

Bestemmingsplan Vlijmen en Vliedberg herziening 2013



Dromen. Doen. Heusden.

Bestemmingsplan Vlijmen en Vliedberg herziening 2013

datum:	19-05-2015
IMRO code:	NL.IMRO.0797.VlijmenHerzien-VG02
ontwerpplan ter inzage:	29-08-2013
vastgesteld:	18-02-2014
vastgesteld naar aanleiding tussenuitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State:	12-05-2015



Toelichting



Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.1.1	Aanleiding	1
1.1.2	Uitspraak RvS	1
1.1.3	Ambtelijke wijzigingen	1
1.1.4	Flexibiliteit maatschappelijke locaties	2
1.2	Aanpak	2
1.3	Begrenzing	2
1.4	Leeswijzer	3
2	Verwerking uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State	4
2.1	Schout van Lieshoutstraat	4
2.2	Hongerenburgweg 10	4
2.3	Pastoor van Akenstraat 20a en 22	5
2.4	Korte Heistraat 14	5
3	Wijzigingen	7
3.1	Meliestraat 40	7
3.2	Pastoor van Akenstraat 34	8
3.3	Molenpark 2-4	9
3.4	Wolput, Achterstraat, Looiersteeg	9
3.5	Wolput 52-54	9
3.6	Wilhelminastraat	10
3.7	Groen en verkeer	10
3.8	Ondergeschikte wijzigingen in de regels	11
4	Flexibiliteit maatschappelijke locaties	12
4.1	Achterstraat – Nobellaan, Vlijmen	12
4.2	Jacob van Lennepstraat 2/ Constantijn Huijgensstraat 3	14
4.3	Parklaan 2	16
4.4	Pastoor Smolderstraat 6	19
4.5	Priemsteeg 9	21
5	Realiserings- en uitvoeringsaspecten	24
5.1	Beleid	24
5.2	Uitvoeringsaspecten	24
6	Toelichting op de regels	27
6.1	Plansystematiek	27
6.2	Inhoudelijke aspecten	27
7	Uitvoerbaarheid	31
7.1	Economische uitvoerbaarheid	31
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
7.2.1	Vooroverleg	31
7.2.2	Inspraak	31
7.2.3	Terinzagelegging	31

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

1.1.1 Aanleiding

Voor de bebouwde kom van Vlijmen en de bijbehorende wijk Vliedberg is recent een bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan 'Kom Vlijmen, inclusief de Vliedberg' is op 21 september 2010 door de raad van Heusden vastgesteld. Het betreft een conserverend bestemmingsplan wat voldoet aan de landelijke regels voor ruimtelijke plannen. De raad heeft met dit plan gezorgd voor een digitaal raadpleegbaar plan. Het plan voorziet in een ruimtelijk kader voor een periode van 10 jaar. Voor het grootste deel van het plangebied is er voornog geen aanleiding om dit plan te wijzigen. Toch vereisen enkele omstandigheden een herziening van het bestemmingsplan. Hiervoor zijn drie aanleidingen:

- Uitspraak van de Raad van State
- Ambtelijke wijzigingen
- Flexibiliteit maatschappelijke locaties

Het doel van deze herziening is om het bestaand ruimtelijk kader in stand te laten, maar dit waar nodig aan te passen aan de huidige situatie.

1.1.2 Uitspraak RvS

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Kom Vlijmen, inclusief de Vliedberg' zijn beroepen bij de Raad van State binnengekomen. Op 18 april 2012 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) uitspraak gedaan.

Vier ingediende beroepen zijn gegrond verklaard. Dat heeft tot gevolg dat een deel van de verbeelding van het bestemmingsplan Kom Vlijmen, inclusief de Vliedberg is vernietigd. Het doel van voorliggend bestemmingsplan is het repareren van het bestemmingsplan Kom Vlijmen, inclusief de Vliedberg. Dit houdt in dat de vernietigde delen van de verbeelding opnieuw worden geregeld. Hierbij sluit de raad aan op de beroepen en de uitspraak van de ABRS.

1.1.3 Ambtelijke wijzigingen

Naast het vernietigde deel van de verbeelding op basis van de uitspraak van de ABRS, heeft de gemeente Heusden dit bestemmingsplan ook aangegrepen om enkele ambtshalve wijzigingen door te voeren. Deze wijzigingen hebben enerzijds op de verbeelding betrekking en anderzijds op de planregels.

1.1.4 Flexibiliteit maatschappelijke locaties

Hoewel het bestemmingsplan primair is gericht op het tot stand brengen van een actuele beheersregeling voor het bestaand stedelijk gebied, worden er toch enkele ontwikkelingsmogelijkheden geboden. Dit heeft betrekking op een aantal locaties waar nu of op termijn een nieuwe bestemming is voorzien. Dit betreft veelal locaties met een maatschappelijke bestemming. Voor deze gebieden zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen waarmee het huidige gebruik gewijzigd kan ten behoeve van woningbouw. Bij een tweetal locaties is bij recht de beoogde ontwikkeling bestemd.

1.2 Aanpak

In het onderhavige bestemmingsplan Vlijmen en Vliedberg herziening 2013 worden onderdelen van de verbeelding van het bestemmingsplan Kom Vlijmen, inclusief de Vliedberg herzien. In het bestemmingsplan worden (nieuwe) bestemmingen gegeven aan gronden, op plaatsen die conform de uitspraak van de ABRS zijn vernietigd en dus niet zijn voorzien van een actuele geldende planologische regeling. Daarnaast wordt de verbeelding op enkele plaatsen aangepast vanwege ambtshalve wijzigingen.

Een dergelijk bestemmingsplan valt onder de per 1 januari 2010 geldende 'digitaliseringsverplichting'; het plan dient onder meer te voldoen aan de krachtens het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) geldende eisen betreffende digitale vormgeving, inrichting en raadpleegbaarheid.

Hoewel de uitspraak van de ABRS en de ambtshalve wijziging enkel wijzigingen van de verbeelding tot gevolg hebben, worden de regels die relevant zijn in het kader van dit bestemmingsplan ook aangepast. Reden voor het aanpassen van de regels is de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en diverse, daarmee samenhangende andere wijzigingen in de wet en regelgeving per 1 oktober 2010. Nieuwe bestemmingsplannen, waaronder deze valt, dienen aan deze wetgeving te voldoen. Daarnaast vindt harmonisatie plaats met het gemeentelijk handboek planregels.

Het bestemmingsplan betreft een gedeeltelijke herziening van het geldende bestemmingsplan naar aanleiding van de hiervoor opgenomen onderdelen. Omwille van de leesbaarheid en herkenbaarheid zijn alle wijzigingen verwerkt tot een nieuw integraal bestemmingsplan 'Vlijmen en Vliedberg herziening 2013'. In deze toelichting wordt dan expliciet ingegaan op alle wijzigingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Voor het overgrote deel van het plangebied betekent dit dat er geen inhoudelijke wijzigingen zijn ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. In de hoofdstukken 2 t/m 4 wordt specifiek ingegaan op alle wijzigingen die opgenomen zijn in dit bestemmingsplan.

De toelichting van het geldend bestemmingsplan is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierin wordt met name verslag gedaan van de bestaande situatie, beleid en uitvoerbaarheidsaspecten.

1.3 Begrenzing

Het plangebied bestaat uit het geldende bestemmingsplan Kom Vlijmen, inclusief de Vliedberg. Reeds in procedure zijnde bestemmingsplannen maken geen onderdeel meer uit van het plangebied, te weten:

- De Putter, Vlijmen
- Centrum, Vlijmen

1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is verder als volgt opgezet:

- In hoofdstuk 2 is aangegeven hoe de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is verwerkt in het plan.
- In hoofdstuk 3 is aangegeven hoe de ambtshalve wijzigingen in het plan zijn verwerkt.
- Hoofdstuk 4 gaat in op de opgenomen wijzigingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk 5 betreft diverse planologische en milieuaspecten, die betrekking hebben op deze herziening.
- In hoofdstuk 6 is de (juridisch-technische) opzet van het plan, de verbeelding en de regels beschreven.
- In hoofdstuk 7 wordt de uitvoerbaarheid aangetoond.

2 Verwerking uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State

Op 18 april 2012 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: ABRS) enkele delen van het bestemmingsplan 'Kom Vlijmen, inclusief de Vliedberg' vernietigd. In totaal zijn vier onderdelen van het bestemmingsplan vernietigd. Deze vernietigde onderdelen worden in deze herziening voorzien van een nieuwe planologische regeling.

2.1 Schout van Lieshoutstraat

De eigenaar van het perceel Schout van Lieshoutstraat 30 heeft beroep aangetekend tegen het bestemmingsplan 'Kom Vlijmen, inclusief de Vliedberg', omdat de door hem gewenste vergroting van het bestemmingsvlak 'Wonen-2' in noordelijke richting, niet was opgenomen. De eigenaar van het perceel heeft gemotiveerd dat tegen de door hem gewilde vergroting van het bestemmingsvlak 'Wonen-2' geen bezwaar bestaat. Ter plaatse is reeds sprake van een bestaande erfafscheiding, waardoor er geen gevaar voor het zicht van de kruising ontstaat, omdat de geplande bebouwing binnen de bestaande erfafscheiding blijft. Het bestemmingsplan 'Kom Vlijmen, inclusief de Vliedberg' is om die reden voor de bestemmingen 'Wonen-2' en 'Tuin', voor zover toegekend aan het perceel Schout van Lieshoutstraat 30, door de ABRS vernietigt.

