bij deze resultaten is dat er binnen het GOL (Gebiedsontwikkeling Oostelijke Langstraat) nog geen definitief besluit is genomen over welke aansluiting nabij Nieuwkuijk wordt aangebracht. Afhankelijk hiervan worden nog verkeersmodelberekeningen uitgevoerd die van invloed zijn op de te verwachten verkeersintensiteiten. De verwachting is dat deze voor de Vliedbergweg nauwelijks van invloed zijn. Dit betekent dat de weg in redelijkheid voldoende capaciteit biedt voor de hoeveelheid verkeer. Qua breedte wordt net niet voldaan aan de gewenste breedte. Het verbreden van de weg in oostelijke richting behoort in fysieke zin tot de mogelijkheden, maar staat op gespannen voet met de verkeersveiligheid. Een brede weg roept veelal hogere rijnsnelheden op.



Uitsnede GVVP

Gelet op de dimensionering en relatie met ons gemeentelijk beleid voor wegen en verkeersontsluiting (GVVP) wordt voldaan aan de eisen die gesteld worden aan de verkeersontsluiting in de huidige situatie, waarbij aangetekend moet worden dat de beoogde snelheid op de Vliedbergweg nog niet is terug-

¹ Voor toekomstige verkeersverwachtingen wordt gebruik gemaakt van een regionaal verkeersmodel. Een verkeersmodel is een model dat inzicht geeft in huidige en/of toekomstige verkeers- en vervoerstromen. Verkeersmodellen worden binnen de verkeerskunde gebruikt om de toekomstige verkeersintensiteiten te prognosticeren en om netwerkanalyses uit te voeren waarbij het effect van wijzigingen in het netwerk inzichtelijk worden gemaakt. Er zijn verschillende typen verkeersmodellen. Voor Heusden en omgeving is het statische regionale verkeersmodel GGA 's-Hertogenbosch beschikbaar. Dit model prognosticeert het autoverkeer en is in opdracht van de regio opgesteld door Goudappel Coffeng. Verkeersadviesbureau Goudappel Coffeng maakt en beheert binnen Nederland 80% van de verkeersmodellen.

² De huidige snelheid is nog 50 km/h.

gebracht. Aanpassing van de weg in het kader van de woningbouwontwikkeling is mogelijk, zie paragraaf 7.2.

Parklaan

De Parklaan is in de huidige situatie een doodlopende weg. Dit betekent bijvoorbeeld voor de vuilnis-ophaaldienst dat achteruit de straat uitgereden moet worden. Dit geeft volgens omwonenden een onveilige situatie. Een situatie zoals op de Parklaan komt op meerdere plaatsen voor in de gemeente. Voor de inzameling van het huisvuil is er niet de noodzaak om de weg door te trekken. Achteruitrijden wordt al jaren gedaan (zonder ongelukken). Daarnaast zijn de inzamelvoertuigen uitgerust met een achteruitrijcamera. Bij de inzameling van PMD en Oud Papier en Karton wordt er bij het achteruitrijden door de beladers mee gekeken. Doortrekking van de weg veroorzaakt bovendien extra verkeersbewegingen op de Parklaan.

Effect planontwikkeling

Zoals hiervoor gesteld is in het verkeersmodel voor de situatie in 2030 reeds rekening gehouden met de ontwikkeling van woningbouw. Overigens is het effect van uitsluitend de planontwikkeling als volgt. Per nieuwe woning kan uitgegaan worden van 7 verkeersbewegingen per dag. Met een maximum van 32 woningen betekent dit een verkeersgeneratie van 224 mvt per weekdag. Met het effect op de planontwikkeling dient ook rekening gehouden te worden met het positieve effect van de sloop van de school. Voor de school geldt dat er sprake is van een verkeersgeneratie van 40 mvt per weekdag. De extra 184 verkeersbewegingen verspreiden zich over de omliggende wegen als de Vliedbergweg, Deken van Baarstraat en de Parklaan en leveren een zeer beperkte bijdrage aan de huidige verkeersintensiteiten.

Kruispunten

Kruispunt Deken van Baarstraat/ Vliedbergweg

Op het kruispunt Deken van Baarstraat/ Vliedbergweg wordt door omwonenden overlast ervaren door afslaand vrachtverkeer richting en vanaf het bedrijventerrein. In de huidige situatie wijkt vrachtverkeer uit over de andere rijbaan bij het nemen van een bocht. Dit staat op gespannen voet met de verkeersveiligheid. Een dergelijke situatie is niet ongebruikelijk en niet onaanvaardbaar, maar verbeteringen in het kader van de woningbouwontwikkeling zijn mogelijk, zie paragraaf 7.2.

Laden/lossen Deken van Baarstraat

Voorheen kon op het trottoir langs de winkel op de hoek Parklaan/Deken van Baarstraat geladen en gelost worden. Dit is niet een als zodanig aangewezen laad- en losplaats. Inmiddels is ter plaatse een kapperszaak aanwezig welke met kleiner materiaal en minder frequent wordt bediend. Een laad- en losplaats is aan de voorzijde van de winkels langs de Deken van Baarstraat mogelijk. Dit gaat echter (beperkt) ten koste van de parkeercapaciteit. Een dergelijke wijziging is voorstelbaar, maar zal op met de ondernemers en direct omwonenden besproken moeten worden. Dit valt buiten het kader van deze ontwikkeling.

Bouwverkeer

Bij de uitwerking van het bouwplan en aanpassing verkeersstructuur zal bij definitieve planvorming de tijdelijke maatregelen worden uitgewerkt en gecommuniceerd met de belanghebbenden. Gelet op de aanwezige verkeersstructuur zijn tijdelijke maatregelen uitvoerbaar te achten.

Parkeren

Bij de realisatie van woningen moet parkeeroverlast worden geminimaliseerd door voldoende parkeerplaatsen te realiseren. Hiertoe blijkt voldoende ruimte beschikbaar te zijn gelet op de mogelijke verkaveling, zoals opgenomen in paragraaf 2.2.1. Binnen het plangebied is voldoende ruimte beschik-

baar om in het parkeren te voorzien.

Parkeren Parklaan

Het schoolgebouw langs de Parklaan is sinds januari 2010 niet meer als MAVO in gebruik. Er zijn 15 parkeerplaatsen aanwezig. Voor die tijd is op luchtfoto's te zien dat de haakse parkeervakken (zijde school) overdag in alle jaargangen voor circa 80% in gebruik zijn (12 ppl).

Nu gaat het om de parkeerplaatsen die vervallen en die met name in de avonduren in gebruik worden genomen door bewoners oostzijde Parklaan. De haakse parkeerplaatsen hadden een zogeheten dubbelgebruik: overdag leerkrachten MAVO en avond/nacht/weekend door bewoners. Gelet hierop blijven 12 van de 15 parkeerplaatsen behouden.

Parkeren zijde bedrijven Vliedbergweg

De fysieke ruimte voor de individuele woningen aan de zijde van de Vliedbergweg biedt voldoende ruimte volgens de parkeernormen. Tevens ontstaat aan de overzijde van de Vliedbergweg ook parkeerruimte in het kader van de woningbouw.

Conclusie

De huidige verkeersstructuur staat de planontwikkeling niet in de weg. Echter geeft de planontwikkeling wel de mogelijkheid om enkele verbeteringen in de verkeerssituatie door te voeren. Dit omdat vanwege de woningbouw aanpassingen in de openbare ruimte noodzakelijk zijn en dit mogelijk gecombineerd kan worden met aanpassingen in de bestaande verkeersstructuur, zie paragraaf 7.2.

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De Structuurvisie bevat de visie van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028 met een doorkijk naar 2040. In de structuurvisie wordt ingestoken op een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Het Rijk hanteert hierbij een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. De Rijksoverheid brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat, laat meer over aan gemeenten en provincies. Hiernaast komt de gebruiker centraal te staan. Hierom kiest het Rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Verstedelijkings- en landschapsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en, mocht nieuwbouw echt nodig zijn, altijd zorgen voor een optimale (multimodale) bereikbaarheid.

Voor het plangebied doet de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geen concrete uitspraken. Aan de ladder voor duurzame verstedelijking is getoetst in paragraaf 2.3 2.2.3Afweging toelaatbaarheid ontwikkeling. Het ruimtelijke beheer en de ruimtelijke invulling van het gebied worden aan gemeente en provincie overgelaten.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro of AmvB Ruimte) is het inhoudelijke beleidskader van het Rijk waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dat betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair richt tot de gemeente.

