

Nota wijzigingen

Behorende bij



bestemmingsplan ‘Vlijmense Dijk 67, Vlijmen’

Vastgesteld in de raadsvergadering van 14 mei 2024

Inleiding

Er zijn wijzigingen noodzakelijk, enerzijds ambtelijk en anderzijds vanwege de ingediende zienswijzen. In de matrix op de volgende pagina staat op welke punten het bestemmingsplan wordt gewijzigd.

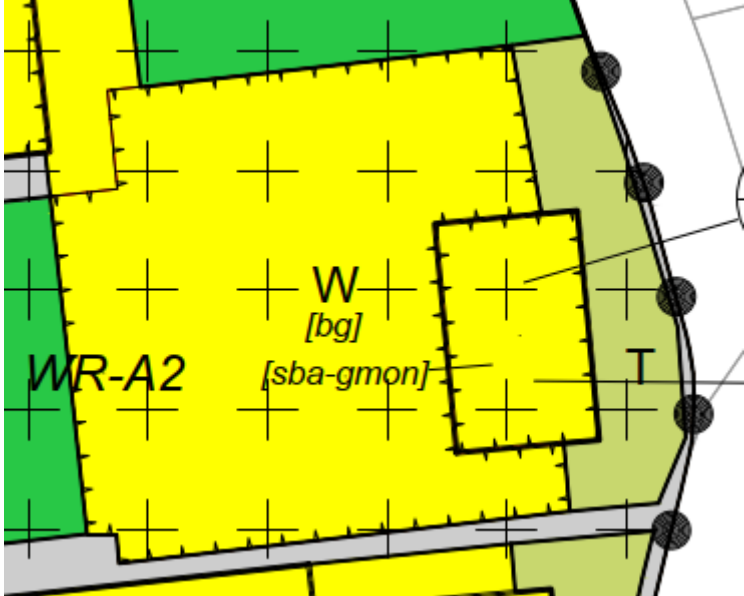
Nr.	Planonderdeel	Aanleiding	Wijziging
1.	Toelichting, Regels, Verbeelding	Alle verwijzingen naar een dagbesteding zijn verwijderd. Er komt geen dagbesteding in het project. Vanuit de zorgpartijen was daarvoor geen interesse. Ook vanuit derden is geen interesse getoond. Voor het voorzieningenniveau was het eveneens niet nodig, beide zorggebouwen hebben ook een gezamenlijke ruimte.	Verwijzing naar dagbesteding verwijderd in: Paragraaf 3.1 Paragraaf 3.2.2 Paragraaf 3.2.5 Paragraaf 5.1.2.2 Artikel 6.1.1.c is verwijderd uit de regels, overige leden uit het artikel zijn hernummerd. De aanduiding 'specifieke vorm van wonen – dagbesteding' is verwijderd van de verbeelding.
2.	Toelichting	Het stedenbouwkundige ontwerp is aangepast. Dit heeft tot gevolg dat er op meerdere plekken het bestemmingsplan gewijzigd moet worden. In de eerste plaats in de toelichting in het daarvoor bestemde hoofdstuk.	De afbeelding van het vorige versie van het stedenbouwkundig ontwerp is vervangen door de huidige versie in paragraaf 3.2. Paragrafen 3.2.3 (Het erf) en 3.2.4 (Groen) zijn ook aangepast. Zie ook de bijlage bij deze nota.
3.	Toelichting	Het aantal ontsluitingen van het projectgebied is aangepast. De meest noordelijke ontsluiting is veranderd van een inrit voor gemotoriseerd verkeer in een pad voor langzaam verkeer (voetgangers/fietsers). De zuidelijke inrit is verplaatst naar de zuidzijde van de geplande vrijstaande woning. En de parkeerplaatsen voor de rijwoningen en zorgwoningen zijn allen gesitueerd aan de westzijde van het projectgebied. Dit is gedaan om de verkeersveiligheid te borgen. Nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd was, bleek mede door zienswijzen dat het onverstandig is om een deel van het gemotoriseerd verkeer via de Molenstraat/Vlijmense Dijk te laten	Paragraaf 3.2.1 is aangepast en bevat een nieuwe tekst over de ontsluiting van het gebied. Ook is een schets toegevoegd van mogelijke verkeersmaatregelen in de Kees Klerxstraat. Zie ook de bijlage bij deze nota.

