

Nota zienswijzen en wijzigingen

Behorende bij



bestemmingsplan “Vlijmen en Vliedberg Herziening 2013”

Vastgesteld in de raadsvergadering van 18 februari 2014

Inleiding

Het ontwerp van bestemmingsplan “Vlijmen en Vliedberg Herziening 2013” heeft vanaf 29 augustus 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn in totaal acht brieven met 41 zienswijzen ingediend. Ook is er van twee overheidinstanties een reactie ontvangen.

Beoordeling

Alle zienswijzen zijn ontvankelijk. In de beantwoordingmatrix is aangegeven in hoeverre de zienswijzen aanleiding hebben gegeven voor bijstelling van het plan.

Wijzigingen

Naast eventuele wijzigingen naar aanleiding van reacties en zienswijzen is er nog een aantal wijzigingen doorgevoerd. De laatste matrix vermeldt deze.

Instantie	Reactie	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
Provincie Noord-Brabant	Geen opmerkingen.	/	Geen
Waterschap Aa en Maas	Geen opmerkingen.	/	Geen
Brandweer Brabant-Noord	Als het college gebruik maakt van de wijzigingsbevoegdheid voor de locatie Parklaan 2 (wijzigingsgebied 4), dan is aanvullend onderzoek nodig voor het aspect 'externe veiligheid'. Dat is nu nog niet aan de orde.	Indien het college gebruik maakt van deze wijzigingsbevoegdheid, dan neemt het dit onderwerp mee in haar overwegingen.	Geen.
Gasunie	<p>De locatie van het gasontvangstation ter hoogte van Parallelweg West 2 is momenteel bestemd als 'Bedrijf met aanduiding 'nutsvoorziening'. Naast het gasontvangstation is tevens een gasontvangstation van de regionale netbeheerder aanwezig.</p> <p>De huidige gekozen bestemming voldoet niet, want:</p> <ol style="list-style-type: none"> Gasontvangstations vallen naar de mening van de Gasunie niet onder definitie van nutsvoorzieningen (art. 1.64 van de planregels) Er wordt niet voldaan aan de voorwaarden in artikel 5.2.6 van de planregels. De aanwezige gasontvangstations zijn al groter dan 20m². 	<p>De toegekende bestemming voldoet inderdaad niet. De gevraagde aanduiding is logisch.</p> <p>Ten aanzien van de genoemde afmetingen het volgende: de gebouwen zijn in werkelijkheid groter dan de vermelde 121 vierkante meter (te weten; 124 m²). De erfafscheidingen zijn in de huidige situatie niet 3,5 meter hoog. Gezien de functie van de gebouwen is een hogere erfafscheiding logisch, maar een hoogte van 3,5 meter zorgt voor een afname van het woongenot van omwonenden.</p>	<p>De aanduiding 'nutsvoorziening' is ter plaatse veranderd in de aanduiding 'gasontvangstation'. Aan de regels in de bestemming 'Bedrijf' is de volgende bepaling aan de bouwregels toegevoegd voor gronden met de aanduiding 'gasontvangstation':</p> <ol style="list-style-type: none"> De oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 125 m²; De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 4 meter; De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,5 meter.

Gelet op het beleid van de Gasunie en de veiligheidsaspecten die gelden voor gasontvangstations verzoekt de Gasunie om de locatie van de gasontvangstations te bestemmen als 'Bedrijf' met een aanduiding 'gasontvangstation', inclusief de volgende bouwregels.

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. De oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 121 m².
- b. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 4 meter.
- c. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.

Op de hoek van de Parallelweg West en de Jonkheer de la Courtstraat is een pand gevestigd met de enkelbestemming 'Gemengd'. De afstand van het gasontvangstation (Bedrijf - Nutsvoorziening) tot aan dit pand bedraagt (bouwvlak) circa 10 meter. De afstand gemeten tussen de beide enkelbestemmingen bedraagt nul meter. Het pand kan en mag gebruikt worden als bedrijf/kantoor. Dit pand is kleiner dan 1500m² en uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen volgt dan dat dergelijke kantoren in principe geen kwetsbaar object zijn.

Echter uit de toelichting van het Bevi blijkt dat

Het betreft een klein pand, zoals al vermeld in de reactie van de GasUnie. Gezien de beperkte oppervlakte is het zeer onwaarschijnlijk dat er 50 personen in het pand kunnen verblijven. Volgens de bedrijfsinformatie van het gevestigde bedrijf werken er 8 personen. Gezien de afmetingen, de daarmee samenhangende gebruiksmogelijkheden en de beschikbare informatie wijst de raad dit perceel en het pand niet aan als een kwetsbaar object.

Geen.

wanneer in gebouwen doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, sprake kan zijn van een kwetsbaar object. Als criterium wordt dan gehanteerd dat er in een gebouw 50 mensen kunnen verblijven. Gasunie verzoekt om aan te geven of de raad dit pand met de huidige bestemming als kwetsbaar object of als beperkt kwetsbaar object bestempelt.

Op het adres Jonkheer de la Courtstraat 5 staat een woning. Aan die woning lijkt (of is) een garage aangebouwd. De afstand van ons station tot de garage bedraagt circa 12 meter. Gasunie kan niet nagaan of de garage interne verbindingen heeft met het huis. Wanneer er wel interne verbindingen zijn, dan is sprake van een kwetsbaar object en is er strijd met het Activiteitenbesluit.

De Gasunie verzoekt om duidelijkheid over het bovenstaande. Wanneer de garage wel een interne verbinding heeft met de woning onderdeel is van het kwetsbare object, moet de gemeenteraad een weloverwogen beslissing maken.

Op 23 november 1990 is door NV ENWA Midden Brabant een kennisgeving Besluit gasdrukregel- en meetstations Hinderwet ingediend voor een gasontvangstation (DI 0800) aan de Parallelweg West 2 in Vlijmen. Het betreft dit gasstation. In de kennisgeving wordt aangegeven dat het gasontvangstation behoort tot categorie C2. Volgens het besluit is van een categorie C2 station de aanvoerdruk max 6.700kPa en de nominale belasting max 6.000 m³ per uur. De afstand van het gasstation tot categorie I objecten en woningen van derden moet dan ten minste 10 meter bedragen. Deze kennisgeving is uitgangspunt voor het bestemmingsplan. De genoemde aanbouw ligt op meer dan 10 meter van het station.

In de zienswijze van de Gasunie wordt aangegeven dat de aanvoerdruk 40 bar (40.000 kPa) bedraagt. Dit is aanzienlijk meer dan aangegeven in de kennisgeving

Op de verbeelding is een aanduiding 'veiligheidszone' rondom het gasontvangstation opgenomen. In de veiligheidszone zijn geen kwetsbare objecten toegestaan. Deze regel is toegevoegd aan artikel 24.