De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen of vrijwaren van (ruimtelijke) functies, die via het stellen van regels aan de inhoud of toelichting van bestemmingsplannen (of daarmee vergelijkbare besluiten) beschermd kunnen worden.

De volgende onderwerpen zijn in het Barro opgenomen: rijksvaarwegen, het project Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, de grote rivieren, de Waddenzee en het waddengebied, defensie, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en landelijke spoorwegen, de elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang ten behoeve van het vervoer van gevaarlijke stoffen, de Ecologische Hoofdstructuur, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJs-

selmeergebied.

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

3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening

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

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)

Beleidskader

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

- economie;
- mobiliteit
- sociale zaken;
- cultuur;
- milieu- en natuur.

Voorafgaand aan de structuurvisie is geconcludeerd dat het vigerende ruimtelijke beleid nog steeds actueel is en daarom ongewijzigd blijft. Voorbeelden daarvan zijn:

- het principe van concentratie van verstedelijking;
- zorgvuldig ruimtegebruik;
- het verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschaalde natuurgebieden;
- het concentratiebeleid voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen.
- In het provinciaal beleid wordt bij de opgave voor wonen en werken het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied.

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

Deel A. Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Op basis van trends en ontwikkelingen heeft de provincie haar ruimtelijke belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. In haar sturing biedt zij gemeenten meer ruimte om afwegingen te maken in een aantal vooraf gestelde kaders. Daarnaast zet de provincie zelf een aantal ontwikkelingen in gang.

Deel B. In deel B staan de ambities, het beleid en de uitvoering voor de vier ruimtelijke structuren: de

groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Toetsing

In het bestemmingsplan 'Parklaan, Vlijmen' wordt de ontwikkeling mogelijk gemaakt van grondgebonden woningen. De ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt in bestaand stedelijk gebied. Het bestemmingsplan voldoet aan de uitgangspunten van de Structuurvisie.

3.2.2 Verordening Ruimte

Beleidskader

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. In de verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit de Structuurvisie in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

Algemeen

In de verordening zijn algemene regels opgenomen ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Als een bestemmingsplan voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, moet zorg worden gedragen voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied en de naaste omgeving. Daarbij staat het principe van zorgvuldig ruimtegebruik centraal. Tevens wordt een belangenafweging gevraagd, waarbij de gevolgen in beeld worden gebracht voor cultuurhistorische, ecologische, landschappelijke en aardkundige waarden, bodemkwaliteit, waterhuishouding, monumenten en overige ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden. Er moet worden aangetoond dat de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling past in de omgeving en dat het met de ontwikkeling samenhangende personen- en goederenvervoer goed kan worden afgewikkeld.

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling moet gepaard gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap en cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied.

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:

a. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;

De regels voor het plan worden afgestemd op de naaste omgeving. Hierdoor draagt het plan zorg bij voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken en de naaste omgeving.

b. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Het gehele plangebied wordt zo functioneel mogelijk ingericht, binnen het passend beeld van de directe omgeving. Het plangebied valt binnen het bestaand stedelijk gebied en de daarbij behorende zoekgebieden voor verstedelijking. Met de ontwikkeling wordt een nieuwe invulling gegeven aan een voormalige schoollocatie. Hiermee is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid een verantwoording waaruit blijkt dat:

a. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de

cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;

Zoals beschreven in hoofdstuk 4 heeft het plan geen gevolgen voor de hier genoemde aspecten. Daarnaast is middels de opgenomen wijzigingsbevoegdheid planologisch rekening gehouden met een dergelijke ontwikkeling.

b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, passen in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieu aspecten en volksgezondheid;

De nieuwe invulling van het plangebied past in het huidige straatbeeld. Aan de noord en oostzijde van het plangebied is reeds woningbouw gerealiseerd. Voortbordurend op de directe omgeving zal het plan zijn inpassing krijgen. Vanwege de wijzigingsbevoegdheid die op het plangebied zit, is er al rekening gehouden met deze ontwikkeling. Significante effecten op milieu aspecten en volksgezondheid zijn niet aan de orde.

c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.

Er wordt gebruik gemaakt van de reeds aanwezige infrastructuur ter ontsluiting van het plangebied. Deze ontsluiting is voldoende voor de ontwikkeling.

Stedelijke ontwikkeling

Stedelijke ontwikkelingen zijn uitsluitend toegestaan binnen bestaand stedelijk gebied. De voorliggende ontwikkeling waarbij woningen gebouwd worden ligt binnen de status van 'stedelijk concentratiegebied'. Hierdoor is de voorliggende ontwikkeling passend binnen de Verordening Ruimte 2014.

Toetsing

Op basis van de Verordening is stedelijke ontwikkeling zonder meer mogelijk in bestaand stedelijk gebied. Het voorliggende bestemmingsplan voldoet hieraan. Het betreft woningbouw in bestaand stedelijk gebied. Hierdoor vormt de verordening geen belemmering.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Heusden

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

Het plangebied ligt binnen de aanduiding 'woongebied' (zie onderstaande afbeelding). In de structuurvisie is de taakstelling voor de woningbouwopgave beschreven. 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 opti-

maliseren.



Structuurvisie met ligging plangebied (rode cirkel)

Toetsing

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

3.3.2 Woonvisie Heusden 2014-2024

Met het vaststellen van de Woonvisie Heusden 2014-2024 "Dromen waarmaken" is ingespeeld op de actualiteit en wordt een visie gegeven op volkshuisvestelijke ontwikkelingen in de komende beleidsperiode 2014-2018 met een doorkijk van tien jaar. De Woonvisie is op 14 januari 2014 vastgesteld.

De woonvisie heeft als titel 'Dromen waarmaken'. Deze verwoordt de opvatting 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 is bijzondere aandacht voor mensen die vanwege inkomen of gezondheid beperkte kansen op de woningmarkt in Heusden hebben. De gemeente koestert de variëteit aan identiteiten en benut de kans die nieuwbouw biedt om deze variatie te versterken. Dat is ook nodig gezien de demografische ontwikkelingen in de komende periode. De nieuwbouw biedt de gelegenheid om bij te dragen aan de regionale woonopgaven.

In de woonvisie zijn de volgende speerpunten van beleid genoemd:

- bewoners maken Heusden (zelf initiatief);
- waarborging van de betaalbaarheid;
- inspelen op groeiende vraag naar wonen met zorg;
- nieuwbouw als kans voor variatie en initiatief van bewoners;
- benutten kracht bestaande wijken.

Toetsing en conclusie

Dit bestemmingsplan draagt bij aan het bieden van kansen voor nieuwbouw. Er wordt zo veel mogelijk flexibiliteit geboden, waardoor het plan binnen de uitgangspunten van de woonvisie past.

3.3.3 Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan Heusden

In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP) zijn hoofdpunten uitgewerkt ten aanzien van het oplossen van bestaande problemen en het voorkomen van het ontstaan hiervan. De gemeente Heusden is volop in beweging. (Grootschalige) ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen in regio en de gemeente Heusden in het bijzonder zullen het verkeersbeeld doen veranderen. Dit vraagt om een herijking van het gemeentelijk verkeersbeleid en de vigerende verkeersstructuren, zoals de wegencategorisering, fietsnetwerk en openbaar vervoernetwerk. In het vervoersplan staat duurzaamheid centraal.

Voorliggend plangebied ligt aan de Parklaan in Vliedberg. Concrete actiepunten uit het verkeers- en vervoersplan hebben geen direct verband met het plangebied. De uitgangspunten afkomstig uit het Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan behoeven geen doorvertaling in dit bestemmingsplan.