Gevolgen voor de herziening

Op basis van de uitspraak van de ABRS wordt in deze herziening het bestemmingsvlak 'Wonen' uitgebreid in noordelijke richting op basis van het door de eigenaar ingediende bouwplan.



2.2 Hongerenburgweg 10

Op het perceel Hongerenburgweg 10 te Vlijmen is een timmerbedrijf aanwezig. Dit bedrijf is in het bestemmingsplan 'Kom Vlijmen, inclusief de Vliedberg' niet opgenomen overeenkomstig de feitelijke en legale situatie. Het bestemmingsplan is voor wat betreft het perceel Hongerenburgweg 10 te Vlijmen door de ABRS vernietigt.

In het geldend bestemmingsplan buitengebied gemeente Vlijmen is een bestemming bedrijfsdoeleinden opgenomen met een nadere aanduiding 'timmerbedrijf'. Een bedrijfswoning is niet toegestaan.

Gevolgen voor de herziening

Het bouwvlak wordt zodanig aangepast dat alle legaal aanwezige bebouwing hierin wordt opgenomen. Tevens wordt een aanduiding timmerbedrijf opgenomen, zodat de bestaande bedrijfsvoering voortgezet kan worden.

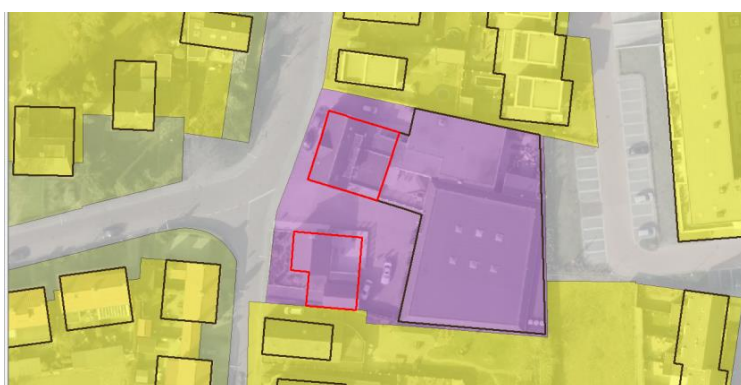


2.3 Pastoor van Akenstraat 20a en 22

Op het perceel Pastoor van Akenstraat 20a en 22 zijn bedrijfswoningen aanwezig. Deze zijn in het bestemmingsplan 'Kom Vlijmen, inclusief de Vliedberg' ten onrechte niet bestemd. Het bestemmingsplan is om die reden voor het perceel Pastoor van Akenstraat 20a en 22 vernietigd.

Gevolgen voor de herziening

Op basis van de uitspraak van de ABRS worden in deze herziening de bestaande twee bedrijfswoningen (20a en 22) alsmede de bedrijfswoning aan de Pastoor van Akenstraat 24 positief bestemd, door het toevoegen van de aanduiding 'bedrijfswoning'.



2.4 Korte Heistraat 14

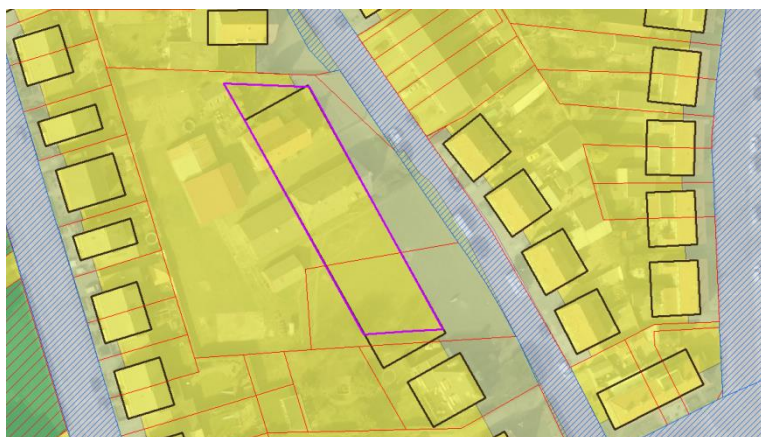
In het bestemmingsplan 'De Vlaemsche Hoeve' zijn bouw mogelijkheden opgenomen voor tenminste drie vrijstaande woningen of maximaal zes twee-onder-een-kapwoningen op de kadastrale percelen

gemeente Vlijmen, sectie L, nummers 2844, 2843 en 2845, gelegen aan de Korte Heistraat 14 te Vlijmen. In het bestemmingsplan 'Kom Vlijmen, inclusief de Vliedberg' is één bouwvlak opgenomen voor deze percelen waardoor ter plaatse één wooneenheid is toegestaan. In lid 17.4 is opgenomen dat onder voorwaarden extra wooneenheden gerealiseerd kunnen worden. De gemeenteraad heeft aangegeven dat de bestaande bouwmogelijkheden gerespecteerd zouden worden in het bestemmingsplan. Aangezien deze echter niet bij recht zijn toegestaan is het besluit voor wat betreft de hiervoor genoemde percelen vernietigd.

De eigenaar beraadt zich momenteel over de ontwikkeling van het perceel. Mogelijk dat deze in de toekomst nog voor een andere invulling kiest. Doel van dit plan is echter om de bestaande mogelijkheden te handhaven.

Gevolgen voor de herziening

De bouwmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan zijn vertaald in dit bestemmingsplan. Gezien deze bouwmogelijkheden in relatie tot de bestaande stedenbouwkundige structuur en de plansystematiek, is een bouwvlak en maatvoeringsaanduiding voor het maximale aantal woningen opgenomen. Voor het totale perceel zijn zes wooneenheden toegestaan (inclusief de bestaande boerderij), zoals ook in het verleden het geval was.



3 Wijzigingen

3.1 Meliestraat 40

De expositieruimte 'Marianum' aan de Meliestraat 40 is reeds enkele jaren gevestigd op het perceel. De expositieruimte is maar beperkt geopend. Het gebouw heeft een bruto vloeroppervlak van 220 m² en is middels een vrijstelling ex artikel 19 WRO per besluit van 27 januari 2000 mogelijk gemaakt. Per abuis is dit niet opgenomen in het bestemmingsplan Kom Vlijmen.

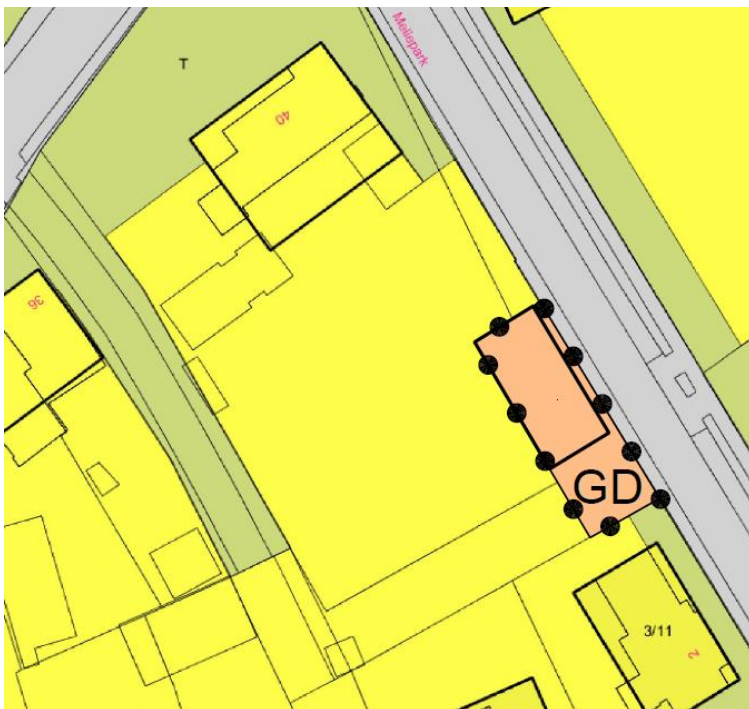
Gevolgen voor de herziening

De expositieruimte wordt in het bestemmingsplan opgenomen. Tevens heeft de eigenaar verzocht om enige flexibiliteit voor dit perceel. Deze wenst de mogelijkheid tot transformatie tot een kleinschalige, inpandige bedrijfsfunctie. Een expositieruimte heeft slechts een beperkte toekomstwaarde. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat hier zware bedrijvigheid gevestigd wordt, maar een functie die past in de woonomgeving.

Bij de vestiging van bedrijven speelt het beleid 'Verstigmogelijkheden: ruimte voor bedrijvigheid' (vastgesteld door de raad op 30 oktober 2012) een rol. De beleidsnotitie onderscheidt verschillende gebieden binnen de bebouwde kom. Het perceel ligt binnen het 'woongebied'. In dit gebied kunnen woonfuncties en kleinschalige bedrijvigheid naast elkaar bestaan. Belangrijk hierbij is dat de locatie de vestiging toelaat en het bedrijf qua afmeting en impact beperkt is.

De CROW schrijft een parkeernorm voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten van drie parkeerplaatsen per 100 m² bvo. In totaal zijn dus zes parkeerplaatsen voldoende. Binnen de bestemming Gemengd is ruimte voor drie parkeerplaatsen. Aan de overzijde van het pand is een parkeerstrook aanwezig met 8 parkeerplaatsen. Er maken maar weinig woningen gebruik van die strook. Deze kan dus ook gebruikt worden voor het bedrijf.