	<p>uit 1990. Voor de uitbreiding is geen melding/vergunning ingediend. Deze situatie komt derhalve niet overeen met de bekende situatie.</p> <p>De gemeente Heusden zal in overleg treden met de GasUnie, teneinde de situatie helder te krijgen. Is aanpassing van het planologisch regime noodzakelijk, dan zal de raad hierin voorzien.</p> <p>Om in ieder geval de verdere bouw van gevoelige objecten te voorkomen is een aanduiding en een regel in het bestemmingsplan nodig.</p>	
<p>De thans gestelde voorwaarden in lid 18.3 zijn niet volledig. In artikel 14, derde lid Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is bepaald dat de veiligheid van de in de belemmeringsstrook gelegen buisleiding niet mag worden geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegelaten.</p> <p>Gelet op het bovenstaande verzoekt de Gasunie de zinsnede " <i>Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid</i>" binnen lid 18.3 aan te vullen.</p>	<p>Artikel 18.3 is een afwijkingsbevoegdheid van artikel 18.2. Artikel 18.2 vermeldt reeds dat gebouwen niet toegestaan zijn, behoudens bouwwerken voor het gastransport. De afwijkingsbevoegdheid mag alleen toegepast worden indien energieleveringszekerheid gewaarborgd is en schriftelijk advies ingewonnen is van de leidingbeheerder. Er is derhalve geen reden om beide artikelen te wijzigen.</p>	Geen.
<p>Op pagina 32 van de plantoelichting wordt verwezen naar de AMvB Buisleidingen. Dit behoort het Besluit externe veiligheid</p>	<p>De paragraaf 'Externe veiligheid' in paragraaf 5.2 van de toelichting geeft hier inderdaad geen informatie over. Deze</p>	<p>Naastgenoemde paragraaf van de toelichting is aangevuld. Als bijlagen bij de toelichting zijn toegevoegd:</p>

buisleidingen te zijn. Sinds 1 januari 2011 is het Bevb van kracht. De Gasunie wijst erop dat de gemeenteraad op grond van artikel 11 en 12 Bevb aandacht dient te besteden aan het plaatsgebonden- en groepsrisico.

paragraaf is uitgebreid. Ook zijn twee berekeningen uitgevoerd. Uit de tekst blijkt dat dit bestemmingsplan niet leidt tot een verslechtering van de veiligheid. Wel dient de raad het groepsrisico te verantwoorden voor Bevi-inrichtingen. De raad heeft dit bij de vaststelling van het bestemmingsplan besloten.

- Resultaten van de LPG-rekentool
- Kwantitatieve risico-analyse hogedruk aardgasbuisleidingen

Indiener	Nr.	Inspraakreactie	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
Mevr. A.M. Klerx, Vlijmense Dijk 67 5251 EL Vlijmen	1.	Als gevolg van gewijzigde omstandigheden is het niet meer wenselijk de huidige bestemmingen van het perceel intact te laten. Het perceel is gelegen in de bebouwde kom met rondom meerdere woonwijken. Verdere woningbouw op het perceel zou goed passen in de omgeving. Het gehele perceel zou in aanmerking moeten komen voor woningbouw; dit past in het streven van een zuinig ruimtegebruik zoals verwoord in de Interim Structuurvisie. Het streven hierbij is om een zwaar accent te leggen op inbreiding en herstructurering als alternatief voor uitbreiding ten koste van het open gebied. Het betreffende perceel biedt een uitgelezen kans hiertoe.	De gemeente is bereid mee te denken over ontwikkelingen als de voorgestelde. De indiener van de zienswijze kan hiervoor een principeverzoek indienen, waarna het college een standpunt inneemt over de dan bekende feiten en omstandigheden. Een dergelijk principeverzoek is nog niet gedaan. Fysiek biedt het perceel ruimte aan meer woningen. Om extra woningen op het perceel mogelijk te maken is het echter nodig dat de ruimtelijke aanvaardbaarheid aangetoond wordt. Deze heeft de indiener van de zienswijze niet overlegd. Er missen meerdere gegevens, zoals een toets aan beleid en een afweging over de ruimtelijke aspecten (milieu, archeologie, etc.). Een stedenbouwkundig ontwerp of schets is ook niet aangeleverd.	Geen.

			Deze gegevens zijn niet aangeleverd bij de zienswijze. Daardoor ligt het niet in de rede om extra woningen op het perceel op te nemen in het bestemmingsplan.	
	2.	De bestemming van het deel van het perceel met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – agrarische nevenactiviteit (sw-an)' dient te worden opgeheven; een agrarisch bedrijf op deze locatie past niet in de omliggende woonomgeving.	Een agrarisch bedrijf laat zich inderdaad niet verenigen met een woonomgeving. De aanduiding wordt verwijderd.	De aanduiding 'specifieke vorm van wonen – agrarische nevenactiviteit (sw-an)' is verwijderd van de verbeelding.
	3.	De specifieke bouwaanduiding 'gemeentelijk monument' dient teniet te worden gedaan, gezien de deplorabele staat waarin het gebouw verkeert en de verwachting dat dit niet verbetert in de komende jaren.	Deze aanduiding komt voort uit de status van de woning. Dit is een gemeentelijk monument. Alle gemeentelijke monumenten zijn in dit bestemmingsplan nader aangeduid. Zolang de woning de monumentale status heeft, blijft ook de aanduiding opgenomen. Een bestemmingsplan is bovendien geen middel om de monumentale status van het gebouw op te heffen. Hiervoor kan een apart verzoek gedaan worden.	Geen.
Geeraeds Van den Dungen Advocaten <i>Namens</i> R.K. parochie van de Goddelijke Voorzienigheid	4.	De zienswijze heeft betrekking op het perceel Nassaulaan 2, waar een kerk en een parochie op staan. Op 27 juni 2013 is een verzoek ingediend voor een principe-uitspraak over het wijzigen van de huidige bestemming van het genoemde perceel in de bestemming 'Wonen'. Doel is een woonzorg-steunpunt te realiseren na de gedeeltelijke sloop van de kerk en de pastorie. Het plan bestaat uit 45 zelfstandige	De gemeente is bereid mee te denken over ontwikkelingen als de voorgestelde. De indiener van de zienswijze kan hiervoor een principeverzoek indienen, waarna het college een standpunt inneemt over de dan bekende feiten en omstandigheden. Dat besluit heeft nog niet plaatsgevonden. Zowel bij het opnemen van de gevraagde bestemming als de gevraagde	Geen.