3.3.4 Welstandsnota Heusden 2012

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

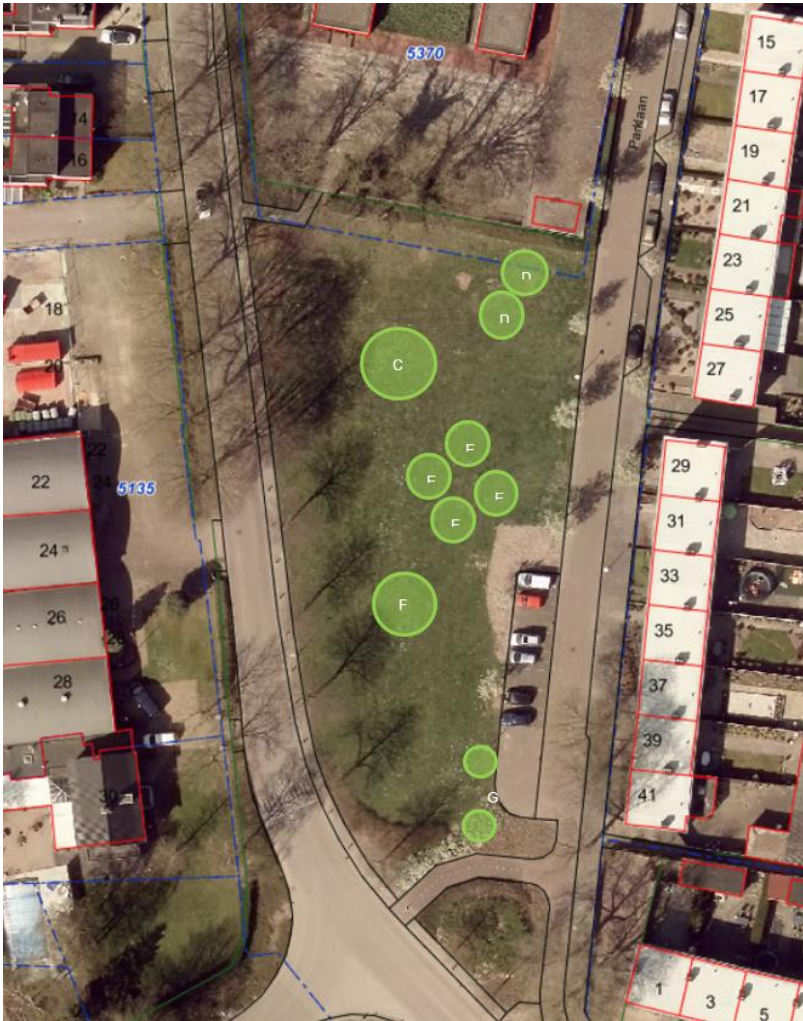
In de welstandsnota is opgenomen dat per ontwikkelingslocatie wordt bekeken of het noodzakelijk is eisen voor beeldkwaliteit op te stellen. Uitgangspunt is dat betrokken partijen (bewoners, ontwikkelaar) zelf de verantwoordelijkheid voor hun gebouwde omgeving kunnen dragen. Daarnaast zijn de bouwmogelijkheden zorgvuldig afgewogen in het bestemmingsplan. Daarom worden geen aanvullende beeldkwaliteitseisen voor het plangebied opgelegd.

3.3.5 Groenstructuurplan

In paragraaf 4.1 en 4.2 van het Groenstructuurplan is opgenomen dat, als er door een ontwikkeling verlies aan openbaar groen ontstaat, compensatie plaats moet vinden. Voor het kappen van bomen is daarnaast een kapvergunning nodig.

Toetsing en conclusie

In het westelijk deel van het plangebied is groen aanwezig vallend onder de hoofdgroenstructuur. Indien dit ten behoeve van de ontwikkeling verloren gaat, dient compensatie conform het groenstructuurplan plaats te vinden. Deze compensatie vindt plaats in de zuidelijke groenstrook, zie onderstaande afbeelding. Juridische borging vindt plaats bij toetsing aan de kapvergunning.



Compensatieplan (concept)

Conclusie

Met inachtnaeme hiervan past de ontwikkeling binnen de kaders die gesteld zijn in het groenstructuurplan.

4 Onderzoek

4.1 Bodem

Normstelling en beleid

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

Onderzoek

Verkennend bodemonderzoek

Omdat de gemeente zelf bouwgrond verkoopt is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd³. Dit is uitgevoerd om maximale zekerheid over de bodemkwaliteit te geven aan de toekomstige koper(s). Uit het onderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

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

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader

Monumentenwet 1988

In de Monumentenwet 1988 wordt voorgeschreven dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, moet voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Gemeentelijk archeologiebeleid

In de Erfgoednota heeft de gemeente vastgelegd hoe het cultureel erfgoed behouden en versterkt kan worden. Cultuurhistorische waarden zijn vastgelegd op de cultuurhistorische waardenkaart. Archeologie is vastgelegd via de 'archeologische verwachtingenkaart' en 'archeologische beleidsadvieskaart'. In het gemeentelijke archeologiebeleid is aan de hand van verschillende categorieën bepaald wanneer archeologisch onderzoek nodig is (en wanneer niet). Dit is afhankelijk van de archeologische verwachtingswaarde.

Onderzoek

Cultuurhistorie

Er zijn geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle objecten in het plangebied of de directe omgeving aanwezig.

Archeologie

Een bureauonderzoek en verkennend veldonderzoek is uitgevoerd⁴ naar de archeologische waarden van het plangebied. Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek adviseert Econsultancy om het plan-gebied nader te onderzoeken door middel van een IVO karterende en waarderende

³ Verhoeven Milieutechniek, rapportnr. B15.6247B/Brfrpp-01/HD, 10 december 2015

⁴ Econsultancy Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Parklaan 2 te Vlijmen in de gemeente Heusden, 1568.001, 29 juni 2016

fase, proefsleuven (IVO-P).

Conclusie

Met het toevoegen van een dubbelbestemming is ten aanzien van archeologie en opname van de kosten van het benodigde onderzoek en begeleiding in de grondexploitatie, er geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.3 Ecologie

Een onderzoek is uitgevoerd⁵ naar de effecten op de natuurwaarden (soortenbescherming), aanvullend vleermuisonderzoek⁶ is uitgevoerd en de effecten op beschermde gebieden zijn onderzocht⁷ voor wat betreft stikstofdepositie. Onderstaand zijn de belangrijkste resultaten weergegeven.

Soortenbescherming

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- Er dient rekening gehouden te worden met de mogelijke aanwezigheid van broedvogels, waarvan de nesten niet jaarrond beschermd zijn. Om verstoring van broedvogels zoveel mogelijk uit te sluiten dient de sloop van het gebouw en de verwijdering van beplanting buiten het broedseizoen (het broedseizoen loopt grofweg van ½ maart tot ½ juli) uitgevoerd te worden. Mocht er tijdens de uitvoer van werkzaamheden toch onverhoopt op broedende vogels gestuit worden, dan dienen de werkzaamheden stilgelegd te worden en naar een later tijdstip te worden opgeschort.
- Bij de uitvoering van het ruimtelijke plan hoeft geen rekening gehouden te worden met beschermde grondgebonden zoogdieren. Voor ruimtelijke ingrepen bestaat een vrijstelling voor de mogelijk aanwezige grondgebonden zoogdieren (tabel 1 soort).
- Bij de uitvoering van het ruimtelijke plan dient rekening gehouden te worden met de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen (gewone dwergvleermuis en laatvlieger). Ondanks dat tijdens de twee veldbezoeken geen invliegende dieren zijn waargenomen, kan op basis van de geleverde onderzoeksinspanning, niet worden uitgesloten dat zich in het gebouw vaste rust- of verblijfplaatsen van vleermuizen bevinden. De mogelijke functies van het gebouw voor vleermuizen zijn onvoldoende onderzocht.
- Op basis van het onderzoek kan worden gesteld dat de functie als foerageergebied en de eventuele vliegrouete langs de Vliedbergweg behouden blijven, indien de boombeplanting langs de Vliedbergweg wordt gehandhaafd. Aanvullend onderzoek heeft daarom plaatsgevonden. Daaruit volgen geen belemmeringen volgen voor de planvorming:
 - Dit betekent dat de bomen aan de oostzijde van de Vliedbergweg geveld kunnen worden tot de begrenzing van de nieuwbouwlocatie, mits rekening gehouden dat de straatverlichting niet uitstraalt richting de te handhaven bomen. De boomkronen aan de westzijde van Vliedbergweg dienen onverlicht te blijven. Daarbij dient de lichtsterkte niet geïntensiveerd te worden en dient er gebruik gemaakt te worden van armaturen die enkel naar beneden schijnen en daarbij het strooilicht omhoog en zijwaarts beperken. Herplant van bomen aan de westzijde wordt aanbevolen.
- Er worden geen beschermde soorten amfibieën, reptielen, vissen, insecten of planten verwacht, waarvoor een ontheffing van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet vereist is (tabel 2 of 3 soorten).