De herziening voor dit perceel omvat het vestigen van de bestemming Gemengd met een stringent bouwvlak ter plaatse van het Marianum. De bestemming Gemengd biedt mogelijkheden om (dienstverlenende) bedrijfsmatige functies toe te staan (bedrijven onder de categorie A, dienstverlening en kantoren) alsook het huidige gebruik als expositieruimte (maatschappelijke voorzieningen). Het voorgestelde bouwvlak legt slechts de rechtens toegestane bouwmassa vast, dit om de kleinschaligheid van de bedrijfsactiviteiten te waarborgen. Het gebouw ligt op een afstand van 13 meter van de dichtstbijzijnde woning. De richtafstand vanuit milieuregelgeving is min. 10 meter.



3.2 Pastoor van Akenstraat 34

Het bouwvlak voor de woning aan de Pastoor van Akenstraat 34 is niet in overeenstemming met de feitelijke legale situatie. Het bouwvlak omvat niet het gehele hoofdgebouw.

Gevolgen voor de herziening

Het bouwvlak is aangepast waardoor het gehele hoofdgebouw is opgenomen in het bouwvlak en er in totaal twee wooneenheden zijn toegestaan. De aanbouw aan de zuidzijde is hierin niet opgenomen. Hiervoor geldt de regeling voor aan-, uit- en bijgebouwen.



3.3 Molenpark 2-4

De ontwikkeling aan het Molenpark ter plaatse van de twee geprojecteerde woningen aan de Molenstraat zijn niet overeenkomstig de verleende (bouw)vergunning (2008) opgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Vlijmen, inclusief de Vliedberg'. Voor de woningen zijn twee afzonderlijke bouwvlakken opgenomen georiënteerd op de Molenstraat terwijl de verleende vergunning uitgaat van oriëntatie op het Molenpark. Tevens zijn de opgenomen hoogtematen niet overeenkomstig de vergunning.

Gevolgen voor de herziening

Het bestemmingsplan wordt aangepast aan de verleende vergunning. Het bouwvlak van de aangrenzende woningen aan het Molenpark wordt daarbij uitgebreid in zuidwestelijke richting. Het maximum aantal wooneenheden en de hoogtematen worden daarop aangepast.



3.4 Wolput, Achterstraat, Looiersteeg

Tussen de Looiersteeg, Wolput en Achterstraat ligt een gemengd gebied. In het gebied zijn enkele woningen, een winkel en enkele (deels leegstaande) bedrijfshallen aanwezig. In het verleden zijn reeds plannen vastgesteld waarmee transformatie naar woningbouw mogelijk wordt, zo ook in het geldende bestemmingsplan. Huidige inzichten hebben echter aanleiding gegeven om deze planologische regeling iets aan te passen.

Gevolgen voor de herziening

De woningen op Achterstraat 43, 45 en 47 blijven gehandhaafd. Voor de overige gronden voorziet deze herziening in een flexibele regeling. In totaal 14 nieuwe woningen zijn mogelijk in het gebied. De bestaande regeling maakt 20 woningen mogelijk. Met de nieuwe regeling is het mogelijk beter aan te sluiten op de omgeving wat betreft woningtypen en is er meer ruimte voor parkeerplaatsen.

3.5 Wolput 52-54

Aan de Wolput 52-54 is sprake van een nieuwe woningbouwontwikkeling. Dit is als zodanig meegenomen in het bestemmingsplan. Er is echter bij het vertalen van het bouwplan in het bestemmingsplan destijds geen rekening gehouden met de vergunde buitenruimte van de woningen aan de westzijde.

Gevolgen voor de herziening

Aan de westzijde wordt aansluitend aan de woonbestemming een bestemming 'Tuin' opgenomen in plaats van 'Groen'.



3.6 Wilhelminastraat

Onder andere in het kader van de ontwikkeling van de woonwijk De Grassen hebben eigendomswisselingen plaatsgevonden in een gebied rondom de Wilhelminastraat. Dat maakt enkele bestemmingswisselingen noodzakelijk.

Gevolgen voor de herziening

Een aantal percelen is omgezet van een bestemming 'Agrarisch' in een bestemming 'Tuin' en andersom.

3.7 Groen en verkeer

In het plangebied zijn een aantal situaties waarbij de verkeers- en groenbestemmingen niet in overeenstemming zijn met de werkelijke situatie. Uitgangspunt bij het opnemen van deze bestemmingen is om structurele groenelementen op basis van het Groenstructuurplan (vastgesteld door de gemeenteraad 21 juli 2009), in het bestemmingsplan de bestemming 'groen' te geven. Groenstroken in de straatprofielen maken over het algemeen onderdeel uit van de voornaamste functie c.q. bestemming ter plaatse, 'verkeer'. Bomen die een monumentale status toegewezen hebben gekregen op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart zijn reeds als zodanig aangeduid. Door in veel gevallen een verkeersbestemming op te nemen kan de regeldruk verminderd worden, zonder dat de mogelijkheden voor groen afnemen. Er ontstaat meer flexibiliteit. Vanuit buurtgericht werken heeft de gemeente in de recente jaren veel verzoeken ontvangen voor andere inrichtingen van de openbare ruimte. Met de plansystematiek zoals hierboven beschreven zijn dit soort herinrichtingen mogelijk.

Gevolgen voor de herziening

De verkeers- en groenbestemming worden in overeenstemming gebracht met de werkelijke situatie. Gebieden met een groenbestemming, niet liggende in de hoofdgroenstructuur, krijgen een verkeersbestemming.

3.8 Ondergeschikte wijzigingen in de regels

Deregulering

Overmatige regelgeving vormt een onnodige belasting voor de burger. Niet alleen omdat sommige regels de handelingsalternatieven van de burger beperken zonder dat daar een goede reden voor is, maar ook omdat de burger steeds meer het zicht verliest op wat wel en wat niet is toegestaan. Om die reden is bij het opstellen van de bestemmingsplansystematiek (waarvan het geldend bestemmingsplan een voorbeeld is), kritisch gekeken naar de beperkingen en procedures die de planregels opleggen. Deze systematiek vormt sinds 2009 de standaard voor alle bestemmingsplannen in de gemeente Heusden. Nieuwe beleidsinzichten of praktijkervaringen vereisen soms een gedeeltelijke aanpassing van de plansystematiek. Een dergelijke wijziging wordt dan doorgevoerd in nieuwe bestemmingsplannen, maar ook in de vorm van technische herzieningen van reeds eerder vastgestelde plannen. Op die wijze is de rechtsgelijkheid voor burgers van onze gemeente zoveel mogelijk gewaarborgd.

Om deze reden is de planregeling aangepast ten opzichte van de geldende regeling en in lijn gebracht met het gemeentelijk handboek bestemmingsplannen. Concreet heeft dit betrekking op een aanpassing van een aantal begripsomschrijvingen, een gewijzigde regeling voor aan huis verbonden beroep of bedrijf en de toevoeging van de regeling voor mantelzorg.

Wijzigingen op basis van Wro, Wabo en SVBP2012

Het bestemmingsplan bevat enige wijzigingen in de inleidende, algemene en overgangs- en slotregels conform de Wro, Wabo en SVBP2012. Hierbij is inhoudelijk aangesloten bij de regels van het geldende bestemmingsplan 'Kom Vlijmen, inclusief de Vliedberg', inclusief afwijkingsregels (voorheen ontheffingen) ten aanzien van bouwen en gebruik in de desbetreffende bestemmingen.

4 Flexibiliteit maatschappelijke locaties

Onderstaand zijn de locaties opgenomen waarvoor een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in het bestemmingsplan of bij recht de beoogde ontwikkeling is bestemd. Per locatie wordt dit nader gemotiveerd en bij de wijzigingsbevoegdheden is aangegeven onder welke voorwaarden medewerking wordt verleend aan een wijziging van de bestemming en wordt (op hoofdlijnen) de uitvoerbaarheid aangetoond.

4.1 Achterstraat – Nobellaan, Vlijmen

Beschrijving locatie

Het perceel is gelegen op de hoek van de Achterstraat en de Nobellaan. Het perceel is kadastraal bekend: gemeente Vlijmen, sectie N, nummer 5029 en is ca 640 m² groot.



Stedenbouwkundige aspecten

De Achterstraat kenmerkt zich als een lint met historische waarde, waarbij aan weerszijden bebouwing is gelegen. Er zijn vrijwel geen open ruimtes gelegen. De open ruimtes die aanwezig zijn, waaronder het voorliggend perceel hebben geen belangrijke waarde voor het straatbeeld. Bovendien zijn ze niet noodzakelijk als speelruimte. De open ruimtes tussen de vrijwel overal aanwezige vrijstaande bebouwing zorgen reeds voor de nodige lucht. Sommige woningen hebben een agrarisch karakter.

De Nobellaan wordt aan deze zijde van de weg tevens gedomineerd door vrijstaande woningen. Gezien het dorpse karakter van de woonwijk en de voorliggende locatie ligt laagbouw dan ook voor de hand. Gezien de vorm van het perceel en het bebouwingsritme in de Achterstraat ligt een vrijstaande woning, met oriëntatie op de Achterstraat, hier het meest in de rede. Hierbij dienen de rooilijnen en bouwhoogtes van de bestaande bebouwing aan de Achterstraat en de Nobellaan als richtlijn gebruikt te worden voor de plaatsing van het hoofdgebouw. Dit is vastgelegd door opname van een bouwvlak en maatvoeringen voor de maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,5 en 9 meter.