<p>Nassaulaan 2 5251 JC Vlijmen</p>	<p>appartementen voor ouderen. Ook moet het mogelijk blijven een deel van het gebouw als kerk te gebruiken.</p> <p>De bestemming 'Maatschappelijk' staat de plannen niet toe. Ook staan de bijbehorende bouwregels de gewenste bouw uit de plannen niet toe.</p> <p>Indiener van de zienswijze verzoekt om een wijziging van het bestemmingsplan. Hiervoor noemt hij de volgende mogelijkheden:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Het perceel krijgt een bestemming 'Maatschappelijk en Wonen', of een andere bestemming die de realisering van het plan geheel mogelijk maakt. b. De raad neemt een wijzigingsbevoegdheid op, waarmee de gewenste bestemming en bouwhoogte in een later stadium te realiseren zijn. 	<p>wijzigingsbevoegdheid moet de ruimtelijke aanvaardbaarheid aangetoond worden. Bij het genoemde principeverzoek en bij de zienswijze zijn echter geen documenten overlegd waaruit de ruimtelijke aanvaardbaarheid blijkt. Er missen een aantal gegevens, zoals een toets aan beleid en een afweging over de ruimtelijke aspecten (milieu, archeologie, etcetera.). Hierdoor kan er op dit moment niet meegewerkt worden aan het gevraagde</p> <p>Zodra de reclamant de ruimtelijke aanvaardbaarheid heeft aangetoond, neemt de gemeente de aanvraag opnieuw in overweging.</p>	
<p>Adviesbureau De Meijer</p> <p><i>Namens</i></p> <p>M.L.G. de Vaan Wilhelminastraat 29b 5251 ER Vlijmen</p>	<p>5. Het bedrijf van de indiener van de zienswijze is niet adequaat opgenomen in het bestemmingsplan. Het perceel heeft een bedrijfsbestemming in het bestemmingsplan, met op de verbeelding de aanduiding 'sb-tb' (specifieke vorm van bedrijf – timmerbedrijf). Deze aanduiding is echter niet in de bestemming 'Bedrijf' opgenomen. Daardoor geldt voor het perceel de maximum bedrijfsoppervlakte, zoals die in de Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen is (< 200 m²), terwijl het bedrijf in de huidige staat groter is.</p>	<p>Er is sprake van een omissie. De regels van de bestemming 'Bedrijf' moet een bepaling bevatten waarmee de bestaande vergunde activiteiten van het bedrijf mogelijk blijven, afwijkend van de algemene Staat van bedrijfsactiviteiten.</p>	<p>In de regels is de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – timmerbedrijf' opgenomen. Ook is een regel toegevoegd waarmee de bedrijfsactiviteiten in hun huidige vorm voortgezet kunnen worden.</p>

	Verzocht wordt om alsnog het bedrijf adequaat op te nemen.		
6.	Niet alle bedrijfsbebouwing ligt in het bouwvlak. Daardoor is het bestemmingsplan niet in overeenstemming met de feitelijke situatie en is niet zorgvuldig gehandeld. Verzocht wordt om alle bedrijfsgebouwen op te nemen in het bouwvlak.	Alle bedrijfsgebouwen zijn opgenomen in een bouwvlak. Hierdoor staat het bestemmingsplan wel degelijk deze gebouwen toe.	Geen.
7.	<p>Het ontwerpbestemmingsplan staat de bouw van een bedrijfswoning niet toe. Indiener van zienswijze is van mening dat de noodzaak voor een bedrijfswoning bestaat. De noodzaak is gelegen in de manier waarop bescherming kan worden geboden tegen diefstal en vernieling op het bedrijfsperceel. Volgens de indiener zijn er geen bezwaren voor de bouw van een bedrijfswoning. Daarvoor wordt aangedragen dat:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Het perceel niet meer in het buitengebied ligt en dat daardoor de beletselen voor het bouwen van woningen in het buitengebied, nu niet meer voor dit perceel gelden. Door het perceel op te nemen in een bestemmingsplan voor een stedelijk gebied en doordat het perceel na de bouw van woonwijk De Grassen onderdeel is van de rand van het dorp Vlijmen, ligt het in de bebouwde kom. 2. Een bedrijfswoning geen beperking oplevert voor de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven. 	<p>De indiener van de zienswijze toont de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de woning slechts beperkt aan. De genoemde noodzaak en de drie vermelde argumenten zijn hiervoor niet voldoende. Er heeft geen onderzoek plaatsgevonden naar milieuhygiënische kenmerken, cultuurhistorische kenmerken, geldend beleid en andere ruimtelijke aspecten. Dat een perceel binnen de bebouwde kom betekent niet zonder meer dat er sprake is van een verantwoord woon- en leefklimaat, noch dat het binnen het geldend beleid past.</p> <p>Bovendien heeft de indiener van de zienswijze geen locatie aangegeven voor de gewenste bedrijfswoning. Een stedenbouwkundige afweging kan derhalve ook niet plaatsvinden.</p> <p>Er kan dan ook geen specifieke aanduiding voor een bedrijfswoning opgenomen worden.</p>	Geen.

	<p>3. Een bedrijfswoning geen afbreuk doet aan het karakter van het gebied. Bovendien voorziet de nieuwbouwwijk De Grassen in de toekomst in meer woningen in de omgeving.</p> <p>In het verleden heeft de indiener van de zienswijze al eens verzocht om de mogelijkheid voor een bedrijfswoning. Dat is onder andere gedaan door middel van een zienswijze op het bestemmingsplan 'Kom Vlijmen, inclusief de Vliedberg' (het geldende bestemmingsplan). Doordat er in het ontwerpbestemmingsplan geen afweging is gemaakt over de mogelijkheden voor een bedrijfswoning, voldoet het bestemmingsplan niet aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening.</p> <p>De indiener van de zienswijze verzoekt om een aanduiding 'bedrijfswoning' op het perceel, zodat een bedrijfswoning mogelijk wordt.</p>	<p>De raad is in principe wel van mening dat een bedrijfswoning aanvaardbaar kan worden geacht bij een bedrijfsbestemming in dit plangebied. Hiervoor dient de aanvrager de ruimtelijke aanvaardbaarheid aan te tonen. Met de afwijkingsbevoegdheid in artikel 5.4, lid b kan een bedrijfswoning alsnog mogelijk gemaakt worden. Deze afwijkingsbevoegdheid bevat enkele voorwaarden om de ruimtelijke aanvaardbaarheid te waarborgen.</p>	
<p>K.P. Roelofsma & M.E. van der Zeeuw Achterstraat 48 5251 CV Vlijmen</p>	<p>8. De zienswijze gaat in op het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor het bouwen van een woning op het perceel Achterstraat-Nobellaan (wijzigingsgebied 2). Indiener geeft aan dat onzorgvuldig is omgegaan met deze wijzigingsbevoegdheid, evenals het opnemen van de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' in het geldende bestemmingsplan 'Kom Vlijmen, inclusief de Vliedberg'.</p>	<p>Zowel het geldende bestemmingsplan als het voorliggende bestemmingsplan zijn gepubliceerd conform de wettelijke voorschriften. Indiener van de zienswijze is op de hoogte van beide plannen, zoals ook blijkt uit de zienswijze. Het proces is derhalve zorgvuldig doorlopen.</p>	<p>Geen.</p>