⁵ Van Bommel Faunawerk, Quickscan Flora en Fauna en aanvullend Vleermuisonderzoek, 3 augustus 2015

⁶ Van Bommel Faunawerk, Beoordeling effect velling op functionaliteit vleermuizen Vliedbergweg, Vlijmen, 17 mei 2016

⁷ De Roever Milieud advies, Onderzoek stikstof, 12 mei 2016

- Ondanks dat voor de tabel 1 soorten bij de ruimtelijke ingreep een vrijstelling geldt, dient men rekening te houden met de zorgplicht, deze geldt altijd en voor alle planten en dieren, onafhankelijk van beschermingsstatus en/of ontheffing of vrijstelling is verleend.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op minimaal 400 m van het Natuurnetwerk Noord-Brabant. De afstand tot Natura 2000 bedraagt minimaal 600 m. Vanwege deze grote afstand en de relatief kleinschalige ingreep is er geen enkel effect van het plan op deze beschermde natuurgebieden te verwachten. Uit de berekeningen (stikstofdepositie) blijkt dat de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden onder de drempelwaarde van 0,05 mol/ha/jaar blijft. Dit houdt in dat het project voor stikstofemissie en -depositie niet vergunningplichtig is en dat geen melding hoeft te worden gedaan.

Conclusie

Met inachtneming van de genoemde voorwaarden staan de Natuurbeschermingswet, de Flora- en faunawet en het provinciaal beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.4 Water

Waterbeheer en watertoets

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijk planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Aa en Maas, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. De initiatiefnemer heeft het waterschap Aa en Maas geïnformeerd door gebruik te maken van de Digitale Watertoets. Deze is uitgevoerd op 10 mei 2016. Daaruit kwamen aandachtspunten naar voren die aanleiding geven tot nader overleg met het waterschap. Uit nader overleg blijkt dat er geen bezwaren zijn vanuit het waterschap.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het ontwikkelingsgebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW);
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan 2010-2015.

Waterschap:

- Waterbeheerplan 2016-2021;
- Keur.

Gemeente:

- Waterplan;
- Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2012-2016.

Waterschapsbeleid

In het waterbeheerplan 2016 – 2021 staan de doelen die het waterschap Aa en Maas nastreeft en wat in deze periode gedaan moet worden om de doelen te halen. Samenwerking staat in dit plan centraal. Samenwerken met de partners van het waterschap maar ook met de inwoners van het beheersgebied. Het plan is geen grote koerswijziging ten opzichte van het waterbeheerplan 2010-2015, maar ontwikkelingen zoals de klimaatverandering vragen wel om nieuwe accenten. Waterveiligheid en waterkwaliteit zijn hierbij belangrijke onderwerpen.

Om het beheersgebied beter te beschermen tegen overstromingen worden er strengere eisen gesteld aan de dijken langs de Maas. Het waterschap heeft tot 2050 om de dijken hierop aan te passen. De kwaliteit van het oppervlaktewater is daarnaast de komende jaren echt een punt van aandacht. Enerzijds zitten er te grote hoeveelheden voedingsstoffen in het water. Deze staan een natuurlijk en gezond watersysteem in de weg. Anderzijds zijn er ook allerlei 'nieuwe' stoffen die een steeds groter probleem vormen, zoals medicijnresten, drugs(afval) en resistente bacteriën. Deze stoffen kunnen voor de zuiveringen nu moeilijk uit het afvalwater gehaald worden. Ook dit vraagt om actie.

Gemeentelijk beleid

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. De aanleiding hiervoor was een omslag in het denken en beleid rond water gedurende de afgelopen jaren: in plaats van voort te borduren op het vertrouwde denken in waterbeheersing door technische ingrepen, kwam de nadruk te liggen op het aansluiten op de natuurlijke potenties van het landschap en het watersysteem (duurzaamheidsprincipe). Om aan te kunnen geven hoe de gemeente omgaat met water, zijn in het waterplan zeven waterdoelen geformuleerd:

- een veerkrachtig en duurzaam (grond)watersysteem in 2015;
- een optimaal functionerende waterketen in 2015;
- 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 gebied specifieke 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.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan

Op 15 mei 2012 is het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) voor de gemeente Heusden opgesteld voor het jaar 2012-2016. Een GRP is een beleidsmatig en strategisch plan voor de aanleg en beheer van de gemeentelijke riolering. Om water op straat te voorkomen in de gebieden waar wateroverlast wordt ervaren, zijn korte termijn maatregelen benoemd die de wateroverlast grotendeels terugdringen. Door de afvoercapaciteit van de riolering te vergroten, zal het oppervlaktewater echter nog intensiever belast worden met afvoer vanuit het stedelijk gebied. Een duurzame lange termijn oplossing is het afkoppelen van verhard oppervlak en het water bergen in de daarvoor geschikte locaties net buiten de kern. Hiertoe is een kaart opgesteld met zoekgebieden voor waterberging. Bij het afkoppelen van hemelwater wordt in beginsel gestart met de verharde gebieden die het verst van de overstorten zijn gelegen, zodat het afkoppelen direct effect heeft op het hele rioleringsgebied. 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.

Huidige situatie

Algemeen

Het plangebied ligt in Vliedberg. Op de locatie was voorheen een school aanwezig. De locatie bestond dan ook hoofdzakelijk uit verharding. Deze school is inmiddels gesloopt. In de huidige situatie ligt het terrein braak.

Bodem en grondwater

Uit de Bodemkaart van Nederland blijkt dat de bodem in het plangebied bestaat uit zandgrond. Er is sprake van grondwatertrap IV. Dat wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand meer dan 0,4 m beneden het maaiveld ligt en de gemiddeld laagste grondwaterstand varieert van 0,8 m tot 1,2 m beneden het maaiveld.

Waterkwantiteit

Binnen en nabij het plangebied zijn geen hoofdwatervgangen aanwezig.

Veiligheid en waterkeringen

Het plangebied ligt niet binnen de kern- of beschermingszone van een waterkering.

Afvalwaterketen en riolering

Het plangebied is aangesloten op de gemeentelijke riolering.

Toekomstige situatie

Algemeen

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 32 woningen. Het projectgebied is circa 6.200 m². Naar verwachting zal 80% verhard worden, dit betreft circa 4.960 m². De verharding van het dak en de terreinverharding van de gesloopte schoollocatie bedroeg circa 3.400 m². De toename in verharding bedraagt daarmee (4960 m² – 3400 m²) 1.560 m². Indien de toename in verharding meer dan 2.000 m² bedraagt, is een vergunning in het kader van de Keur noodzakelijk. Bij minder dan 2.000 m² toename in verharding bepaalt de gemeente de norm voor HNO.

Conform het vGRP wordt het hemelwater volledig op eigen terrein opgevangen en verwerkt. In deze situatie is voor de voorgenomen activiteit het volgende van toepassing: een hoeveelheid regenwater van 56,5mm/ uur (bui T=10+10% i.v.m. klimaatsverandering) vermenigvuldigd met het verhard oppervlak moet op eigen terrein geborgen worden.

De doorlatendheid van de grond kan zodanig dat er in 24 uur nog 26,2 mm tot maximaal infiltreert. Het absolute minimum van de berginsvoorziening bedraagt dus 56,5-26,2=30,3 mm. Er dient aangetoond te worden dat deze maximum doorlatendheids capaciteit gehaald kan worden. Bij mindere doorlatendheid van de ondergrond neemt de noodzakelijke bergingsgrootte toe. Gezien de grondslag uit puur zand bestaat is het vermoeden - dat de aftrek van 26,2mm/m² gehaald wordt - gerechtvaardigd.

Het absolute minimum van de berging bedraagt 4960 m² x 0,0303 m = 150 m³ binnen het ontwikkelgebied. 150 m³ op circa 30 percelen betekent gemiddeld 10 m³ berging per particuliere kavel. Dit is mede gezien de kavelgroottes technisch gezien mogelijk, maar zal de tuininrichting in enige mate bepalen. Het kan gerealiseerd worden door de regenpijpen te verbinden met een krattensysteem onder het terras. Wanneer je de kratten op 0,5m van de gevel wil laten beginnen (tegen vochtdoorslag)

waarbij debreedte van het terras 5 meter is, dient deze vierkant 4,5m x 5m te worden (grove benadering). Gras groeit niet goed boven dit krattensysteem.

Een andere, qua beheer en onderhoud voor de gemeente minder gewenste methode, is het krattensysteem aanleggen onder de parkeervakken. Per perceel wordt het dakwater verzameld naar verzamelleidingen onder de tegelverharding van de achterpaden. Deze verzamelleidingen lozen in kratten van 50cm hoogte ongeveer 60cm onder de verharding. Er is voldoende m² parkeerplaats om 150 m³ berging op deze manier te bergen. De gemeente draagt in dit model zorg voor het beheer en onderhoud (en de kosten hieraan).