Woningplanning

In de woningbouwplanning van de gemeente Heusden is een prognose gemaakt van de toekomstige woningbouw in de gemeente. Deze planning sluit aan op de provinciale woningbouwopgave van 3.770 woningen voor 2012 tot en met 2030 en vormt de gemeentelijke input in het regionaal planningsoverleg. In de gemeentelijke woningbouwplanning 2013 en verder is rekening gehouden met de diverse kleinere inbreiding en herstructurering naar woningbouw voor totaal 100 woningen binnen de kom van de kern Vlijmen. Deze woning maakt daar onderdeel van uit.

Cultuurhistorie en archeologie

Op de cultuurhistoriekaart (behandeld door het college op 23 april 2013) heeft het perceel zelf geen specifieke aanduiding gekregen. Ook staat het niet genoemd in de bijgaande rapportage. Wel is de priemsteeg zelf aangemerkt als relatief hoog gewaardeerde lijn. Met het bouwen van een woning verandert de Achterstraat/ Nobellaan zelf niet. Mits de woning binnen de stedenbouwkundige structuur van de Achterstraat/ Nobellaan gebouwd wordt, bestaat vanuit cultuurhistorisch oogpunt geen bezwaar.

De archeologische verwachtingskaart (ook 23 april 2013) toont voor het perceel een hoge verwachtingswaarde. Zonder aanvullend onderzoek is niet vast te stellen of deze verwachtingswaarde ook betekent dat er archeologische waarden in de bodem aanwezig zijn. Een archeologische regeling overeenkomstig de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart (zie ook paragraaf 5.2) is daarom opgenomen.

Milieuaspecten

Externe veiligheid

De voorliggende locatie valt buiten het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en objecten. Er zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheidregelgeving geen belemmeringen voor ontwikkelingen op deze locatie.

Bodem

Er is bodemonderzoek uitgevoerd voor deze locatie. Daar kwamen geen beletselen uit voort voor ontwikkeling van het voorliggende perceel.

Verkeer en parkeren

Het toevoegen van één woning levert nauwelijks een merkbare toegevoegde druk op de omliggende wegen. Deze zijn voldoende gedimensioneerd. Een uitrit ter plaatse zorgt niet voor een verkeersonveilige situatie.

Er is geen ruimte in het openbaar gebied voor parkeerplaatsen. Parkeren moet dus plaats vinden op het projectperceel. Gezien de afmetingen is dit mogelijk. Er moet voorzien worden in twee parkeerplaatsen.

Financiële uitvoerbaarheid

De kosten van de ontwikkeling kunnen naar verwachting terugverdiend worden met de verkoop van de kavel. De kosten voor het bouwrijp maken zijn relatief beperkt. De plankosten zijn minimaal, het vergunningtraject ligt bij de koper van het perceel. Daarmee is de locatie vooralsnog financieel uitvoerbaar.

Het perceel is in gemeentelijk eigendom. De raad hoeft derhalve geen exploitatieplan vast te stellen. Het kostenverhaal is geregeld door de verkoop van de grond.

4.2 Jacob van Lennepstraat 2/ Constantijn Huijgensstraat 3

Beschrijving locatie

De locatie is omsloten door de Jacob van Lennepstraat, Vondelstraat en de Constantijn Huijgensstraat en een school. De locatie bestaat uit twee percelen. Deze zijn kadastraal bekend: gemeente Vlijmen, sectie H, nummer 4727 en 5871 (de laatste is onderdeel van een groter perceel, waartoe ook de omliggende openbare ruimte behoort). De oppervlakte bedraagt ca 3.150 m².

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.



Stedenbouwkundige aspecten

De locatie maakt onderdeel uit van een woongebied. Afgezien van de naastgelegen school vormen woningen de directe omgeving van de locatie. In de directe omgeving zijn dit geschakelde en aaneengebouwde woningen, iets verder weg vormen tweekappers de bebouwing. De multifunctionele accommodatie Caleidoscoop ligt op enige afstand in het westen. Deze accommodatie heeft de functie van enkele maatschappelijke gebouwen overgenomen en vormt daardoor een nieuw hart in de wijk.

De voorliggende locatie is door zijn ligging alleen geschikt voor woningen en een maatschappelijke functie. Voor andere functies zijn andere locaties beschikbaar in de meer gemengde gebieden, de centra en bedrijventerreinen. Daarnaast is er aan de Brederostraat, Potgieterstraat en Nicolaas Beetstraat reeds openbaar en functioneel groen aanwezig.

Een maatschappelijke functie is reeds gevestigd in het pand. Dit gebruik kan ook voortgezet worden. Binnen het bouwvlak zijn bovendien uitbreidingsmogelijkheden aanwezig. Transformatie naar woningen zou een wijziging van het bestemmingsplan vereisen. Aansluiten op de omliggende gebieden is noodzakelijk. Dit betekent plaatsing van bebouwing in een orthogonale opzet.

De locatie is te klein om met een verschillende soorten woningen een significante wijziging in het woningaanbod van de wijk te bewerkstelligen. De wijk bestaat overwegend uit sociale woningbouw en

heeft daarmee altijd voorzien in de grote behoefte aan betaalbare woningen. Een afwijkend woningtype kan voor meer diversiteit zorgen

Woningbouwplanning

De gemeentelijke woningbouwplanning 2013 en verder bevat de prognose van woningbouw in de gemeente. Deze planning sluit aan op de provinciale woningbouwopgave van 3.770 woningen voor 2012 tot en met 2030 en vormt de gemeentelijke input in het regionaal planningsoverleg. In de gemeentelijke woningbouwplanning 2013 en verder is rekening gehouden met de diverse kleinere inbreidingen en herstructurering naar woningbouw voor totaal 100 woningen binnen de kom van de kern Vlijmen.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op het voorliggend bestemmingsplan hebben belanghebbenden de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. Zo ook op het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid op dit perceel. De Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht eisen daarnaast dat tijdens het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid inspraakmogelijkheden gegeven worden. Het plan zal zes weken ter inzage gelegd worden. Ook dan hebben belanghebbenden dus de mogelijkheid te reageren.

Daarnaast heeft de raad van Heusden op 5 februari 2013 besloten dat door middel van verkoop van gemeentelijk vastgoed in de periode 2013-2016 € 10 miljoen opgebracht moet worden. Het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid draagt bij aan het halen van deze taakstelling.

Groenstructuur



De gehele locatie maakt op dit moment onderdeel uit van de bestaande neven groenstructuur van de gemeente. Een deel van het terrein is overigens verhard. Het omliggende openbaar groen heeft niet deze aanduiding gekregen, maar vervult juist een grote waarde binnen de buurt.

Dit betekent dat, indien ter plaatse een deel van de gronden aan de groenfunctie onttrokken worden, dit groen elders in de gemeente moet worden gecompenseerd. Dit kan door middel van compensatie in natura of in geld. De compensatie zal eenzelfde waarde moeten

hebben als het huidige aanwezige groen.

Cultuurhistorie en archeologie

Op de cultuurhistoriekaart (behandeld door het college op 23 april 2013) heeft het perceel zelf geen specifieke aanduiding gekregen. Ook staat het niet genoemd in de bijgaande rapportage.

De archeologische verwachtingskaart (ook 23 april 2013) toont voor het perceel een hoge verwachtingswaarde. Het is echter aannemelijk dat eventuele archeologische waarden reeds verstoord of verwijderd zijn. Op het perceel is immers reeds een bouwwerk aanwezig. Bebouwing is uitvoerbaar. Desalniettemin is een onderzoek noodzakelijk ten tijde van de wijziging van het bestemmingsplan, teineinde definitief vast te kunnen stellen of er nog archeologische waarden aanwezig zijn in de grond.

Milieuaspecten

Externe veiligheid

De voorliggende locatie valt buiten het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en objecten. Er zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheidsregelgeving geen belemmeringen voor ontwikkelingen op deze locatie.

Bodem

De conclusies van eerder uitgevoerde (maar wel verouderde, 1996) bodemonderzoeken op de locatie leiden tot de verwachting dat er geen belemmeringen zullen zijn voor de beoogde bestemming/wijzigingsbevoegdheid. De conclusies vermelden dat de kwaliteit van de grond geen belemmering is voor het voorgenomen gebruik en geen bezwaar is voor eventuele nieuwbouw. De bestemming wonen kan pas mogelijk worden gemaakt als middels een bodemonderzoek is aangetoond dat de grond geschikt is voor een woonbestemming.

Verkeer en parkeren

Het toevoegen van één woning levert nauwelijks een merkbare toegevoegde druk op de omliggende wegen. Deze zijn voldoende gedimensioneerd. Uitritten ter plaatse zorgen niet voor een verkeersonveilige situatie.

Wegens de aanwezigheid van de scholen is er sprake van enige parkeerdruk in de nabijheid van het perceel. Ten tijde van de wijziging moet er een beeld bestaan over de situering van de parkeerplaatsen. Parkeren kan zowel op het perceel zelf plaats vinden, als in de openbare ruimte. Er wordt gerekend met een parkeernorm van twee parkeerplaatsen per woning, waarvan minstens één op eigen terrein. In de openbare ruimte is reeds parkeerruimte enige gereserveerd voor de huidige functie. Daarnaast is er fysieke ruimte voor de ontwikkeling van meer parkeerplaatsen. De langspaarkeerstrook aan de westzijde kan doorgetrokken worden. Aan de noord- en oostzijde kunnen nieuwe parkeerplaatsen aangelegd worden.