	<p>Indieners van de zienswijze zijn van mening dat bij het laatst genoemde niet gecommuniceerd is met omwonenden van het perceel. Ook zijn de indieners van de zienswijze van mening dat bij het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid op genoemd perceel de gemeente dit vooraf en actief had moeten communiceren met de omwonenden. Dit alles maakt dat het proces onzorgvuldig verlopen is.</p>		
9.	<p>De Achterstraat en het bij 8. genoemde perceel hebben een hoge cultuurhistorische waarde. Dit staat naar mening van de indieners van de zienswijze niet duidelijk genoeg omschreven in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.</p>	<p>Dit is wel degelijk omschreven in de toelichting, bij de kopjes 'Stedenbouwkundige aspecten' en 'Cultuurhistorie en archeologie'. Het genoemde perceel heeft overigens geen cultuurhistorische waarden, zoals ook beschreven is in de Cultuurhistoriekaart van de gemeente Heusden.</p>	Geen.
10.	<p>De bouw van een woning op deze plaats doet afbreuk aan de cultuurhistorische waarde van de Achterstraat. Naar mening van de indieners van de zienswijze beïnvloedt de bouw van een woning het karakter van de plek op een negatieve manier. De wijzigingsbevoegdheid mist bovendien een goede kaderstelling waarmee aantasting van het karakter voorkomen kan worden. Er wordt verzocht om in samenspraak met de buurt deze kaderstelling verder aan te scherpen, mocht het college de wijzigingsbevoegdheid in stand te laten en daarvan gebruik te maken.</p>	<p>De cultuurhistorische waarde van de Achterstraat als geheel wordt ook door de raad van Heusden erkend. De Achterstraat is één van de historische linten van Vlijmen. Dit is o.a. te herkennen aan de bouwrichting van de bebouwing en de aanwezige oudere bebouwing.</p> <p>De wijzigingsbevoegdheid is veranderd naar een directe bouwmogelijkheid (zie Nota van wijzigingen). Er is een bouwvlak opgenomen. De vorm van de aanwezige woon- en tuinbestemmingen is hierop aangepast. De genoemde kaderstelling is</p>	Geen.

		<p>dus niet meer aan de orde, aangezien de wijzigingsbevoegdheid niet meer aan de orde is.</p> <p>Bij de situering van het bouwvlak is rekening gehouden met de cultuur-historische waarden. De nieuwbouw van één woning past in de structuur van de Achterstraat. De straat kenmerkt zich door veel vrijstaande woningen. Het betreft een vrij liggend bouwvlak dat in de bouwrichting en hoogtematen aansluit bij de omliggende bebouwing.</p>	
11.	<p>De Achterstraat is een drukke verkeersroute, vooral voor schoolgaande jeugd. Het is daarom wenselijk dat de kruising tussen de Achterstraat en de Nobellaan zo overzichtelijk mogelijk is. Bouw van een woning tast die overzichtelijkheid aan. Er ontstaat een verkeersonveilige situatie.</p>	<p>De Achterstraat en Nobellaan maken deel uit van een 30 km-zone. Op de betreffende kruising is een plateau aanwezig dat de weggebruikers attendeert op mogelijk verkeer van links of rechts. Het bouwvlak is op enige afstand van de kruising gesitueerd, op dezelfde afstand als de gebouwen op de nummers 42 en 48 en de woningen aan de Nobellaan. Hierdoor is het kruispunt overzichtelijk.</p>	Geen.
12.	<p>Het huidige gebruik als hondenuitrenveld heeft een hoge waarde voor de buurt. Omliggende straten worden ontlast.</p>	<p>Het veld is geen officieel hondenuitrenveld. In de buurt zijn andere (groen)voorzieningen waar honden uitgelaten kunnen worden.</p> <p>Momenteel wordt het hondenbeleid herzien. Hiervoor is een inventarisatie gemaakt van groenstroken die eventueel in aanmerking zouden komen als hondenuitrenveld (het enige soort</p>	Geen.

			'hondenuitlaatplek' dat we in Heusden kennen). Het voorliggende perceel komt daarvoor niet in aanmerking. Het is te klein als uitrenplek en ligt bovendien te dicht bij bestaande woningen.	
	13.	Op basis van het genoemde bij de punten 8 t/m 12 verzoeken de indieners van de zienswijze aan het college geen gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid. Aanvullend vragen de indieners om het perceel bij het eerstvolgende nieuwe bestemmingsplan voor deze locatie een groenbestemming op te nemen. Indien dat niet gebeurt vragen de indieners van de zienswijze om een ruimtelijk-planologische motivatie hiervoor.	De wijzigingsbevoegdheid is veranderd naar een directe bouwmogelijkheid (zie Nota van wijzigingen). De toelichting bevat een ruimtelijke onderbouwing.	Geen.
J.J.G. Levink & A.L.W.M. Levink Nobellaan 14 5251 XL Vlijmen	14.	Zienswijze als bij 8. (communicatie)	Beantwoording als bij 8.	Gevolgen voor het plan hetzelfde als bij 8.
	15.	Na het in werking treden van het voorliggende bestemmingsplan kan het college zonder relevante inspraak de groenstrook naar woning transformeren.	De wijzigingsbevoegdheid is vervangen door een directe bestemming (zie de matrix met wijzigingen). Een beantwoording van deze zienswijze is niet meer relevant.	Geen.
	16.	Het is onduidelijk of er wel genoeg ruimte is voor een woning, als men randvoorwaarden als aanwezige rooilijnen en verkeersveiligheid in ogenschouw neemt.	Deze ruimte is er. Het betreft een fors perceel. Het opgenomen bouwvlak heeft dezelfde rooilijnen als de naastgelegen bouwlinten en is op 3 meter afstand van de westelijke perceelsgrens gelegen.	Geen.

17.	Het is onduidelijk of hier een woning gebouwd kan worden met een aantrekkelijke architectuur, die past in de omgeving.	Zie hetgeen vermeld is bij de beantwoording van 10. en 16. voor wat betreft de stedenbouwkundige inpassing. De bouwvorm van de woning past binnen de omgeving. Ten aanzien van de architectuur; het perceel ligt in een welstandsvrij gebied. Daarmee heeft de raad aangegeven dat in dit gebied de toets op architectonische kenmerken niet nodig is.	Geen.
18.	Door de bouw van een woning wordt de kwaliteit van de buurt en de Nobellaan aangetast. Met de bouw van de woning wordt de entree van de Nobellaan minder goed van kwaliteit en ruimtelijke beleving. Het ritme van de bebouwing aan de Nobellaan houdt nu op bij het laatste bestaande huis. Voortzetting zal stedenbouwkundig geforceerd overkomen.	De toelichting motiveert reeds waarom de bouw van een vrijstaande woning hier stedenbouwkundig aanvaardbaar is en het karakter van de Achterstraat en de Nobellaan niet aantast. De woning volgt het ritme van de naastgelegen woningen.	Geen.
19.	De rechten van de indieners van de zienswijzen worden aangetast door de wijzigingsbevoegdheid. De rechtszekerheid is in het geding.	Het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Men had de kans om een zienswijze in te dienen, zoals ook gebeurd is. Ook bij het geldende bestemmingsplan, waar de bestemming reeds gewijzigd is, had men deze mogelijkheid. Beide plannen volgden de algemene voorbereidingsprocedure uit de Algemene wet bestuursrecht. De rechtszekerheid is dus niet aangetast.	Geen.
20.	De gemeenteraad wordt buitenspel gezet. Het college maakt het de raad op deze manier onmogelijk om op basis van een	De gemeenteraad wordt niet buitenspel gezet. Sterker, de gemeenteraad is het bevoegd orgaan voor het vaststellen van	Geen.