Een combinatie tussen krattensysteem in tuinen en openbare ruimte is vanzelfsprekend mogelijk. Groendaken is een andere oplossingsrichting, hoewel het infiltreren hierbij niet van toepassing is, maar verdamping bijdraagt aan het wateroverschot.

Het aanleggen van de benodigde waterbergingsvoorzieningen is mogelijk binnen het plangebied.

Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering, vigerend waterschapsbeleid en het verbreed Gemeentelijke Rioleeringsplan is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting,
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om duurzame, niet-uitlogbare materialen te gebruiken, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Veiligheid en waterkeringen

De ontwikkeling heeft geen invloed op de waterveiligheid in de omgeving.

Waterbeheer

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het waterschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de Keur. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het waterschap mag worden gebouwd, geplant of opgeslagen. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan- of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling is geen vergunning op basis van de Keur noodzakelijk.

Conclusie

Met inachtnaam van de genoemde maatregelen heeft de ontwikkeling geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. In de planregels is geborgd dat aangetoond moet worden dat er in voldoende mate voorzien wordt in waterberging.

4.5 Externe veiligheid

Inleiding

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke mogelijkheden. Binnen het vakgebied externe veiligheid wordt er onderscheid gemaakt in drie soorten risicobronnen, namelijk transportroutes (weg, water en spoor) inrichtingen met gevaarlijke stoffen en buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd.

Het plaatsgebonden risico (PR10-6) is een (berekende) afstand vanaf een risicobron waarbinnen de kans om te overlijden vanwege een ongeval met de aanwezig gevaarlijke stoffen meer dan 1 op een miljoen jaar is. Binnen deze afstand mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden opgericht binnen het bestemmingsplan. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld grote kantoren, kinderdagverblijven e.d.

Het groepsrisico is een berekende waarde die aangeeft of er mogelijk sprake is van veel slachtoffers bij een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Om het groepsrisico te berekenen is er inzicht noodzakelijk in de aanwezige populatie binnen het bestemmingsplan en de omgeving ervan. De aanwezigen zijn bepaald op basis van de door de gemeente Heusden beschikbaar gestelde gegevens. Voor een uitgebreide toelichting op de bevolking wordt verwezen naar het rapport "Kwantitatieve risicoanalyse Koninklijke Sanders BV, Heusden, i.v.m. bestemmingswijziging Parklaan 2" die is opgenomen in de bijlage.

Er is een kwalitatieve risicoanalyse uitgevoerd voor de Brzo inrichting "Koninklijke Sanders BV" om de waarde van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico vast te stellen. Navolgend worden de resultaten toegelicht.

Toetsingskader Bevi-bedrijven

Het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen) verplicht het bevoegde gezag Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro) afstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. Het Bevi heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen.

Het Bevi is van toepassing op vergunningsplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Bevi-bedrijven

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, zijn het Register risicosituaties gevaarlijke stoffen (RRGS)⁸ en de professionele risicokaart⁹ geraadpleegd. In de nabijheid van het plangebied zijn de volgende inrichtingen gelegen die van invloed zijn op het plangebied:

1. Koninklijke Sanders BV.

⁸ Het RRGs is een centraal landelijk register met gegevens over risicosituaties die in Nederland bestaan rond het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen.

⁹ De professionele risicokaart laat onder andere zien waar risicobronnen liggen.



Ligging van relevante risicovolle inrichting

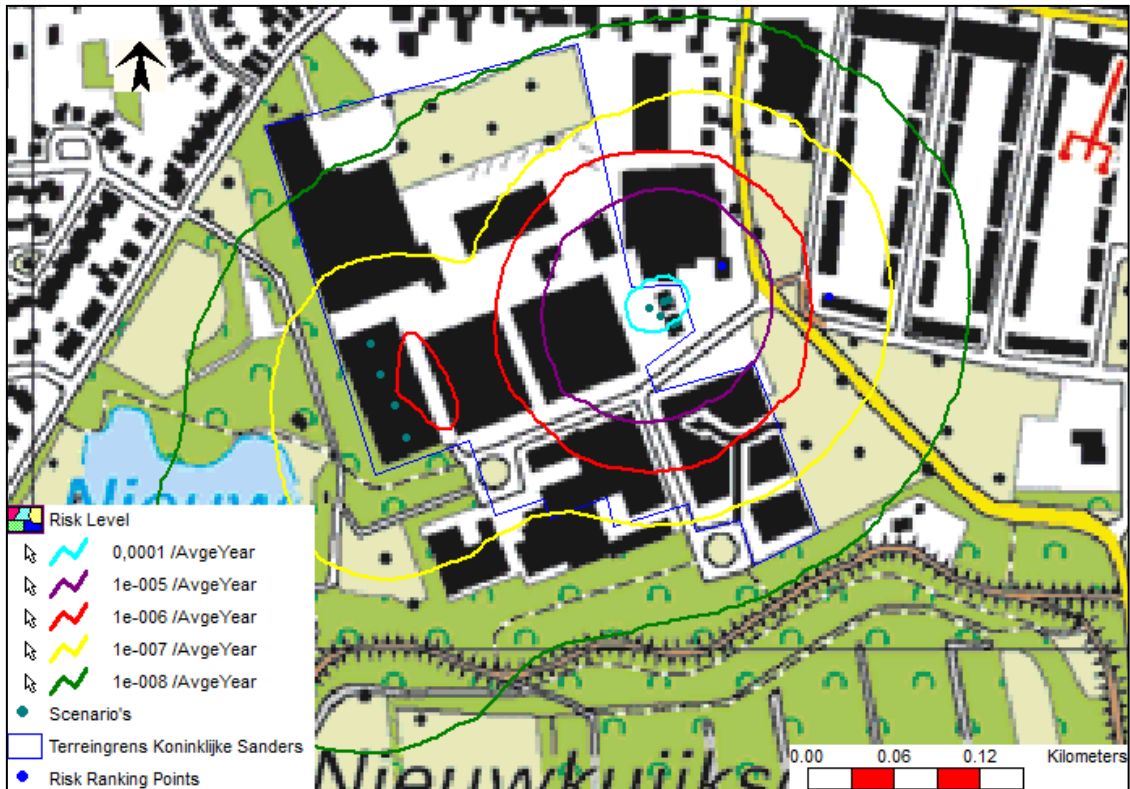
Navolgend wordt het groepsrisico en het plaatsgebonden risico van de hierboven aangegeven inrichting verder toegelicht.

Risico's Koninklijke Sanders BV

Gezien de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van de risicovolle inrichting van Koninklijke Sanders zijn de externe veiligheidsrisico's van Koninklijke Sanders in relatie tot de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan beoordeeld. Hiertoe is een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) uitgevoerd, waarin het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) van Koninklijke Sanders zijn berekend. Uitgangspunt voor het uitvoeren van de berekeningen zijn de gegevens zoals opgenomen in de aanvraag revisievergunning Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van Koninklijke Sanders van 30 september 2011 en de bijbehorende QRA.

Plaatsgebonden risico

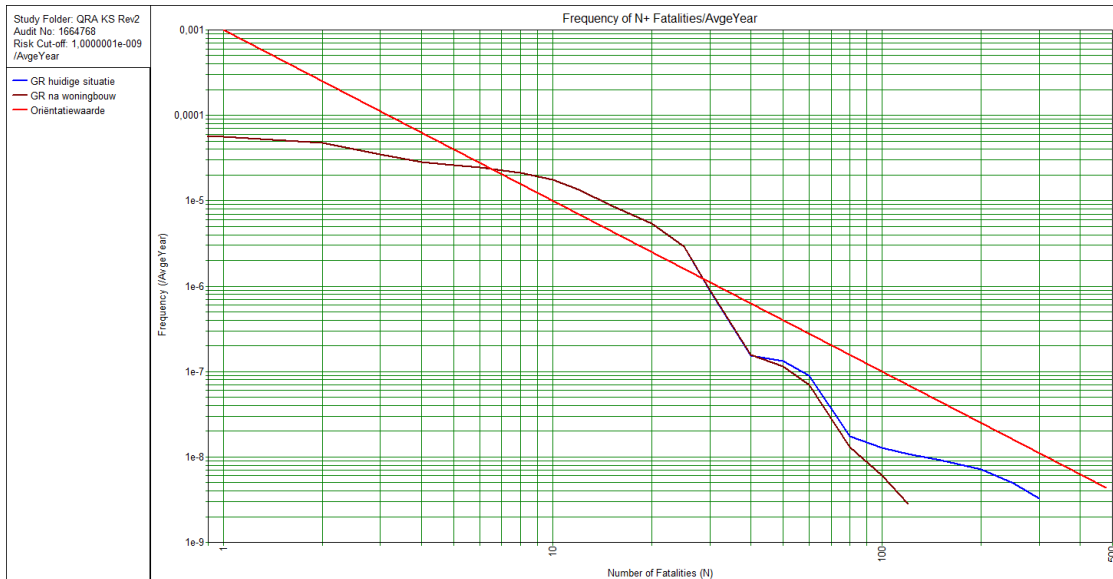
Uit de berekeningen blijkt dat de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar (PR 10^{-6}) aan de oostzijde buiten de inrichtingsgrens van Koninklijke Sanders is gelegen. Hieronder is de PR 10^{-6} contour weergegeven en het plangebied op de kaart aangegeven. Het plangebied valt buiten de PR 10^{-6} contour er wordt zodoende voldaan aan de normwaarden voor het plaatsgebonden risico.