Nr.	Planonderdeel	Aanleiding	Wijziging
		ontsluiten. Een inrit aan die zijde is niet veilig, mede door de cultuurhistorisch relevante haag. Door auto's via de westzijde (Kees Klerxstraat) het gebied te laten betreden en verlaten, is er sprake van de meest veilige situatie, mits daar ook enkele aanpassingen gedaan worden aan de weg. Deze aanpassingen zijn weergegeven in een schets en worden na een aanvullend verkeersbesluit doorgevoerd.	
4.	Toelichting	Niet alleen de ontsluitingen van het projectgebied zijn aangepast, daarmee zijn ook parkeerplaatsen verplaatst. De tekst daarover in paragraaf 3.3.2 heeft dus aanpassing nodig.	Paragraaf 3.3.2 is gewijzigd en bevat een weergave van de nieuwe versie van de parkeerplaatsen, zowel in tekst als beeld.
5.	Toelichting	Bij paragraaf 4.3.2. mistte een kopje 'analyse' terwijl dit bij de andere beleidsstukken wel aanwezig was. Omwille van de leesbaarheid moet dit toegevoegd worden.	Kopje 'analyse' toegevoegd in paragraaf 4.3.2.
6.	Toelichting	Ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan was al wel een vooronderzoek uitgevoerd voor de staat van de bodem. Destijds was gesteld dat een vervolgonderzoek op enkele locaties binnen het gebied noodzakelijk was. Inmiddels heeft men een dergelijk onderzoek uitgevoerd. Geconcludeerd wordt uit het onderzoek blijkt dat de bodem plaatselijk licht verontreinigd is met cadmium, lood, zink, PAK en/of minerale olie. Op de akker zijn licht verhoogde gehalten aan bestrijdingsmiddelen aangetroffen. De resultaten zijn in lijn met de verwachtingen uit het vooronderzoek. De lichte overschrijdingen van de achtergrondwaarden vormen geen belemmering voor de bestemmingsplanwijziging. Er zijn geen gehalten	Paragraaf 5.1.1 is aangevuld met de resultaten van het aanvullende bodemrapport.