Financiële uitvoerbaarheid

Er is sprake van een reeds bebouwde locatie. Voor het huidige gebruik is financiële uitvoerbaarheid geen aspect. Het gebruik kan zo nodig voortgezet worden.

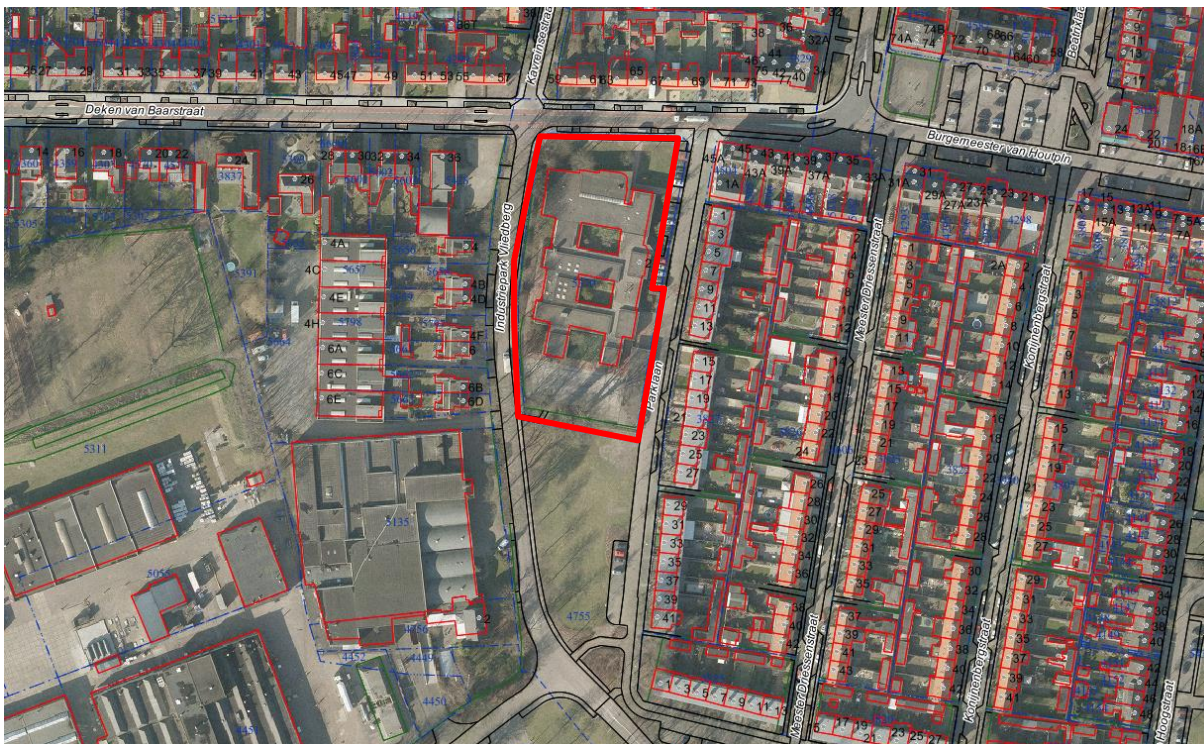
Zowel op het perceel als omliggend zijn reeds voorzieningen aanwezig (riolering, nutsleidingen, etc.). Een transformatie van het voorliggend perceel heeft dan ook geen grote kosten tot gevolg. De kosten voor de transformatie van de percelen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Ten tijde van de toepassing zal een verdere gedetailleerde afweging van de financiële aspecten plaats vinden.

4.3 Parklaan 2

Beschrijving locatie

De locatie is omsloten door de Parklaan, de weg Industriepark Vliedberg, de Deken van Baarstraat en een flink grasveld. Het perceel is kadastraal bekend: gemeente Vlijmen, sectie H, nummer 4727 en 5370. De oppervlakte bedraagt ca 5.895 m².

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.



Stedenbouwkundige aspecten

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 groen gebied 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.

De woningen direct ten oosten van de locatie zijn rijwoningen. In het winkelgebied zijn er op de begane grond winkels in deze woningen gerealiseerd. In het westen en het noorden staan er tweekappers.

Een maatschappelijke functie is reeds gevestigd in het pand. Dit gebruik kan ook voortgezet worden. Binnen het bouwvlak zijn bovendien uitbreidingsmogelijkheden aanwezig. Transformatie naar woningen zou een wijziging van het bestemmingsplan vereisen.

De locatie is te klein om met een verschillende soorten woningen een significante wijziging in het woningaanbod van de wijk te bewerkstelligen. De wijk bestaat overwegend uit sociale woningbouw en heeft daarmee altijd voorzien in de grote behoefte aan betaalbare woningen. Een afwijkend woningtype kan voor meer diversiteit zorgen

Woningbouwplanning

De gemeentelijke woningbouwplanning 2013 en verder bevat de prognose van woningbouw in de gemeente. Deze planning sluit aan op de provinciale woningbouwopgave van 3.770 woningen voor 2012 tot en met 2030 en vormt de gemeentelijke input in het regionaal planningsoverleg. In de gemeentelijke woningbouwplanning 2013 en verder is rekening gehouden met de diverse kleinere

inbreidingen en herstructurering naar woningbouw voor totaal 100 woningen binnen de kom van de kern Vlijmen.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op het voorliggend bestemmingsplan hebben belanghebbenden de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. Zo ook op het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid op dit perceel. De Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht eisen daarnaast dat tijdens het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid inspraakmogelijkheden gegeven worden. Het plan zal zes weken ter inzage gelegd worden. Ook dan hebben belanghebbenden dus de mogelijkheid te reageren.

Daarnaast heeft de raad van Heusden op 5 februari 2013 besloten dat door middel van verkoop van gemeentelijk vastgoed in de periode 2013-2016 € 10 miljoen opgebracht moet worden. Het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid draagt bij aan het halen van deze taakstelling.

Cultuurhistorie en archeologie

Op de cultuurhistoriekaart (behandeld door college op 23 april 2013) heeft het perceel zelf geen specifieke aanduiding gekregen. Ook staat het niet genoemd in de bijgaande rapportage. De straat Industriepark Vliedberg is van redelijk hoge waarde. Dit is de laagst geclassificeerde waarde. Transformatie van het gebied leidt niet tot verandering of aantasting van deze weg.

De archeologische verwachtingskaart (ook 23 april 2013) toont voor het perceel een hoge verwachtingswaarde. Het is echter aannemelijk dat eventuele archeologische waarden reeds verstoord of verwijderd zijn. Op het perceel is immers reeds een bouwwerk aanwezig. Bebouwing is uitvoerbaar. Desalniettemin is een onderzoek noodzakelijk ten tijde van de wijziging van het bestemmingsplan, teneinde definitief vast te kunnen stellen of er nog archeologische waarden aanwezig zijn in de grond.

Milieuaspecten

Externe veiligheid

De locatie Parklaan 2 ligt geheel binnen het invloedsgebied van Koninklijke Sanders. Conform de gemeentelijke Beleidsnota Externe veiligheid zijn er dus geen ontwikkelingen toestaan waarbij sprake is van minder zelfredzame groepen (kinderdagverblijf e.d.). Een woonbestemming vormt geen belemmering, wel is er ten tijde van de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid nog een aanvullend onderzoek noodzakelijk.

Bodem

De conclusies van eerder uitgevoerde (maar wel verouderde, 1995) bodemonderzoeken op de locatie leiden tot de verwachting dat er geen belemmeringen zullen zijn voor de beoogde bestemming/wijzigingsbevoegdheid. De conclusies vermelden dat de kwaliteit van de grond geen belemmering is voor het voorgenomen gebruik en geen bezwaar is voor eventuele nieuwbouw. De bestemming wonen kan pas mogelijk worden gemaakt als middels een bodemonderzoek is aangetoond dat de grond geschikt is voor een woonbestemming.

Verkeer en parkeren

Het toevoegen van woningen levert nauwelijks een merkbare toegevoegde druk op de omliggende wegen. Deze zijn voldoende gedimensioneerd. Uitritten ter plaatse zorgen niet voor een verkeersonveilige situatie.

Wegens de aanwezigheid van het winkelgebied is er sprake van enige parkeerdruk in de nabijheid van het perceel. Ten tijde van de wijziging moet er een beeld bestaan over de situering van de parkeerplaatsen. Parkeren kan zowel op het perceel zelf plaats vinden, als in de openbare ruimte. Er wordt gerekend met een parkeernorm van twee parkeerplaatsen per woning, waarvan minstens één op eigen terrein. De aanwezige parkeerplaatsen in de openbare ruimte zijn reeds in gebruik. Wel is er

ruimte voor meer parkeerplaatsen. Zowel aan de oost- als westzijde kunnen meer parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Ook verderop, ten zuiden van de locatie zijn er meer dan genoeg mogelijkheden.

Financiële uitvoerbaarheid

Er is sprake van een reeds bebouwde locatie. Voor het huidige gebruik is financiële uitvoerbaarheid geen aspect. Het gebruik kan zo nodig voortgezet worden.

Zowel op het perceel als omliggend zijn reeds voorzieningen aanwezig (riolering, nutsleidingen, etc.). Een transformatie van het voorliggend perceel heeft dan ook geen grote kosten tot gevolg. De kosten voor de transformatie van de percelen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Ten tijde van de toepassing zal een verdere gedetailleerde afweging van de financiële aspecten plaats vinden.