Plaatsgebonden risico Koninklijke Sanders BV

Groepsrisico

Om het groepsrisico dat wordt veroorzaakt door de activiteiten van Koninklijke Sanders te kunnen berekenen, is alle populatie die zich binnen het invloedsgebied van Koninklijke Sanders kan bevinden geïventariseerd. Het invloedsgebied van Koninklijke Sanders wordt veroorzaakt door het vrijkomen van toxische verbrandingsproducten (NO₂) bij een brand in opslagcompartiment KA met een brandoppervlak van 1.000 m². Voor dit scenario zijn letale effecten mogelijk tot een afstand van circa 595 meter vanaf de bron voor het meest ongunstige weertype (F1,5). Op basis van de geïventariseerde populatie binnen dit invloedsgebied, blijkt dat het groepsrisico door de realisatie van de 32 gezinswoningen (en het wegbestemmen van de onderwijsfunctie) afneemt ten opzichte van de huidige situatie. Dit komt doordat door de voorgenomen realisatie van de 32 gezinswoningen het aantal personen dat gedurende de dagsituatie op deze locatie aanwezig is afneemt. Ook blijkt uit de berekening dat door de voorgenomen bestemmingswijziging, het maximaal aantal dodelijke slachtoffers dat in geval van een incident bij Koninklijke Sanders buiten de inrichting kan optreden afneemt. Wel is het groepsrisico boven de oriëntatiewaarde gelegen. Deze oriëntatiewaarde is geen norm, maar uitsluitend een referentiewaarde. Hieronder zijn de Fn curves van beide situaties weergegeven.



Groepsrisico Koninklijke Sanders, na realisatie van de 32 gezinswoningen (blauw is huidige situatie)

Omdat sprake is van overschrijding van de oriënterende waarde dient formeel gezien het groepsrisico verantwoord te worden. De verantwoording groepsrisico is als bijlage toegevoegd. De gemeente Heusden heeft het bestuur van de regionale veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld om advies uit te brengen met betrekking tot de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Mede op basis van dit advies is de verantwoording groepsrisico opgesteld. De gemeente Heusden heeft in haar externe veiligheidsbeleid expliciet opgenomen om overschrijdingen van de oriënterende waarde niet toe te staan, aangezien dit besluit betrekking heeft op een verbetering van de externe veiligheidssituatie is deze beleidsregel hierbij niet van toepassing.

Toetsingskader transport

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Basisnet Water of Basisnet Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlagen in de regeling basisnet zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10⁻⁶ per jaar.

Voor sommige transportassen moet tevens rekening worden gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand. In het bouwbesluit is beschreven aan welke voorwaarden het bouwen in een PAG moet voldoen.

Indien binnen het invloedsgebied¹⁰ van een transportas nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien en er een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico of een significante stijging van het

¹⁰ Invloedsgebied: het gebied waarin personen nog worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico. Dit gebied wordt bepaald door de berekening van het grootst mogelijke ongeval waar nog 1% van de blootgestelde personen dodelijk letsel optreedt.

groepsrisico optreedt, dient bij de vaststelling van het ruimtelijke besluit, het groepsrisico te worden verantwoord. Volgens het Bevt gelden geen beperkingen voor het ruimtegebruik voor het gebied dat verder ligt dan 200 meter van de transportas. Ten aanzien van de verantwoording dient niet alleen het invloedsgebied van de maatgevende vervoersklasse (GF3: brandbaar gas) voor het groepsrisico te worden beschouwd, maar ook de effectafstand die wordt gegenereerd door overige stoffen die over het wegvak worden vervoerd. Zodoende kan het invloedsgebied verder reiken dan 200 meter. Indien dat het geval is en het invloedsgebied reikt tot over het plangebied, moeten wel maatregelen worden overwogen, bijvoorbeeld in het kader van zelfredzaamheid.

Beoordeling transport

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de professionele risicokaart geraadpleegd. De onderstaande transportassen zijn beoordeeld.

Vaarwegen

Het plangebied ligt op meer dan 200 meter van een vaarweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Gelet hierop zijn risicoberekeningen niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

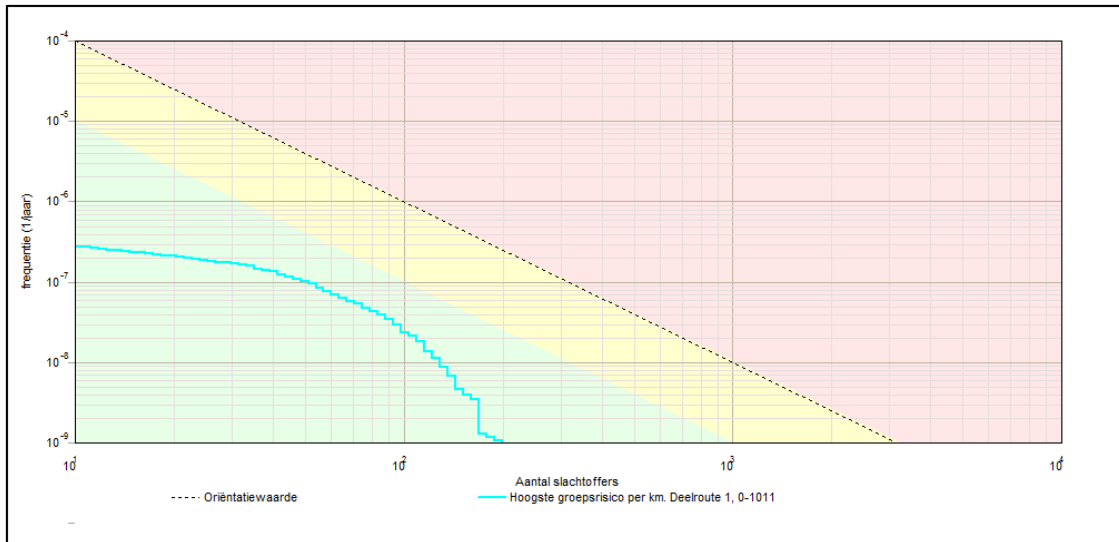
Autowegen

Het plangebied ligt langs de aan- en afvoerroute van de inrichting Koninklijke Sanders BV. In 2008 is door de provincie Noord-Brabant een project uitgevoerd getiteld: 'Inventarisatie en advies wegvervoer gevaarlijke stoffen'. Het doel hiervan was om de vervoersstromen van gevaarlijke stoffen over de gemeentelijke wegen in beeld te brengen. Daarnaast werd gekeken welke veiligheidsrisico's dit transport met zich meebrengt op basis van de daarvoor geldende veiligheidsnormen.

Uit de onderzoeksresultaten van het rapport blijkt dat overschrijdingen van de oriënterende waarde van het groepsrisico niet uitgesloten kunnen worden rondom de route naar Koninklijke Sanders B.V. en dat wordt aanbevolen bij nieuwe ruimtelijke plannen langs deze route het groepsrisico te berekenen.

Op basis van deze aanbeveling is het groepsrisico van deze route berekend met het rekenprogramma RBMII. De vervoershoeveelheden over deze route zijn gebaseerd op de milieuvergunning van de Koninklijke Sanders BV en op basis van het onderzoek van de provincie uit 2008.