	<p>concrete afweging van belangen (optimalisering inkomsten/opbrengst, woningbehoefte, maatschappelijke belangen, omgevingskwaliteit, e.d.) mede te bepalen wat er met deze groene locatie gebeurt. Het transformeren van dit soort groenlocaties is een te belangrijk besluit om de raad te kunnen passeren.</p>	<p>het voorliggende bestemmingsplan. Daarbij besluit zij dus ook over het al dan niet opnemen van een wijzigingsbevoegdheid of een directe bestemming. Het is dus niet het college dat alleen besluit over de aanvaardbaarheid van de bouw van een woning, maar zeker ook de gemeenteraad.</p>	
<p>21.</p>	<p>Het is vreemd dat het college de bouw van één woning (op deze locatie) mogelijk wil maken. Op andere plaatsen zijn er al woningbouwplannen gestart, bijvoorbeeld het Geerpark en De Grassen. Op andere locaties in de nabije omgeving (Achterstraat, Wilhelminastraat, Molenpark) wordt al jarenlang zonder succes bouwgrond te koop aangeboden. Er is dus geen behoefte aan een woningbouwlocatie en dus ook geen noodzaak om de bestemming te wijzigen.</p>	<p>Uit prognoses voor en onderzoek naar de woonbehoefte in de gemeente Heusden blijkt dat er wel degelijk behoefte is aan bouwkvavels. In deze planning staan concrete bouwplannen, zo ook deze ontwikkeling, maar ook minder vastomlijnde plannen in de verdere toekomst.</p> <p>Het klopt dat op dit moment in de gemeente, maar ook elders veel woningen te koop staan. Woningen staan langer te koop dan een aantal jaren terug. Dit wil niet zeggen dat er geen behoefte is aan woningen of dat er een woningoverschot zou zijn. Het geeft wel aan dat vraag en aanbod op de koop- en de huurmarkt niet met elkaar in verhouding zijn. Desondanks is er wel een groeiende behoefte aan woningen doordat er in de gemeente sprake is van een geboorteoverschot, de gemiddelde huishoudengrootte in de komende jaren daalt en de gemeente een taak heeft om op bovengemeentelijk niveau te voorzien in woningbouw (opvang</p>	<p>Geen.</p>

uit andere gemeenten).

De provincie is verantwoordelijk om de vraag naar woningen te kwantificeren en binnen de provincie te programmeren. De door de provincie gemaakte doorrekening is derhalve bepalend voor de woningbouwprogrammering van de gemeente. Opgemerkt wordt dat het belangrijk is om een diversiteit aan woningbouwlocaties aan te bieden, juist in deze vraaggestuurde markt is het belangrijk er voldoende aanbod is in alle categorieën. Het is belangrijk om voldoende planologische capaciteit beschikbaar te hebben, gelet op de doorlooptijd van ruimtelijke plannen. Als deze capaciteit beschikbaar is, is het immers mogelijk om bij het aantrekken van de woningmarkt snel te kunnen reageren.

Het niet in ontwikkeling nemen van verschillende van deze locaties zoals deze zal ertoe leiden dat de gemeente niet in haar volkshuisvestelijke taak kan voorzien. Een ander maatschappelijk belang is de financiële situatie. Het niet in ontwikkeling nemen van deze locaties heeft financiële gevolgen voor de gemeenschap.

22.	Zienswijze als bij 11. (verkeersveiligheid)	Beantwoording als bij 11.	Gevolgen voor het plan hetzelfde als bij 11.
23.	De omvang van de bebouwing moet binnen	De rooilijnen van het bouwvlak zijn	Geen.

de rooilijnen van de Achterstraat en de Nobellaan blijven en wordt daardoor beperkt. De indieners van de zienswijze zijn bang dat daardoor de toekomstige bouwer van het perceel extra bebouwing wil realiseren elders op het perceel, bijvoorbeeld dicht bij de burens aan de Achterstraat. Hierdoor ontstaat een te intensieve bebouwing.

inderdaad aangepast aan die van de Achterstraat en de Nobellaan. Desondanks is er meer dan voldoende ruimte over voor een woning met normale afmetingen. Het bouwvlak ligt vrij van de perceelsgrenzen. Er is bovendien sprake van een perceel, groter dan de meeste andere percelen in de omgeving. Door eventuele bebouwing neemt de bebouwingsdichtheid niet onevenredig toe. De regels van de bestemming Wonen garanderen bovendien een zorgvuldige inpassing qua bebouwingsoppervlakte.

24. De groenvoorzieningen in de wijk bepalen mede de hoge belevings- en omgevingskwaliteit. De indieners van de zienswijze vrezen dat met de genoemde wijzigingsbevoegdheid een trend ingezet wordt. Er wordt gevreesd voor het verdwijnen van het groen.

Het is niet zo dat alle groenpercelen in Vlijmen verkocht gaan worden. Om te stellen dat hier een trend ontstaat, is dan ook voorbarig en overdreven. Wel is het logisch dat het college en de raad in het kader van het op orde houden van de gemeentelijke financiën kritisch kijken naar bestaande en nieuwe groenvoorzieningen. Zijn deze daadwerkelijk nodig voor de groenbeleving, recreatie, honden uitlaten en andere zaken?

Elk perceel en elke aanvraag wordt op zijn merites beoordeeld. Hierbij wordt steeds opnieuw de waarde van het perceel beoordeeld. Een belangrijke rol speelt het Groenstructuurplan. Het perceel is niet opgenomen in het Groenstructuurplan. Dat plan bevat alle belangrijke en omvangrijke

			groenstructuren. Dit perceel is ook te klein om substantieel bij te dragen aan de groenstructuur.	
	25.	Op basis van het genoemde bij de punten 14 t/m 24 verzoeken de indieners van de zienswijze aan de raad om de wijzigingsbevoegdheid te verwijderen. Indien de raad de bevoegdheid toch in stand laat, wordt verzocht om in overleg te treden voordat de volgende stap genomen wordt (wijzigingsbevoegdheid toepassen).	De wijzigingsbevoegdheid is vervangen door een directe bestemming (zie de matrix met wijzigingen). Een beantwoording van deze zienswijze is niet meer relevant.	Geen.
S.M.E. Wouters & A.H.P. Derriks Nobellaan 12 5251 XL Vlijmen	26.	Zienswijzen exact hetzelfde als bij 14. t/m 25	Beantwoording als bij 14. t/m 25	Gevolgen voor het plan hetzelfde als bij 14. t/m 25
A.H.J.W. Eekels & H.J. Eekels Nobellaan 27 5251 XK Vlijmen	27.	Zienswijzen exact hetzelfde als bij 14. t/m 25	Beantwoording als bij 14. t/m 25	Gevolgen voor het plan hetzelfde als bij 14. t/m 25
A.C.J.M. Vissers Nobellaan 18 5251 XL Vlijmen	28.	Zienswijzen exact hetzelfde als bij 14. t/m 25	Beantwoording als bij 14. t/m 25	Gevolgen voor het plan hetzelfde als bij 14. t/m 25
G.J.A.M. van Halteren & Y.M.E. van Halteren – Korthagen Nobellaan 24 5251 XL Vlijmen	29.	Zienswijzen exact hetzelfde als bij 14. t/m 25	Beantwoording als bij 14. t/m 25	Gevolgen voor het plan hetzelfde als bij 14. t/m 25
H.J. van Eden & E.J.F. van Eden	30.	Zienswijze als bij 8. (communicatie)	Beantwoording als bij 8.	Gevolgen voor het plan hetzelfde als bij 8.