4.4 Pastoor Smolderstraat 6

Beschrijving locatie

De locatie is omsloten door de Pastoor Smoldersstraat, de Hoogstraat en de Vliedbergweg en een flink grasveld. De locatie bestaat uit twee percelen. Deze zijn kadastraal bekend: gemeente Vlijmen, sectie H, nummer 4456 en 4755 (de laatste is onderdeel van een groter perceel, waartoe ook de omliggende openbare ruimte behoort). De oppervlakte bedraagt ca 5.660 m².

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.



Stedenbouwkundige aspecten

De locatie ligt tegen een woongebied aan, maar het gebied is gemengd te noemen. Het maakt samen met de locatie aan de Parklaan deel uit van een groen gebied 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.

De woningen ten noorden en direct ten oosten van de locatie zijn rijwoningen. Verder naar het oosten, aan de Pieter Bruegelstraat staan tweekappers en vrijstaande woningen (bungalows). Deze sluiten goed aan bij het groene karakter van de omgeving.

Een maatschappelijke functie is reeds gevestigd in het pand. Dit gebruik kan ook voortgezet worden. Binnen het bouwvlak zijn bovendien uitbreidingsmogelijkheden aanwezig. Transformatie naar woningen zou een wijziging van het bestemmingsplan vereisen. Daarbij moet er aansluiting gezocht worden op de omliggende structuren.

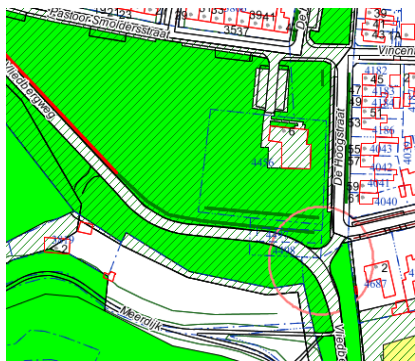
Initiatieven op de voorliggende locatie moeten de aanwezige kwaliteiten versterken. Woningen sluiten aan op het groene karakter en benutten en versterken deze. Een nieuwe invulling vindt bij voorkeur plaats in een 'open park setting'. De bouwhoogten moeten aansluiten bij de omliggende bebouwing (max nokhoogte 10 m).

De voorliggende locatie is door zijn ligging alleen geschikt voor woningen en een maatschappelijke functie. Voor andere functies zijn andere locaties beschikbaar in de meer gemengde gebieden, de centra en bedrijventerreinen. De locatie biedt ruimte voor circa 16 grondgebonden woningen.

Woningplanning

De gemeentelijke woningbouwplanning 2013 en verder bevat de prognose van woningbouw in de gemeente. Deze planning sluit aan op de provinciale woningbouwopgave van 3.770 woningen voor 2012 tot en met 2030 en vormt de gemeentelijke input in het regionaal planningsoverleg. In de gemeentelijke woningbouwplanning 2013 en verder is rekening gehouden met de diverse kleinere inbreidingen en herstructurering naar woningbouw voor totaal 100 woningen binnen de kom van de kern Vlijmen.

Groenstructuur



Een groot deel van het wijzigingsgebied maakt op dit moment onderdeel uit van de bestaande hoofdgroenstructuur van de gemeente. En aan de onderkant van het perceel is een houtwal gelegen die bij de hoofdboomstructuur hoort.

Dit betekent dat, indien ter plaatse een deel van de gronden aan de groenfunctie onttrokken worden, dit groen elders in de gemeente moet worden gecompenseerd. Dit kan door middel van compensatie in natura of in geld. De compensatie zal eenzelfde waarde moeten hebben als het huidige aanwezige groen.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op het voorliggend bestemmingsplan hebben belanghebbenden de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. Zo ook op het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid op dit perceel. De Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht eisen daarnaast dat tijdens het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid inspraakmogelijkheden gegeven worden. Het plan zal zes weken ter inzage gelegd worden. Ook dan hebben belanghebbenden dus de mogelijkheid te reageren.

Daarnaast heeft de raad van Heusden op 5 februari 2013 besloten dat door middel van verkoop van gemeentelijk vastgoed in de periode 2013-2016 € 10 miljoen opgebracht moet worden. Het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid draagt bij aan het halen van deze taakstelling.

Cultuurhistorie en archeologie

Op de cultuurhistoriekaart (behandeld door college op 23 april 2013) heeft het perceel zelf geen specifieke aanduiding gekregen. Ook staat het niet genoemd in de bijgaande rapportage. De Vliedbergweg is van redelijk hoge waarde. Dit is de laagst geclassificeerde waarde. Transformatie van het gebied leidt niet tot verandering of aantasting van deze weg.

De archeologische verwachtingskaart (ook 23 april 2013) toont voor het perceel een hoge verwachtingswaarde. Het is echter aannemelijk dat eventuele archeologische waarden reeds verstoord of verwijderd zijn. Op het perceel is immers reeds een bouwwerk aanwezig. Bebouwing is uitvoerbaar. Desalniettemin is een onderzoek noodzakelijk ten tijde van de wijziging van het bestemmingsplan, teneinde definitief vast te kunnen stellen of er nog archeologische waarden aanwezig zijn in de grond.

Milieuaspecten

Externe veiligheid

De gearceerde locatie valt buiten het invloedsgebied van Koninklijke Sanders. Er zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheidsregelgeving geen belemmeringen voor ontwikkelingen op deze locatie.

Bodem

De conclusies van eerder uitgevoerde (maar wel verouderde, 1996) bodemonderzoeken op de locatie leiden tot de verwachting dat er geen belemmeringen zullen zijn voor de beoogde bestemming/wijzigingsbevoegdheid. De bestemming wonen kan pas mogelijk worden gemaakt als middels een bodemonderzoek is aangetoond dat de grond geschikt is voor een woonbestemming.

Verkeer en parkeren

Het toevoegen van enkele woningen levert nauwelijks een merkbare toegevoegde druk op de omliggende wegen. Deze zijn voldoende gedimensioneerd. Uitritten ter plaatse zorgen niet voor een verkeersonveilige situatie.

Ten tijde van de wijziging moet er een beeld bestaan over de situering van de parkeerplaatsen. Parkeren kan zowel op het perceel zelf plaats vinden, als in de openbare ruimte. Er wordt gerekend met een parkeernorm van twee parkeerplaatsen per woning, waarvan ten minste één op eigen terrein. Momenteel is een parkeerhof aanwezig met 18 parkeerplaatsen. Deze kan dus eventueel voorzien in de benodigde parkeerruimte in het openbare gebied. Daarnaast is er nog meer ruimte aanwezig om langs de bestaande wegen extra parkeerruimte te realiseren. Aan alle zijden is enige ruimte over om parkeerplaatsen te maken tussen het perceel en de straat.

Financiële uitvoerbaarheid

Er is sprake van een reeds bebouwde locatie. Voor het huidige gebruik is financiële uitvoerbaarheid geen aspect. Het gebruik kan zo nodig voortgezet worden.

Zowel op het perceel als omliggend zijn reeds voorzieningen aanwezig (riolering, nutsleidingen, etc.). Een transformatie van het voorliggend perceel heeft dan ook geen grote kosten tot gevolg. De kosten voor de transformatie van de percelen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Ten tijde van de toepassing zal een verdere gedetailleerde afweging van de financiële aspecten plaats vinden.

4.5 Priemsteeg 9

Beschrijving locatie

Het perceel is gelegen aan de Priemsteeg. Het perceel is onderdeel van een groter perceel (samen met de openbare ruimte) en is kadastraal bekend: gemeente Vlijmen, sectie N, nummer 3826. De oppervlakte bedraagt ca 273 m², en heeft nu de bestemming bedrijf met de functieaanduiding 'nutsbedrijf'.



Stedenbouwkundige aspecten

De Priemsteeg kenmerkt zich als een lang lint, waarbij op sommige plaatsen aan weerszijden bebouwing is gelegen. Op deze locatie is alleen aan de westzijde bebouwing aanwezig. Deze bebouwing ligt ruwweg op dezelfde rooilijn. Het betreft vooral vrijstaande woningen. De beide naastgelegen percelen aan de Priemsteeg bevatten nutsgebouwen, ook deze zijn vrij gelegen.

Op locatie, aan een lint met een lichte historische waarde, past een vrijstaande woning dan ook het beste. Daarnaast is er geen fysieke ruimte voor een andere vorm van woningbouw. Een andere functie ligt niet zozeer in de lijn der rede. Het betreft hier duidelijk een woongebied.

Woningplanning

De gemeentelijke woningbouwplanning 2013 en verder bevat de prognose van woningbouw in de gemeente. Deze planning sluit aan op de provinciale woningbouwopgave van 3.770 woningen voor 2012 tot en met 2030 en vormt de gemeentelijke input in het regionaal planningsoverleg. In de gemeentelijke woningbouwplanning 2013 en verder is rekening gehouden met de diverse kleinere inbreidingen en herstructurering naar woningbouw voor totaal 100 woningen binnen de kom van de kern Vlijmen. Deze woning maakt daar onderdeel van uit.

Cultuurhistorie en archeologie

Op de cultuurhistoriekaart (behandeld door het college op 23 april 2013) heeft het perceel zelf geen specifieke aanduiding gekregen. Ook staat het niet genoemd in de bijgaande rapportage. Wel is de priemsteeg zelf aangemerkt als relatief hoog gewaardeerde lijn. Met het bouwen van een woning verandert de Priemsteeg zelf niet. Mits de woning binnen de stedenbouwkundige structuur van de Priemsteeg gebouwd wordt, bestaat vanuit cultuurhistorisch oogpunt geen bezwaar.