De populatie die is ingevoerd in de berekening is afkomstig uit de populatieservice. Uit de berekening blijkt dat het groepsrisico langs deze route zeer laag is. Hieronder is de FN curve van het groepsrisico geplaatst.



FN curve groepsrisico transport

Het groepsrisico bedraagt 0.03 * de oriënterende waarde. Het lage groepsrisico is te verklaren door de redelijk beperkte hoeveelheid gevaarlijke stoffen die vervoerd worden en de lage toegestane snelheid van deze route.

Voor een uitgebreide toelichting op de berekening wordt verwezen naar het rapport “Groepsrisico transport langs Parklaan” welke in de bijlage is toegevoegd.

Spoorwegen

Het plangebied ligt op meer dan 200 meter afstand van het spoor waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Gelet hierop zijn risicoberekeningen niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Toetsingskader buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het externe veiligheidsbeleid voor buisleidingen is daarmee in lijn gebracht met het beleid voor inrichtingen en voor vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor.

Buisleidingen

Om te bepalen of er in het plangebied of in de directe omgeving buisleidingen zijn gelegen is de professionele risicokaart geraadpleegd. Hieruit is gebleken dat er geen leidingen zijn gelegen die van invloed zijn op het plangebied.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen geconstateerd voor de ruimtelijke ontwikkeling vanwege de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen, transportassen en buisleidingen. Aan de gestelde harde normen wordt voldaan. Een verantwoording van het groepsrisico is echter wel noodzakelijk gebleken vanwege het risico's van de Brzo inrichting “Koninklijke Sanders BV” in de nabijheid van het plangebied.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Normstelling en beleid

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

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

Onderzoek

1. Volgens het geldende bestemmingsplan/beheersverordening zijn op het industrieterrein Vliedberg industriële en ambachtelijke bedrijven cat. 1 t/m 3 die voorkomen in de bij het bestemmingsplan gevoegde Staat van inrichtingen, een vleeswarenfabriek (categorie 4) en een zeepfabriek (categorie 5) toegestaan. De bij het geldende bestemmingsplan gevoegde bedrijvenlijst is sterk verouderd. Bij actualisering van bestemmingsplannen voegen wij de bedrijvenlijst uit de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' toe als Staat van Bedrijven. In deze bedrijvenlijst zijn ook richtafstanden opgenomen. Door gewijzigde inzichten komen de oude en de nieuwe bedrijvenlijst qua bedrijfsindeling en milieucategorieën niet overeen. Vergelijken we de bedrijvenlijsten met elkaar dan zijn categorie 3 bedrijven volgende de oude bedrijvenlijst vooral bedrijven in de categorie 1 tot en met 3.1 en enkele categorie 3.2 bedrijven volgens de nieuwe bedrijvenlijst met een richtafstand van 50 meter (categorie 3.1) en 100 meter (categorie 3.2). Volgens de nieuwe bedrijvenlijst is een vleeswarenfabriek een categorie 3.2 bedrijf en een zeepfabriek een categorie 4.2 bedrijf.

Gemengd gebied en toegestane activiteiten

In het bestemmingsplan Vlijmen-Vliedberg 2013 is reeds aangegeven dat de woningbouwlocatie Parklaan te typeren is als een gemengd gebied, gelet op ligging aan de Vliedbergweg en de Deken van Baarstraat. Voor deze wegen geldt dat sprake is van functiemenging en ook een verhoogde geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaï (zie ook navolgende paragraaf). Dit betekent dat de richtafstand met 1 stap verminderd kan worden. Voor milieucategorie 3.2, zoals maximaal mogelijk is op het bedrijventerrein moet in beginsel een richtafstand van minimaal 50 meter worden aangehouden. Voor categorie 3.1 bedraagt de richtafstand 30 meter. Deze afstand wordt gemeten vanaf de gevel van de gevoelige functies (bouwvlak zoals opgenomen in het bestemmingsplan) tot de grens waar tot in redelijkheid de betreffende activiteiten uitgevoerd worden, in dit geval de rooilijn (zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan/beheersverordening) binnen de bedrijfsbestemming.

Voorheen was aan Industriepark Vliedberg 2 een vleeswarenfabriek gevestigd. Deze activiteiten zijn geruime tijd geleden beëindigd. Na de vleeswarenfabriek hebben er enkele andere bedrijven gezeten zoals een verhuurbedrijf, een autobedrijf en een metaalconstructiebedrijf. In 2014 is een groot gedeelte van het pand door brand verwoest. Inmiddels is voor het perceel een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor een bedrijfsverzamelgebouw. De ontwerp omgevingsvergunning heeft ter inzage gelegen. In de ontwerp omgevingsvergunning is rekening gehouden met omliggende woningen en een milieuzonering opgenomen. Nabij woningen zijn categorie 3.1 bedrijven toegestaan en verderweg 3.2 bedrijven. Uitgaande van de ontwerp omgevingsvergunning wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstanden.

Volgens het geldende bestemmingsplan industrieterrein Vliedberg uitgaande van de nieuwe bedrijvenlijst zijn categorie 3.2 bedrijven met een richtafstand van 50 meter (gemengd gebied) toegestaan. De afstand van de categorie 3.2 activiteiten tot het bouwvlak van het plangebied is circa 42 meter. Dit is minder dan richtafstand van 50 meter. Op kortere afstand dan 42 meter liggen bestaande (bedrijfs)woningen (Vliedbergweg 10 t/m 16). Gelet op dat de dichtstbijzijnde woning, Vliedbergweg 16, op circa 9 meter van de bedrijfsbestemming ligt en de afstand tot het bouwvlak van het plangebied circa 42 meter bedraagt, is ter plaatse een goed woon- en leefklimaat te verwachten.

Koninklijke Sanders B.V.

Specifiek is 'zeepfabriek' Koninklijke Sanders B.V. Dit bedrijf is als uitzondering op de voorgaande algemene bedrijfsactiviteiten toegestaan. Het bedrijf is ten zuidwesten van het plangebied gelegen. De bedrijfsactiviteiten bestaan uit het bereiden, afvullen en verpakken van verzorgingsproducten. Volgens de nieuwe bedrijvenlijst valt Sanders onder S.B.I.-2008 2041 en 2042, een categorie 4.2 bedrijf. De richtafstanden zijn 300 meter voor geur, 100 meter voor stof, 200 meter voor geluid en 100 meter voor gevaar. De woningbouwlocatie is te typeren als gemengd gebied zodat de richtafstand met 1 stap verminderd mag worden. De afstand van de perceelsgrens van Sanders tot het bouwvlak van het plangebied bedraagt ten minste 130 meter. Alleen voor het aspect geur wordt niet voldaan aan de richtafstand van 200 meter. Bepalend voor het aspect geur zijn de productieafdelingen. De afstand vanaf de productieafdelingen is circa 150 meter. De processen bij Sanders bestaan uit roeren en mengen van grondstoffen in gesloten tanks. Er vinden geen chemische processen en reacties plaats. Daarnaast staan bestaande woningen, Vliedbergweg 10 tem 16 en Industriepark Vliedberg 2 dichterbij de productieafdelingen dan de toekomstige woningen. Ter plaatse is een goed woon- en leefklimaat te verwachten . .

Bij Koninklijke Sanders B.V. worden grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen opgeslagen waardoor het bedrijf valt onder de werking van het Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO). In paragraaf 4.5 wordt ingegaan op het aspect veiligheid.

Bedrijven Vliedbergweg 2 tem 16

Volgens het geldende bestemmingsplan zijn hier bedrijven categorie A en B toegestaan. De richtafstand voor deze bedrijven in gemengd gebied is 10 meter. De afstand van de perceelsgrens van de bedrijven tot het bouwvlak van het plangebied is ten minste 17 meter. Daarnaast staan de bedrijfsgebouwen op meer dan 50 m. In redelijkheid is niet te verwachten dat de bedrijven in hun bedrijfsvoering worden belemmerd door de beoogde woningbouw.

Conclusie

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

4.7 Geluid

Normstelling en beleid

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

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

Onderzoek

Nieuwe woningen binnen geluidszones zoals bedoeld in de Wgh moet in beginsel voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Daarboven kan in een beperkt aantal gevallen onder voorwaarden een ontheffing worden verleend. Het plangebied ligt binnen de geluidzone van enkele wegen. Uit on-

derzoek¹¹ blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB deels op de noordelijke bouwgrens van het plangebied wordt overschreden. De uiterste grenswaarde van 53 dB wordt hier niet overschreden. Het is mogelijk om ontheffing te verlenen van de voorkeursgrenswaarden, voor zover de uiterste grenswaarde niet wordt overschreden en te treffen maatregelen niet wenselijk zijn.