– van Ooijen Achterstraat 33 5251 CS Vlijmen			
31.	Zienswijze als bij 11. (verkeersveiligheid)	Beantwoording als bij 11.	Gevolgen voor het plan hetzelfde als bij 11.
32.	Zienswijze als bij 12. (hondenuitrenveld)	Beantwoording als bij 12.	Gevolgen voor het plan hetzelfde als bij 12.
33.	De indieners van de zienswijze hebben nu nog vrij uitzicht op de groenstrook. Dit speelde mee in de aankoop tot de woning.	Als gevolg van de woningbouwontwikkeling zal sprake zijn van een – in beperkte mate – vermindering van uitzicht en privacy. In het bestemmingsplan is zoveel mogelijk rekening gehouden met de belangen van de direct omwonenden. Gelet op de invulling van de ontwikkeling mag worden aangenomen dat het woongenot, de leefkwaliteit en de rust niet onevenredig worden aangetast, omdat woningbouw wordt toegelaten met een lage woningdichtheid. Dit sluit aan op de bestaande woonomgeving. Uit jurisprudentie blijkt dat er geen sprake kan zijn van een algemeen recht op vrij uitzicht, leefkwaliteit, woongenot en of rust. Op grond hiervan vinden wij dat de belangen zwaarwegend zijn, maar de aantasting van het leefgenot van reclamant niet onevenredig wordt aangetast dat daarom afgezien zou moeten worden van woningbouw op de locatie.	Geen.

Vereniging Woongebied Achterstraat Achterstraat 56 5251 CV Vlijmen	<p>34. De zienswijze gaat in op het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor het bouwen van een woning op het perceel Achterstraat-Nobellaan (wijzigingsgebied 2). In tegenstelling tot wat de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan aangeeft, is de open ruimte op de hoek van de Nobellaan en de Achterstraat wel degelijk belangrijk voor de beide straten. Het perceel heeft als groen een waarde voor de buurt.</p>	<p>Het perceel is niet opgenomen in het Groenstructuurplan. Dat plan bevat alle belangrijke en omvangrijke groenstructuren. Dit perceel is ook te klein om substantieel bij te dragen aan de groenstructuur. Bovendien is de open en onverharde ruimte niet nodig voor de waterberging in het gebied.</p>	<p>Geen.</p>
	<p>35. Het bebouwen van dit perceel lijkt vooral ingegeven door financiële motieven, en staat niet stil bij de wensen van de inwoners van Vlijmen.</p>	<p>Uit prognoses voor en onderzoek naar de woonbehoefte in de gemeente Heusden blijkt dat er wel degelijk behoefte is aan bouwkvavels. In deze planning staan concrete bouwplannen, zo ook deze ontwikkeling, maar ook minder vastomlijnde plannen in de verdere toekomst. Het klopt dat op dit moment in de gemeente, maar ook elders veel woningen te koop staan. Woningen staan langer te koop dan een aantal jaren terug. Dit wil niet zeggen dat er geen behoefte is aan woningen of dat er een woningoverschot zou zijn. Het geeft wel aan dat vraag en aanbod op de koop- en de huurmarkt niet met elkaar in verhouding zijn. Desondanks is er wel een groeiende behoefte aan woningen doordat er in de gemeente sprake is van een geboorteoverschot, de gemiddelde huishoudengrootte in de komende jaren daalt en de gemeente een</p>	

taak heeft om op bovengemeentelijk niveau te voorzien in woningbouw (opvang uit andere gemeenten).

De provincie is verantwoordelijk om de vraag naar woningen te kwantificeren en binnen de provincie te programmeren. De door de provincie gemaakte doorrekening is derhalve bepalend voor de woningbouwprogrammering van de gemeente. Opgemerkt wordt dat het belangrijk is om een diversiteit aan woningbouwlocaties aan te bieden, juist in deze vraaggestuurde markt is het belangrijk er voldoende aanbod is in alle categorieën. Het is belangrijk om voldoende planologische capaciteit beschikbaar te hebben, gelet op de doorlooptijd van ruimtelijke plannen. Als deze capaciteit beschikbaar is, is het immers mogelijk om bij het aantrekken van de woningmarkt snel te kunnen reageren.

Het niet in ontwikkeling nemen van verschillende van deze locaties zoals deze zal ertoe leiden dat de gemeente niet in haar volkshuisvestelijke taak kan voorzien. Een ander maatschappelijk belang is de financiële situatie. Het niet in ontwikkeling nemen van deze locaties heeft financiële gevolgen voor de gemeenschap.

36. Zienswijze als bij 11. (verkeersveiligheid)

Beantwoording als bij 11.

Gevolgen voor het plan hetzelfde als

				bij 11.
	37.	Een zinvolle bestemming voor de groenstrook is het gebruik als hondenuitrenplek. Volgens de indiener van de zienswijze heeft de omgeving momenteel nogal wat overlast van hondenpoep. Er zijn veel hondenbezitters in de buurt en maar weinig geschikte uitlaatplekken in en rond de Achterstraat. Daarom verzoekt de indiener van de zienswijze om de bestemming te wijzigen naar groen, de wijzigingsbevoegdheid te verwijderen en het perceel in te richten als hondenuitrenplek.	Momenteel wordt het hondenbeleid herzien. Hiervoor is een inventarisatie gemaakt van groenstroken die eventueel in aanmerking zouden komen als hondenuitrenveld (het enige soort 'hondenuitlaatplek' dat we in Heusden kennen). Het voorliggende perceel komt daarvoor niet in aanmerking. Het is te klein als uitrenplek en ligt bovendien te dicht bij bestaande woningen.	
Harmonie St. Cecilia Haarsteeg Parklaan 2 Vlijmen	38.	De zienswijze gaat in op het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor het bouwen van woningen op het perceel Parklaan 2 (wijzigingsgebied 4). Er is geen duidelijkheid over de aard van de eventueel te bouwen woningen op het perceel. Pas zodra er een concreet plan is, kan de raad pas een zorgvuldige afweging maken over de transformatiemogelijkheden. Daarom is het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid niet deugdelijk gemotiveerd.	De genoemde afweging wordt pas gemaakt ten tijde van de aanvraag van de wijzigingsbevoegdheid. Dan wordt er een concreet plan ingediend. In dit stadium hoeft het type woningbouw niet gedefinieerd te worden. Wel moet beoordeeld worden of woningbouw mogelijk is. Dit is gemotiveerd in de toelichting.	Geen.
	39.	De noodzaak voor woningbouw op dit perceel is niet aangetoond. Daarom is het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid niet deugdelijk gemotiveerd.	De oorspronkelijke gebruiker van het gebouw heeft het gebruik al enige tijd gestaakt. Het huidige gebruik is slechts tijdelijk. Voor de gebruikers zijn andere locaties voorradig. Onder andere binnen het gemeentelijk vastgoed, maar ook in andere ruimten. In haar besluit van 3	Geen.

december 2013 heeft het college besloten om voorliggend pand te slopen en het perceel te verkopen. Voor het pand ontbreken de onderhoudsbudgetten, zijn de beheerskosten hoger dan de te verwachten opbrengsten in de huidige staat, dan wel is niet in privatisering voorzien.