De archeologische verwachtingskaart (ook 23 april 2013) toont voor het perceel een hoge verwachtingswaarde. Het is echter aannemelijk dat eventuele archeologische waarden reeds verstoord of verwijderd zijn. Op het perceel is immers reeds een bouwwerk aanwezig, wat de grootte heeft van een woning. Een eventuele toename van bebouwingsmogelijkheden ten gevolge van de wijziging van het bestemmingsplan, overschrijdt de wettelijke norm voor een onderzoeksverplichting niet.

Milieuaspecten

Externe veiligheid

De voorliggende locatie valt buiten het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en objecten. Er zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheidsregelgeving geen belemmeringen voor ontwikkelingen op deze locatie.

Bodem

Voor de locatie is bodemonderzoek (Verkenkend bodemonderzoek, Priemsteeg 9 te Vlijmen Rapportnr.: B13.5521 versie: 1.0 datum: 8 januari 2014) uitgevoerd.

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 functieklassen 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.

Waterhuishouding

Voor de beoordeling van de waterhuishouding is gekeken naar de Risicokaart Stedelijke wateropgave van het Waterplan Heusden (inwerking vanaf 17-12-2008). Het perceel ligt niet in een overbelast gebied. Om te voorkomen dat er een knelpunt ontstaat, bevatten de planregels een voorwaardelijke verplichting voor het dat voorziet moet zijn in een passende berging. Er moet hydrologisch neutraal ontwikkeld worden, conform de uitgangspunten van het Waterschap Aa en Maas. Op het perceel is voldoende ruimte voor een passende berging, die eventueel ondergronds door middel van kratten aangelegd kan worden.

Verkeer en parkeren

Het toevoegen van één woning levert nauwelijks een merkbare toegevoegde druk op de omliggende wegen. Deze zijn voldoende gedimensioneerd. Een uitrit ter plaatse zorgt niet voor een verkeersonveilige situatie.

Parkeren vindt zowel op het perceel zelf plaats, als in de openbare ruimte. Op het perceel moet ten minste één parkeerplaats ontwikkeld worden.

Financiële uitvoerbaarheid

De kosten van de ontwikkeling kunnen naar verwachting terugverdiend worden met de verkoop van de kavel. De kosten voor het bouwrijp maken zijn relatief beperkt. De plankosten zijn minimaal, het vergunningstraject ligt bij de koper van het perceel. Daarmee is de locatie vooralsnog financieel uitvoerbaar.

Het perceel is in gemeentelijk eigendom. De raad hoeft derhalve geen exploitatieplan vast te stellen. Het kostenverhaal is geregeld door de verkoop van de grond.

5 Realiserings- en uitvoeringsaspecten

De wijzigingen die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen vallen enerzijds terug op vigerende bestemmingsplannen en hebben anderzijds een kleinschalig karakter. De wijzigingen hebben naar verwachting dan ook geen wezenlijke (nadelige) gevolgen op milieu of planologische aspecten zoals water, archeologie en cultuurhistorie, natuur en landschap en milieuhinder vanwege bedrijvigheid. Hierna wordt nader ingegaan op de afzonderlijke onderdelen van het bestemmingsplan waarvoor actualisatie benodigd is ten opzichte van het bestemmingsplan 'Kom Vlijmen, inclusief de Vliedberg'.

5.1 Beleid

In het bestemmingsplan 'Kom Vlijmen, inclusief de Vliedberg' (hoofdstuk 2 ruimtelijk beleidskader) is uitgebreid ingegaan op het van toepassing zijnde beleid voor het plangebied. Dit beleidskader is nog steeds van toepassing, met dien verstande dat na vaststelling van dat bestemmingsplan, het volgende beleid is gewijzigd:

- de Nota Ruimte is vervangen door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.
- de Verordening Ruimte is geactualiseerd.

De beleidswijzigingen die dit nieuwe beleid met zich meebrengt zijn niet van invloed op de inhoud van dit bestemmingsplan.

5.2 Uitvoeringsaspecten

In het bestemmingsplan 'Kom Vlijmen, inclusief de Vliedberg' is ingegaan op de milieuaspecten in relatie tot de voorgenomen ontwikkelingen. De verschillen tussen het onderhavige bestemmingsplan en het vigerende bestemmingsplan zijn zo beperkt dat de uitgangspunten van destijds nog steeds van toepassing zijn. Voor de in hoofdstuk 2 en 3 opgenomen wijzigingen is per wijziging verantwoord hoe omgegaan wordt met de relevante omgevingsaspecten.

Archeologie

Op 26 maart 2013 heeft het college van Heusden kennis genomen van de archeologische verwachtingenkaart. Deze kaart geeft verschillende verwachtingswaarden voor archeologische vondsten. Het college heeft besloten de kaart te betrekken in haar bestemmingsplannen.

Het plangebied wordt voor het grootste deel gewaardeerd met een middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde. Veel van de gronden zijn inmiddels verstoord door bebouwing en leidingstelsels. In een reeds intensief bebouwd gebied is bescherming van archeologische waarde niet doelmatige te reguleren. Daarnaast is in de Wet op de archeologische monumentenzorg opgenomen dat projecten met een oppervlakte kleiner dan 100 m² vrijgesteld zijn van de onderzoeksverplichting. Zo wordt bewerkstelligd dat kleine bouwprojecten op huis-, tuin- en keukenniveau buiten de wettelijke reikwijdte blijven.

Dit bestemmingsplan biedt niet de mogelijkheid dat in de rechtstreekse regeling bouwprojecten worden gerealiseerd met een grotere oppervlakte dan 100 m² door de strakke bouwvlakken en de beperkte toegestane bebouwde oppervlakte. Deze bouwvlakken vallen onder de drempelwaarde die voor de archeologische bestemmingen is toegekend. Daar waar vervanging van bestaande

bebouwing plaatsvindt, zijn de gronden reeds geroerd. Waar gronden nog onbebouwd zijn is de grond veelal reeds verstoord. Derhalve is geen algemene beschermende regeling of bestemming opgenomen.

Water

Het bestemmingsplan valt binnen het werkgebied van het Waterschap Aa en Maas. Het Waterschap heeft een waterbeheerplan 2010 - 2015 (november 2009, Waterschap Aa en Maas) en een Beleidsnota 'Uitgangspunten watertoets waterschap Aa en Maas', waarin acht centrale uitgangspunten geformuleerd zijn.

Deze uitgangspunten zijn:

- Wateroverlastvrij bestemmen;
- gescheiden houden van vuilwater en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer;
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling;
- waterschapsbelangen:
 1. ruimteclaims voor waterberging;
 2. ruimteclaims voor de aanleg van natte Ecologische Verbinding Zones en beekherstel;
 3. aanwezigheid en ligging watersysteem;
 4. aanwezigheid en ligging waterkering;
 5. aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims ten behoeve van de afvalwaterketen in beheer van het waterschap.

Onderzoek

Het plan is conserverend van aard. Er zijn geen planelementen die in strijd zijn met het waterschapsbelang:

- In het plangebied vinden geen ingrijpende wijzigingen plaats op het gebied van de waterhuishouding.
- Het in stand houden van een goed functionerend rioolstelsel is uitgangspunt van het gemeentelijk rioleringsplan.
- Het huidige gemengde rioolstelsel voldoet aan de eisen, die door ondermeer het Waterschap, aan een dergelijk rioolsysteem worden gesteld.
- In het plangebied liggen leggerwaterlopen en schouwwatergangen. Deze zijn aangegeven op de verbeelding met de bestemming Water.

Waar sprake is van ontwikkelingen (wijzigingsbevoegdheden), is een voorwaarde voor toepassen van de bevoegdheid opgenomen. De wateraspecten moeten eerst onderzocht worden en er moet hydrologisch neutraal ontwikkeld worden.

Externe veiligheid

Na de vaststelling van het geldende plan is de Beleidsnota externe veiligheid vastgesteld (20-12-2011). De nota omschrijft de situatie van objecten in de gemeente die verband houden met externe veiligheid en vermeldt enkele beleidskeuzes hieromtrent.. In een aanvullende notitie (EV aspecten kom Vlijmen incl. Vliedberg, 18 december 2013) opgesteld door de Omgevingsdienst inclusief de resultaten van de LPG-rekentool en de QRA hogedrukaardgas buisleidingen is het aspect externe

veiligheid nader onderzocht en heeft de gemeente het groepsrisico verantwoord. De rapportages en verantwoording groepsrisico zijn als bijlagen bij de toelichting opgenomen,

6 Toelichting op de regels

6.1 Plansystematiek

Dit bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wro (Wet ruimtelijke ordening), voldoet aan de per 1 januari 2010 geldende eisen betreffende digitale vormgeving, inrichting en raadpleegbaarheid.

De inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) per 1 oktober 2010 heeft consequenties voor de terminologie en de inhoud van dit nieuwe bestemmingsplan, waarmee het plan Kom Vlijmen, inclusief de Vliedberg wordt herzien.

In dit nieuwe bestemmingsplan zijn begrippen en termen gehanteerd die zijn voorgeschreven door de Wro, het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) en SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen) en door de (Invoeringswet) Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) per 1 oktober 2010; bijvoorbeeld: 'vrijstelling' is geworden: 'omgevingsvergunning'.