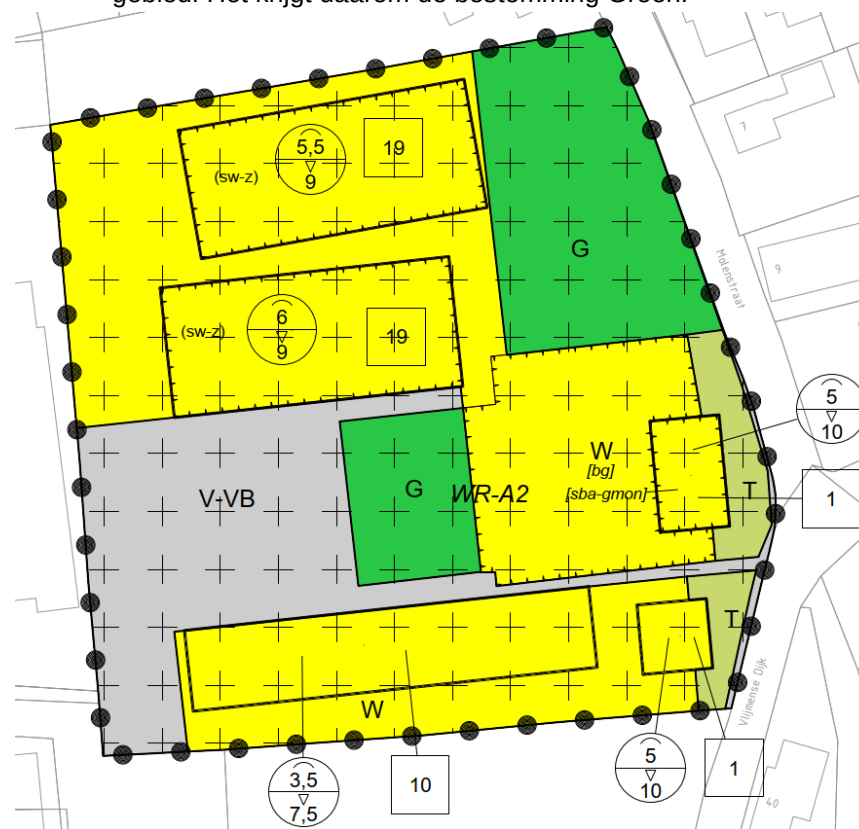
Nr.	Planonderdeel	Aanleiding	Wijziging
		aangetroffen boven de interventiewaarden, met uitzondering van asbest. In het grondwater is een sterk verhoogd gehalte aan zink gemeten. Een duidelijke bron of oorzaak voor deze verontreiniging ontbreekt, waardoor aannemelijk is dat er sprake is van een natuurlijk verhoogd gehalte aan zink. De verontreiniging is dan ook geen belemmering voor de bestemmingswijziging. In de druppelzone aan de westzijde van de stal met asbestdak is in de toplaag asbest aangetoond boven de interventiewaarde. Ter plaatse is sanering, van in elk geval de toplaag, noodzakelijk. De beperkte omvang van de asbestverontreiniging en de adequate maatregelen die genomen kunnen worden om de verontreiniging te saneren maken dat de asbest verontreiniging geen belemmering hoeft te zijn voor de bestemmingsplanprocedure. Wel is uiteraard nog actie nodig voorafgaand aan de bouw.	
7.	Toelichting	Gezien dat het stedenbouwkundig ontwerp licht gewijzigd is, was een herijking van het onderzoek wegverkeerslawaaï noodzakelijk. Hieruit zijn geen belemmeringen voor het plan voortgekomen.	Paragraaf 5.1.5 is aangevuld met de nieuwe versie van het rapport. Het is ook bijgevoegd bij de toelichting.
8.	Toelichting	Gezien dat het stedenbouwkundig ontwerp licht gewijzigd is, was een herijking van de m.e.r.-aanmeldnotitie noodzakelijk. Hieruit zijn geen belemmeringen voor het plan voortgekomen.	Paragraaf 5.1.8 is aangevuld met de nieuwe versie van het rapport. Het is ook bijgevoegd bij de toelichting.
9.	Toelichting	Na de genoemde archeologische onderzoeken in paragraaf 5.2.1 is gebleken dat nog een aanvullend onderzoek noodzakelijk is. Er wordt geadviseerd om het plangebied nader te onderzoeken door een Opgraving (KNA protocol 4004). Er zijn binnen het	Paragraaf 5.2.1 is aangevuld met de huidige informatie over archeologie.