Conclusie

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

4.8 Luchtkwaliteit

Beleid en normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang.

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

NIBM

In het Besluit niet in betekende mate is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg of kantoorlocaties met maximaal 100.000 m² bvo bij één ontsluitingsweg.

Onderzoek

Ten opzichte van de huidige situatie neemt het aantal woningen met maximaal 32 toe. Een dergelijke ontwikkeling valt onder het Besluit niet in betekende mate onder de categorie woningbouw tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg. Daarmee kan gesteld worden dat de ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaatse, en dat nader onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied.

¹¹ De Roever Omgevingsadvies, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, 20160438/C01/RK, 12 mei 2016

4.9 Overige belemmeringen

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

5 Juridische toelichting

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

5.1 Plansystematiek

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

Het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit een geometrische plaatsbepaling van het plangebied en van de daarin aangewezen bestemmingen (hierna: verbeelding met regels). Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De regels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. In paragraaf 6.2 wordt de inhoud nader toegelicht. Bij het opstellen van de regels en de verbeelding is uitgegaan van de richtlijnen 'Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012) en Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO 2012). Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in werking getreden. Hierdoor is het omgevingsrecht drastisch gewijzigd. Veel toestemmingen en vergunningen die voorheen apart geregeld waren, zijn nu opgenomen in de Wabo. In de regels is de terminologie aangepast aan de Wabo. De onthefing heet nu 'omgevingsvergunning voor het afwijken'. De bouwvergunning heet 'omgevingsvergunning voor het bouwen'.

5.2 Toelichting op de regels

5.2.1 Inleidende regels

Begrippen

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

Wijze van meten

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

5.2.2 Bestemmingsregels

Groen

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

Verkeer – Verblijfsgebied

De bestemming Verkeer - Verblijfsgebied is opgenomen voor functies die gerelateerd zijn aan de verkeersbestemming zoals erftoegangswegen, fiets- en voetpaden, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen. Binnen de bestemming is het niet toegestaan om gebouwen op te richten. Alleen gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen zijn toegestaan met een maximum oppervlakte van 20 m² en een maximum bouwhoogte van 4 m.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, met inbegrip van beroep aan huis. Binnen het bouwvlak mogen gebouwen worden opgericht. De toegestane goot- en bouwhoogte zijn respectievelijk 7 en 11 meter. De gronden buiten het bouwvlak maar binnen de woonbestemming zijn de erven waarop de bebouwingsregeling in de regels van toepassing is.

Waarde – Archeologie 3

Het archeologiebeleid van de gemeente is vertaald in het bestemmingsplan door het opnemen van een dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3. Binnen deze bestemming dient voor bodemingrepen met een diepte van ten minste 50 cm en een oppervlakte groter dan 500 m² nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. In de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen teneinde de bestemming te verkleinen dan wel te laten vervallen indien op basis van onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

5.2.3 Algemene regels

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

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene gebruiksregels

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

Algemene afwijkingsregels

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

5.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsregel

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

Slotregel

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

aangehaald worden.

6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Regelgeving grondexploitatie

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

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

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

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

6.2 Economische uitvoerbaarheid

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

Kostenverhaal

Het bestemmingsplan waarvoor deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld, leidt tot de planologische mogelijkheid om nieuwe woningen te bouwen. Op grond van het bepaalde in artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen.

In afwijking van het bepaalde in artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening bepaalt lid 2 van dit artikel dat de gemeenteraad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd (bijvoorbeeld via gronduitgifte, een anterieure overeenkomst over grondexploitatie);
- het niet noodzakelijk is een tijdvak voor de exploitatie, dan wel een fasering in de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen vast te stellen;
- het stellen van eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijpmaken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied, dan wel het stellen van regels omtrent het uitvoeren van die werkzaamheden, dan wel een uitwerking van de regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid niet nodig is.

Het projectgebied is volledig in eigendom van de gemeente Heusden. Het verhaal van kosten van de grondexploitatie is hierdoor anderszins verzekerd via de gronduitgifte. Ook is het stellen van locatie- of faseringseisen niet nodig. Het opstellen van een exploitatieplan is daarmee niet nodig.

Financiële uitvoerbaarheid

Om de ontwikkeling mogelijk te maken verkoopt de gemeente gronden aan een partij die de woningen realiseert. Uit de verkoopopbrengst kunnen de kosten van de ontwikkeling (sloop, bouw- en woonrijpmaken, plankosten en dergelijke) worden gedekt. Op grond hiervan kan worden geconcludeerd dat sprake is van een sluitende grondexploitatie en de financieel economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in voldoende mate zeker is gesteld.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

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

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

7.2 Resultaten inspraak en overleg

Overleg met omwonenden

Het college besloot op 3 mei 2016 om geen voorontwerp van het bestemmingsplan Parklaan, Vlijmen ter inzage te leggen, op basis van lid 1 van het Uitwerkingsbesluit Inspraakverordening 2005 en daarvoor in de plaats een dialogosessie te organiseren voor omwonenden.

Op 19 mei 2016 vond deze sessie plaats aan de hand van concrete stedenbouwkundige invullingen van het plangebied. Aanvullend konden omwonenden een schriftelijke reactie geven binnen twee weken na voorgenoemde datum. Er is één schriftelijke reactie ingediend. Op 5 juli 2016 vond een tweede avond plaats waar de aanvullende voorstellen zijn besproken. Ook hier zijn reacties gegeven door omwonenden. De bespreekpunten en schriftelijke reactie zijn als bijlagen bij het plan gevoegd.

De reacties en suggesties zijn betrokken bij het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan. Dit uit zich hoofdzakelijk in de volgende onderdelen:

- Zorgvuldigheid ten aanzien van externe veiligheid, zie paragraaf 4.5.
- Analyse en verbeteringen ten aanzien van de verkeersstructuur, zie onderstaand.

Aanpassingen verkeersstructuur

Het voornemen om in de omgeving van de Parklaan over te gaan tot planontwikkeling geeft aanleiding om verbeteringen in de verkeerssituatie door te voeren. De woningbouw brengt aanpassingen in de openbare ruimte met zich mee en aanpassingen in de bestaande verkeersstructuur kunnen hiermee worden gecombineerd.

Mogelijkheden zijn te vinden in het oplossen van knelpunten nabij kruisingen en de reconstructie van de Vliedbergweg. Aanpassing van de Deken van Baarstraat is, zoals eerder omschreven fysiek niet mogelijk en wenselijk. De volgende aanpassingen worden in het kader van de woningbouw doorgevoerd:

- aanpassing kruispunt Deken van Baarstraat/ Vliedbergweg door:
 - een verruiming van de bochtstraat;
 - het voldoende behouden van het zicht op het kruispunt door het terugleggen van bebouwing;
- het opnemen van de Vliedbergweg (tot de bebouwde komgrens) binnen een 30 km-zone;
- een verbreding van de Vliedbergweg (vanaf de Deken van Baarstraat tot Industriepark Vliedberg) tot 6,2 m. Deze maatvoering garandeert een voldoende passeermogelijkheid van twee vrachtauto's, in combinatie met het parkeren in parkeerhavens aan de zijde van de woningbouw. Een ver-

dere verbreding past niet binnen de functie van de weg en komt de verkeersveiligheid niet ten goede (risico op hogere snelheden).

- aanpassing kruispunt Vliedbergweg/ inrit bedrijven Vliedbergweg 2-16 door uitwijkruimte te reserveren. Door de Vliedbergweg iets te verbreden is er voldoende manoeuvreerruimte en ook het zicht is ondanks de bomen voldoende.

Vooroverleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg gepleegd met het waterschap en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor dit plan is overleg gepleegd met:

1. provincie Noord-Brabant;
2. waterschap Aa en Maas;
3. regionale Brandweer.

Zij hebben allen aangegeven geen inhoudelijke opmerkingen te hebben op het bestemmingsplan c.q. zich te kunnen vinden in de gehanteerde uitgangspunten. Het vooroverleg met de provincie is uitgevoerd volgens het beschikbaar gestelde e-formulier.

7.3 Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het bestemmingsplan lag als ontwerp terinzage. Er zijn vier zienswijzen ontvangen. Een overzicht van de beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in de 'Nota zienswijzen' die als bijlage bij de toelichting is gevoegd. Sommige zienswijzen vereisten een aanpassing van het bestemmingsplan.