6.2 Inhoudelijke aspecten

Inhoudelijk komen de regels van dit bestemmingsplan zoveel mogelijk overeen met de regels van het bestemmingsplan 'Kom Vlijmen, inclusief de Vliedberg'. De inhoudelijke wijzigingen zijn reeds beschreven in hoofdstuk 2, 3 en 4.

Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

Agrarisch

Deze gronden zijn onder andere bestemd voor agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen en extensief recreatief medegebruik. Er mogen uitsluitend agrarische hulpgebouwen worden gebouwd. Voor het bouwen van deze gebouwen, voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en voor ondergronds bouwen zijn bepalingen opgenomen.

Burgemeester en wethouders zijn in bepaalde gevallen bevoegd de bestemming te wijzigen.

Agrarisch – Agrarisch Bedrijf

Deze gronden zijn onder andere bestemd voor grondgebonden en agrarische bedrijven, waarbij niet meer dan één bedrijf aanwezig mag zijn per bestemmingsvlak, één bedrijfswoning per bestemmingsvlak, een kwekerij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding, productiegebonden detailhandel, recreatief nachtverblijf in de vorm van logies en ontbijt, kleinschalig kamperen, en aan-huis-verbonden beroep of bedrijf.

De bouwregels binnen deze bestemming regelen onder andere dat gebouwen uitsluitend binnen de bouwvlakken mogen worden gebouwd. De maximale goothoogte en bouwhoogte per bouwvlak staan op de verbeelding aangegeven. Tevens zijn bepalingen gegeven voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen, bijgebouwen bij bedrijfswoningen, ondergronds bouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en voor bouwwerken ten behoeve van seizoensarbeiders.

Burgemeester en wethouders zijn in bepaalde gevallen bevoegd de bestemming te wijzigen.

Bedrijf

Deze gronden zijn onder andere bestemd voor bedrijven in de milieucategorie A en B zoals vermeld in de staat van bedrijfsactiviteiten. Voor zover bestaande bedrijven niet passen binnen deze categorieën, zijn ze specifiek aangeduid en bestemd. De bouwregels binnen deze bestemming regelen onder andere dat gebouwen uitsluitend binnen de bouwvlakken mogen worden gebouwd. De maximale goothoogte en bouwhoogte per bouwvlak staan op de verbeelding aangegeven. Tevens worden bepalingen gegeven voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen, bijgebouwen bij bedrijfswoningen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen.

Burgemeester en wethouders zijn in bepaalde gevallen bevoegd de bestemming te wijzigen naar 'Wonen'.

Centrum

Deze gronden zijn onder andere bestemd voor detailhandel, horeca, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, en voor wonen.

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat deze uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. De goothoogte en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven. Er zijn regels opgenomen voor het bouwen van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen en bij andere gebouwen dan woningen, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Gemengd

De in het plangebied voorkomende stroken met bebouwing, waarbinnen verschillende functies aanwezig zijn, zijn binnen deze bestemming opgenomen. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor bedrijven in de milieucategorie A, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, wonen, en nutsvoorzieningen. Ter plaatse van de betreffende aanduidingen zijn detailhandel, horeca tot en met categorie 1, 2, 3 of 4, een hotel, garageboxen en opslag en herstelwerkzaamheden toegestaan. Ook is een aanduiding opgenomen daar waar een supermarkt niet is toegestaan. Gemeentelijke monumenten zijn aangeduid op de verbeelding. Voor het bouwen van gebouwen geldt dat deze uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. De goothoogte en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven. Er zijn regels opgenomen voor het bouwen van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen en bij andere gebouwen dan woningen, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Groen

Deze gronden zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer en nutsvoorzieningen. Voor het oprichten van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen binnen deze bestemming zijn bouwregels opgenomen. Voor het overige mogen binnen deze bestemming geen gebouwen worden gebouwd. Er zijn regels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Maatschappelijk

De in het plangebied voorkomende maatschappelijke voorzieningen zoals scholen en dergelijke zijn binnen deze bestemming opgenomen. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en bestaande bijbehorende zorg- en aanleunwoningen. Ter plaatse van de betreffende aanduidingen zijn een begraafplaats en een brandweerkazerne toegestaan. Gemeentelijke monumenten zijn aangeduid op de verbeelding.

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat deze uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. De goothoogte en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven. Er zijn regels opgenomen voor het bouwen van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen en bij andere gebouwen dan woningen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en gebouwen op de begraafplaats.

Recreatie - Volkstuin

Binnen deze bestemming zijn volkstuinten en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Verder worden bepalingen gegeven voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Sport

Binnen deze bestemming zijn de in het plangebied voorkomende sportvoorzieningen opgenomen. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor sportvelden en gebouwen ten behoeve van sportdoeleinden.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd. Verder worden bepalingen gegeven voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Tuin

De gronden die zijn aangewezen als 'Tuin' zijn bestemd voor tuinen, erven en verhardingen, en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Bijgebouwen zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding toegestaan. Onder voorwaarden mogen binnen deze bestemming erkers, balkons of luifels en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen van hoofdgebouwen van aangrenzende bestemmingen worden gebouwd. Er zijn ook regels opgenomen voor het bouwen van bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Verkeer

Deze bestemming ligt op alle gebiedsontsluitende wegen met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het plangebied. De gronden zijn tevens bestemd voor erftoegangswegen, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, geluidwerende voorzieningen en een ongelijkvloerse kruising ter plaatse van de betreffende aanduiding.

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

Verkeer - Snelweg

Deze bestemming ligt op de nationale en regionale verbinding Rijksweg A59 binnen het plangebied. De gronden zijn tevens bestemd voor de aanleg van aansluitende en kruisende lokale wegen, parallelwegen, langzaamverkeersverbindingen en geluidwerende voorzieningen.

De bouwregels binnen deze bestemming regelen, dat geen gebouwen mogen worden gebouwd en geven bepalingen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Verkeer - Verblijfsgebied

Deze bestemming ligt op alle erftoegangswegen met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het plangebied. De gronden zijn tevens bestemd voor erftoegangswegen, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen en garageboxen ter plaatse van de betreffende aanduiding. Gemeentelijke monumenten zijn aangeduid op de verbeelding

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

Water

Deze gronden zijn bestemd voor waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder watergangen en waterberging, groenvoorzieningen, en voorzieningen voor verkeer en verblijf. De bouwregels binnen deze bestemming regelen, dat geen gebouwen mogen worden gebouwd en geven bepalingen voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ter bescherming van de waterstaatkundige doeleinden is een vergunningstelsel opgenomen.

Wonen

Deze gronden zijn onder andere bestemd voor wonen. Binnen deze bestemming is, onder voorwaarden, de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep toegestaan. Ter plaatse van de betreffende aanduidingen zijn garageboxen, een atelier, een praktijkruimte, agrarische nevenactiviteiten, een bedrijf, een kantoor, een kattenopvang, en een onderdoorgang toegestaan. Gemeentelijke en rijksmonumenten zijn op de verbeelding aangeduid.

Voor de bebouwing geldt dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen de bouwvlakken mogen worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen zijn op de verbeelding aangegeven. Er zijn regels opgenomen voor het bouwen van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, nutsvoorzieningen, garageboxen, een onderdoorgang, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Leiding - Gas

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn naast de overige daaraan gegeven bestemmingen mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van ondergrondse gastransportleidingen en groenvoorzieningen.

Bouwen ten behoeve van de andere op deze gronden geldende bestemmingen mag uitsluitend na ontheffing. Ter bescherming van de gasleiding is een vergunningstelsel opgenomen.

Waterstaat - Waterkering

Deze gronden zijn mede bestemd voor waterkeringsvoorzieningen. Bouwen ten behoeve van de andere op deze gronden geldende bestemmingen mag uitsluitend na afwijking.

Waterstaat - Waterlopen

Deze dubbelbestemming is gelegd op de gronden bestemd voor het beheer en onderhoud van de aangrenzende watergangen. Bouwen ten behoeve van de andere op deze gronden geldende bestemmingen mag uitsluitend na afwijking.

Overige bepalingen

Naast de bestemmingen zijn in de planregels ook enkele inleidende, algemene en overgangs- en slotregels opgenomen.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Op grond van artikel 6.12 lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad beslissen om bij vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Met de uitvoering van deze herziening zijn, behoudens de plankosten voor ontwikkeling van het bestemmingsplan, geen financiële middelen nodig. De gemeente draagt in dit geval de plankosten. Bovendien zijn voor de geboden bouwmogelijkheden in deze herziening in het verleden al overeenkomsten gesloten. De economische uitvoerbaarheid van het plan is derhalve aangetoond en anderszins verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan wordt dan ook niet nodig geacht.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Vooroverleg

In het kader van het wettelijke verplichte overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zal het voorontwerp worden voorgelegd aan de gebruikelijke partners, waaronder de provincie Noord Brabant en overige relevante organisaties. De resultaten van het vooroverleg worden te zijner tijd in de plantoelichting samengevat en zonodig van een reactie voorzien.

7.2.2 Inspraak

Gelet op de aard en de omvang van het bestemmingsplan heeft het college besloten geen inspraak voor dit bestemmingsplan te doorlopen.

7.2.3 Terinzagelegging

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 overheid instanties een reactie ontvangen. Voor de beantwoording van de zienswijzen en eventuele wijzigingen op het bestemmingsplan wordt verwezen naar de Nota zienswijzen en wijzigingen.