Nr.	Planonderdeel	Aanleiding	Wijziging
		gehele plangebied sporen van bewoning aangetroffen. Het gehele plangebied moet dus nader onderzocht worden. Ondanks bovenstaande kan de conclusie overeind blijven dat het aspect Archeologie geen planologische belemmering vormt voor het plan. De dubbelbestemming in het bestemmingsplan borgt bovendien dat de nodige stappen gezet moeten worden alvorens er gebouwd kan worden.	
10.	Toelichting	Gezien dat het stedenbouwkundig ontwerp licht gewijzigd is, was een herijking van de quickscan flora en fauna noodzakelijk. Hieruit zijn geen belemmeringen voor het plan voortgekomen. Ook is er is een nader soortenonderzoek ecologie uitgevoerd. Ook daaruit blijken geen conflicten met het bouwplan.	Paragraaf 5.2.3.1 is aangevuld met de (nieuwe versie van de) rapporten. Ze zijn ook bijgevoegd bij de toelichting.
11.	Toelichting	Door het Waterschap Aa en Maas is gevraagd om verduidelijking van enkele onderwerpen in de toelichting. Ook is gevraagd om enkele aanpassingen van de regels. Waterkering: De regionale waterkering (dijk) is opgenomen in de waterparagraaf, maar er wordt enkel geconcludeerd dat een woning haalbaar is, omdat er meerdere woningen in deze keringszone zijn gesitueerd. Dit is wat te eenvoudig verwoord, volgens het waterschap. Er dient namelijk te worden voldaan aan het beleid van het waterschap conform de Keur, algemene regels en beleidsregels. Er zijn namelijk voorwaarden van toepassing om deze regionale kering te beschermen. Indien de beoogde woning voldoet aan de kaders en er een eventuele	De tekst bij paragraaf 5.3.3.3 is aangepast om te verduidelijken hoe hoog de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) binnen het plangebied bedraagt. Dit is 2,10 m +NAP. Ook is de waterparagraaf aangepast. Paragraaf 5.3.3.4 wordt aangevuld met: <i>Eén van de woningen aan de zuidoostzijde van het plan komt in de beschermingszone van de regionale waterkering te liggen. Aan het werken in de beschermingszone in de waterkering zijn extra eisen en voorwaarden van toepassing. Deze eisen en voorwaarden hebben als doel om te zorgen dat de waterkeringen veilig zijn en blijven. De voorwaarden en regels staan opgenomen in de Keur van waterschap Aa en Maas. Voor de voorwaarden en regels omtrent het bouwen rondom een waterkering wordt verwezen naar beleidsregels 15 t/m 17. De toekomstige werkzaamheden in de waterkering zijn vergunningplichtig. Hiervoor dient te zijner tijd een vergunning</i>

Nr.	Planonderdeel	Aanleiding	Wijziging
		watervergunning door het waterschap is verleend is dit realiseerbaar. Deze nuancering moet toegevoegd worden aan de waterparagraaf. Attentiegebied: De planlocatie is gesitueerd in een attentiegebied, zoals vastgelegd in de Keur van het waterschap. Deze informatie mist in het bestemmingsplan. Hydrologisch neutraal ontwikkelen: De waterberging is nog niet voldoende (hydrologisch neutraal ontwikkelen). De beoogde oplossing lijkt niet uitvoerbaar. Ook moet de uitstroom voorziening nog nader bepaald worden Hierdoor is de onderbouwing van de hemelwaterbergingsvoorziening onvoldoende. Verzocht wordt om die aan te vullen.	<i>aangevraagd te worden. Om geen vertraging op te lopen is het zaak tijdig hier een aanvraag over in te dienen.</i> EN <i>De planlocatie is gesitueerd in een attentiegebied, zoals vastgelegd in de Keur van het waterschap. De attentiegebieden vormen de buffers tussen de natte natuurplek en hun omgeving. Binnen deze zones dienen hydrologische verschillen tussen natte natuurplek en omgeving opgevangen te worden. Ingrepen met een negatief effect op de waterhuishouding van het beschermd gebied zijn niet toegestaan. Activiteiten die invloed kunnen hebben op de grondwaterhuishouding in deze gebieden, zijn daarom meestal watervergunning plichtig. Middels voorliggende ontwikkeling wordt geen grondwaterverlaging gerealiseerd. Door de aanleg van buffers kan sprake zijn van een kleine verhoging van het grondwater. Dit is derhalve een positief effect op het attentiegebied.</i>
12.	Toelichting	Er zijn zienswijzen ingediend op het plan. Dit moet dus verwoord worden in paragraaf 6.3.2 (ter visie legging), evenals hoe er omgegaan is met die zienswijzen.	Aan paragraaf 6.3.2 wordt de volgende tekst toegevoegd: <i>Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een periode van 6 weken, vanaf 6 september 2023, voor eenieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn er 6 zienswijzen ingediend. In de Nota van zienswijzen, bijgevoegd als bijlage 11 is aangegeven hoe er met deze zienswijzen is omgegaan. Daarnaast zijn in de Nota van wijzigingen ook enkele ambtshalve wijzigingen beschreven, welke in dit bestemmingsplan zijn doorgevoerd.</i>
13.	Toelichting	De vaststellingsdatum van het bestemmingsplan dient opgenomen te worden in het plan.	Paragraaf 6.3.3 wordt aangevuld met de datum van vaststelling van het bestemmingsplan.
14.	Bijlagen bij de toelichting	De bijlagen zijn verder aangevuld. De inhoudsopgave van deze bijlagen moet daarop aangepast worden.	De inhoudsopgave van de bijlagen bij de toelichting is aangepast aan de laatste stand van zaken.
15.	Regels, Verbeelding	Het aantal bijgebouwen bij de monumentale boerderij is meer dan standaard mogelijk is in de	Ter plaatse van de 'achtertuin' van de monumentale boerderij is een aanduiding opgenomen op de verbeelding. Zie onderstaande uitsnede.