Uit prognoses voor en onderzoek naar de woonbehoefte in de gemeente Heusden blijkt dat er wel degelijk behoefte is aan bouwkvavels. In deze planning staan concrete bouwplannen, zo ook deze ontwikkeling, maar ook minder vastomlijnde plannen in de verdere toekomst.

Het klopt dat op dit moment in de gemeente, maar ook elders veel woningen te koop staan. Woningen staan langer te koop dan een aantal jaren terug. Dit wil niet zeggen dat er geen behoefte is aan woningen of dat er een woningoverschot zou zijn. Het geeft wel aan dat vraag en aanbod op de koop- en de huurmarkt niet met elkaar in verhouding zijn. Desondanks is er wel een groeiende behoefte aan woningen doordat er in de gemeente sprake is van een geboorteoverschot, de gemiddelde huishoudengrootte in de komende jaren daalt en de gemeente een taak heeft om op bovengemeentelijk

niveau te voorzien in woningbouw (opvang uit andere gemeenten).

De provincie is verantwoordelijk om de vraag naar woningen te kwantificeren en binnen de provincie te programmeren. De door de provincie gemaakte doorrekening is derhalve bepalend voor de woningbouwprogrammering van de gemeente. Opgemerkt wordt dat het belangrijk is om een diversiteit aan woningbouwlocaties aan te bieden, juist in deze vraaggestuurde markt is het belangrijk er voldoende aanbod is in alle categorieën. Het is belangrijk om voldoende planologische capaciteit beschikbaar te hebben, gelet op de doorlooptijd van ruimtelijke plannen. Als deze capaciteit beschikbaar is, is het immers mogelijk om bij het aantrekken van de woningmarkt snel te kunnen reageren.

Het niet in ontwikkeling nemen van verschillende van deze locaties zoals deze zal ertoe leiden dat de gemeente niet in haar volkshuisvestelijke taak kan voorzien. Een ander maatschappelijk belang is de financiële situatie. Het niet in ontwikkeling nemen van deze locaties heeft financiële gevolgen voor de gemeenschap..

40. De huidige functie en het huidige gebruik van het perceel/gebouw worden niet

Het huidige gebruik is een tijdelijke situatie. Dit is in het verleden ook

Geen.

	<p>genoemd in de toelichting. Deze hebben een maatschappelijke betekenis. Vijf maatschappelijke en culturele organisaties maken momenteel intensief gebruik van het gebouw. Daardoor is het pand inmiddels een belangrijke spil geworden in het culturele, maatschappelijke en sociale leven binnen de gemeente Heusden.</p> <p>Derhalve zou deze maatschappelijke betekenis afgewogen moeten worden tegen transformatie van het perceel. Dat is niet gebeurd. Daarom is het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid niet deugdelijk gemotiveerd.</p>	<p>gecommuniceerd met de gebruikers en is ook zodanig vastgelegd. Voor de gebruikers is in andere gemeentelijke gebouwen ruimte voorhanden. Het gebouw op zich heeft dan ook geen speciale rol in de gemeenschap.</p>	
41.	<p>Op basis van het genoemde bij de punten 38. t/m 40. verzoeken de indieners van de zienswijze aan de raad om de wijzigingsbevoegdheid te verwijderen.</p>	<p>Op basis van de argumenten in de toelichting van het bestemmingsplan en het hierboven vermelde acht de raad het in stand laten van de wijzigingsbevoegdheid aanvaardbaar.</p>	Geen.

Nr. Onderwerp	Wijziging van het plan
<p>1. In de bestemming Groen zijn gebouwen niet toegestaan, behoudens nutvoorzieningen. In dezelfde bestemming is het echter wenselijk om een gebouw voor een (jongeren-)ontmoetingsplaats te kunnen bouwen. Dat is geen nutsvoorziening. Deze bouwwerken hebben vaak meer dan één muur en zijn derhalve een gebouw. Teneinde plek te creëren voor de jeugd is het wenselijk dit soort bouwwerken mogelijk te maken in de bestemming groen.</p>	<p>Aan artikel 8.2.1. is een zinsdeel toegevoegd:</p> <p><i>Op of in deze gronden mogen gebouwen worden gebouwd, uitsluitend ten behoeve van nutsvoorzieningen en (jongeren-)ontmoetingsplaatsen.</i></p>
<p>2. Op het oostelijke deel van het perceel Costerlaan 44 staat een bijgebouw. Hierop is in het geldende plan ten onrechte een tuinbestemming opgenomen. Volgens de plansystematiek van de gemeente Heusden zou hierop een woonbestemming moeten rusten.</p>	<p>De woonbestemming is aangepast aan de bestaande bouw. Er is een strook met een tuinbestemming intact gebleven, omdat er sprake is van een hoekwoning.</p>
<p>3. De woonbestemming dicteert dat het aantal woningen niet meer bedragen dan het bestaande aantal of het aantal zoals vermeld op de verbeelding. Binnen de gemengde bestemming zijn woningen ook toegestaan en is het derhalve logisch om dezelfde bepaling op te nemen.</p>	<p>In de bestemming Gemengd is de onderstaande bepaling toegevoegd:</p> <p><i>Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal, dan wel het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal.</i></p>
<p>4. Ten onrechte vermeldt de toelichting dat het Groenstructuurplan vastgesteld is in maart 2009. De raad heeft het echter vastgesteld op 21 juli 2009.</p>	<p>De vaststellingsdatum is aangepast in de toelichting.</p>
<p>5. Op een aantal adressen is ten onrechte de aanduiding 'gemeentelijk monument' opgenomen.</p>	<p>De locaties met de aanduiding 'gemeentelijk monument' op de verbeelding zijn vergeleken met de monumentenlijst. Waar nodig is de aanduiding verwijderd van de verbeelding.</p>
<p>6. De verbeelding bevat voor de woningen in de volgende straten een goothoogte van 4,6 m en een nokhoogte van 6 m. Deze hoogten zijn echter in werkelijkheid anders. De maximumhoogten uit de bestemming Wonen volstaan.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Oranjelaan (huisnummers 2 t/m 34) - Irenelaan 	<p>De specifieke hoogteaanduiding bij genoemde woningen is verwijderd.</p>
<p>7. De paragraaf externe veiligheid (5.2) in de toelichting was beperkt. Er was uitgegaan van het gegeven dat het plan een conserverend plan is en dat een nader onderzoek naar externe veiligheidsaspecten niet noodzakelijk is.</p>	<p>Naastgenoemde paragraaf van de toelichting is aangevuld. Als bijlagen bij de toelichting zijn toegevoegd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Resultaten van de LPG-rekentool

<p>Dat is echter wel het geval. Teneinde dit aspect beter te kunnen belichten en mede naar aanleiding van een zienswijze, is uitbreiding van deze paragraaf dus gewenst. Onderdeel van de paragraaf zijn de resultaten van twee berekeningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - LPQ-rekentool - Kwantitatieve risicoanalyse hogedruk aardgasleiding <p>Het bestemmingsplan staat geen extra ontwikkelingen toe die de veiligheid verslechteren. Er is geen significante toename van het groepsrisico. Omdat een deel van het plangebied gelegen is binnen het invloedsgebied van Bevi-bedrijven is een verantwoording van het groepsrisico onderdeel van de vaststelling van het bestemmingsplan. Op basis van de beschouwde scenario's en het gelijkblijvende groepsrisico acht de gemeente het groepsrisico voor het bestemmingsplan kom Vlijmen en de Vliedberg verantwoord. De raad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan een besluit genomen over het groepsrisico.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Kwantitatieve risico-analyse hogedruk aardgasbuisleidingen
<p>8. Het college heeft op 3 december 2013 besloten de panden op de onderstaande adressen te slopen en de percelen in de markt te zetten. Deze informatie hoort in de toelichting van het bestemmingsplan.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Jacob van Lennepstraat 2/Constantijn Huijgensstraat 3 - Pastoor Smoldersstraat 6 - Parklaan 2 	<p>In de paragrafen 4.2, 4.3 en 4.4 is de volgende passage opgenomen over genoemd collegebesluit:</p> <p><i>Het college heeft 3 december 2013 besloten het pand op dit perceel te slopen en het perceel te verkopen. Dit besluit maakt deel uit van de taakstelling uit het genoemde raadsbesluit. Het bestaande gebruik is tijdelijk. Het college verwacht dat deze gebouwen niet te privatiseren zijn.</i></p>
<p>9. In paragraaf 4.4 staat geschreven dat de maximum nokhoogte van omliggende woningen 11 meter bedraagt. Dit is niet het geval. Voor het grootste deel van de woningen in de buurt bedraagt de maximum nokhoogte 10 meter.</p>	<p>Het genoemde getal in de toelichting is aangepast.</p>
<p>10. Voor het perceel Priemsteeg 9 (nr. 3826) bevat het ontwerpbestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid. Met die bevoegdheid kan de huidige bestemming gewijzigd worden in een woon- en tuinbestemming met bijbehorend bouwvlak. Dit, zodat er een woning gebouwd kan worden op dit perceel.</p>	<p>Artikel 26.7 is verwijderd uit de regels. Wijzigingsgebied 6 is verwijderd van de verbeelding. Op de verbeelding zijn de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en een bouwvlak toegekend aan het genoemde perceel. Paragraaf 4.5 van de toelichting is aangevuld met informatie over de waterhuishouding en de financiële uitvoerbaarheid.</p>

Het perceel is relatief makkelijk te transformeren tot woonperceel. Direct bestemmen is doelmatiger dan het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid. Bovendien is door het direct te bestemmen een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing te waarborgen. Hiermee past de woning in het straatbeeld. Het bouwvlak is op dezelfde locatie gelegd als het huidige gebouw.

De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan motiveert de ruimtelijke aanvaardbaarheid van die ontwikkeling. Die motivatie is aangevuld met de informatie genoemd bij punt 11. in deze matrix. Ook is informatie toegevoegd over de waterhuishouding en de financiële uitvoerbaarheid.



- 11.** Voor het perceel, genoemd bij 10. is een bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van de bovengenoemde onderzoeksresultaten is ter plaatse van de onderzoekslocatie sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met lood en zink in de bovengrond.

Dit betekent dat een deel van de grond gesaneerd moet worden alvorens het perceel verder ontwikkeld kan worden. Ten tijde van een aanvraag voor een omgevingsvergunning ter plaatse dient een aanvullend onderzoek aangeleverd te worden, met een bepaling van de exacte hoeveelheden sterk verontreinigde grond en/of grond die voldoet aan functieklasse

De resultaten en het onderzoek zijn toegevoegd aan de toelichting.

wonen. Dit aanvullende onderzoek kan pas uitgevoerd worden zodra het bestaande gebouw gesloopt is. Voor het toekennen van de woonbestemming is het huidige onderzoek voldoende.

- 12.** Voor het perceel Achterstraat-Nobellaan (nr. 5029) bevat het ontwerpbestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid. Met die bevoegdheid kan de huidige bestemming gewijzigd worden in een woon- en tuinbestemming met bijbehorend bouwvlak. Dit, zodat er een woning gebouwd kan worden op dit perceel.

Het perceel is relatief makkelijk te transformeren tot woonperceel. Direct bestemmen is doelmatiger dan het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid. Bovendien is door het direct te bestemmen een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing te waarborgen. Hiermee past de woning in het straatbeeld en wordt tegemoet gekomen aan enkele zienswijzen.

De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan motiveert de ruimtelijke aanvaardbaarheid van die ontwikkeling. Die motivatie is aangevuld met de informatie genoemd bij de punt 13. en 14. in deze matrix. Ook is informatie toegevoegd over de waterhuishouding en de financiële uitvoerbaarheid.


Artikel 26.3 is verwijderd uit de regels. Wijzigingsgebied 6 is verwijderd van de verbeelding. Op de verbeelding zijn de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en een bouwvlak toegekend aan het genoemde perceel met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,5 en 9 m. Paragraaf 4.1 van de toelichting is aangevuld met informatie over de waterhuishouding en de financiële uitvoerbaarheid.



13. Voor het perceel, genoemd bij 12. vermeldt de archeologische verwachtingenkaart van de gemeente Heusden een hoge verwachtingswaarde. Het is aannemelijk dat de archeologische waarden op dit perceel reeds verstoord zijn. Desalniettemin is dat niet zonder meer uit te sluiten, totdat een onderzoek uitgevoerd is. Een dubbelbestemming garandeert dat een dergelijk onderzoek uitgevoerd wordt ten tijde van de vergunningaanvraag voor bebouwing.

Op het perceel, genoemd bij 12. is een archeologische dubbelbestemming opgenomen op de verbeelding en in de regels. De toelichting bevat een verwijzing.

De dubbelbestemming dicteert dat een vergunning voor een bouwwerk slechts verleend wordt indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn of niet geschaad worden. Een archeologisch onderzoek is niet nodig indien de verstoring kleiner is dan 100 m² of minder diep dan 50 cm. Deze dubbelbestemming

	<p>komt overeen met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' uit het bestemmingsplan Heusden Buitengebied.</p>
<p>14. Voor het perceel, genoemd bij 12. is een bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek zijn geen belemmeringen voortgekomen voor de bouw van een woning en het gebruik van het perceel als woonperceel.</p>	<p>De resultaten en het onderzoek zijn toegevoegd aan de toelichting.</p>
<p>15. De voormalige ontwikkelingslocatie aan de Kees Klerxstraat was uit het plangebied van het ontwerp gelaten, omdat voor de locatie een ander bestemmingsplan voorbereid werd. De raad heeft echter besloten dat deze locatie niet verder ontwikkeld wordt. De bestaande regeling kan dus gehandhaafd blijven.</p>	<p>Deze locatie is in het bestemmingsplan opgenomen. De bestemmingen uit het geldende bestemmingsplan zijn overgenomen op de verbeelding.</p> 
<p>16. Per abuis is er geen bouwvlak opgenomen op de percelen Korte Heistraat 19A t/m 23A, terwijl betreffende woningen er al lange tijd staan.</p>	<p>Op genoemde percelen is een bouwvlak opgenomen.</p>