Nr.	Planonderdeel	Aanleiding	Wijziging
		regels van de bestemming Wonen. Deze bijgebouwen zijn echter wel relevant voor de monumentale waarden en dienen dus niet onder het overgangsrecht gebracht te worden. Daarom is een aanvullende regeling nodig om de bijgebouwen mogelijk te houden.	 In de regels is aan artikel 6.2.2 een nieuw lid toegevoegd onder d: <i>In afwijking van de leden b. en c. geldt ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' dat het gezamenlijke oppervlak van aan- en uitbouwen niet meer mag bedragen dan 350 m2;</i> De overige artikelen zijn hernummerd.
Verbeelding		Het stedenbouwkundig ontwerp is aangepast ten gevolge van de aanpassingen aan de ontsluiting. Daarmee verschuiven ook andere functies in het gebied en dienen bestemmingsvlakken aangepast te worden.	De bestemmingsvlakken zijn afgestemd op het aangepaste stedenbouwkundig ontwerp. In het kort: - Parkeerplaats aan de westzijde is vergroot, verkeersbestemming dus ook; - De monumentale boerderij wordt verkocht als woning, er is geen sprake meer van dagbesteding. De omliggende bijgebouwen en grond horen ook bij het perceel. Het bestemmingsvlak voor Wonen is daarop aangepast, evenals het bestemmingsvlak voor verkeer.

Nr.	Planonderdeel	Aanleiding	Wijziging
			- De inrit aan de westzijde is meer haaks ontworpen, waardoor hier meer bestemming Verkeer nodig is, en het bestemmingsvlak Wonen ter plaatse van de rijwoningen verkleind is. - De noordoostelijke hoek van het perceel heeft geen functie als onderdeel van een woonperceel, maar is openbaar toegankelijk gebied. Het krijgt daarom de bestemming Groen.



BIJLAGE 1 - Schets nieuwe versie ontwerp



A.

10 seniorenwoningen
1 bouwlaag met kap

B.

4 appartementen 49 m²
15 appartementen 63 m²
1 gemeenschappelijke woonkamer
2 bouwlagen

C.

4 appartementen 49 m²
15 appartementen 63 m²
1 gemeenschappelijke woonkamer
2 bouwlagen

Parkeren.

Nota Parkeernormen Heusden 2016

verpleeg-/verzorgingshuis (0.6)
tussen/hoekwoning huur (1.8)
nodig: (10 x 1.8) + (40 x 0.6) = 42

aanwezig: 48 parkeerplaatsen

situatie schaal 1:500

CIER ARCHITECTEN

BIJLAGE 2 – Schets maatregelen Kees Klerxstraat

