
Onderwerp	Bestemmingsplan 'Vlijmense Dijk 67, Vlijmen'
Portefeuillehouder	De heer M.A.W. Meesters
Datum raadsvergadering	14 mei 2024
Aantal bijlagen	6

Samenvatting

Met dit voorstel leggen wij het bestemmingsplan 'Vlijmense Dijk 67, Vlijmen' ter vaststelling aan u voor. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Vlijmen, sectie L, nummers 366 en 367. De oppervlakte bedraagt ca. 12.700m². Dit bestemmingsplan maakt de realisatie mogelijk van:

- twee gebouwen met in totaal maximaal 38 zorgappartementen;
- tien levensloopbestendige woningen;
- dagbesteding voor ouderen in een nieuw te ontwikkelen gebouw;
- een (beheerders)woning in de kortgevelboerderij (na herstel/renovatie);
- een kavel voor een vrijstaande woning;

Over het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend. Enkele daarvan leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Verder zijn er ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in de toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan. Hierdoor moet het bestemmingsplan gewijzigd worden vastgesteld.

Aanleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Vlijmense Dijk 67, Vlijmen' lag eerder ter inzage en kan nu door u worden vastgesteld.

Feitelijke informatie

Plangebied

Het plangebied ligt in Vlijmen aan de Vlijmense Dijk 67 en wordt globaal begrensd door de Vlijmense Dijk, Molenstraat en het zorgcentrum St. Janshof.



Het plangebied is hier aangeduid met een gele lijn. Het met zeil afgedekte bouwwerk is het te restaureren gemeentelijk monument.

Doel bestemmingsplan

In het oostelijk deel van het stedelijk gebied van Vlijmen ligt dit agrarische perceel. Op het perceel staat een kortgevelboerderij met bijgebouw. Dit gemeentelijk monument verkeert in bouwkundig slechte staat. De eigenaar van de grond wil het perceel ontwikkelen met functies die aansluiten bij het omliggende gebied. Deze functies zijn:

- twee gebouwen met in totaal maximaal 38 zorgappartementen;
- tien levensloopbestendige woningen;
- dagbesteding voor ouderen in een nieuw te ontwikkelen gebouw;
- een (beheerders)woning in de kortgevelboerderij (na herstel/renovatie);
- een kavel voor een vrijstaande woning;

Het initiatief past niet binnen het geldende bestemmingsplan, waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is.



De opzet van de nieuwe ontwikkeling.

Voor het (ontwerp)bestemmingsplan met de toelichting, regels en verbeelding verwijzen wij u naar de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Resultaat inzage ontwerp

Het ontwerp van het bestemmingsplan lag ter inzage van 14 september 2023 tot en met 25 oktober 2023. Ook is het plan toegezonden aan de relevante overheidsinstanties.

Er zijn zes zienswijzen binnengekomen, allen ontvankelijk. Voor de voorgestelde beantwoording daarvan verwijzen we naar de Nota zienswijzen en voor de wijzigingen naar de Nota wijzigingen. Er zijn ook ambtshalve aanpassingen doorgevoerd en die ziet u ook in de Nota wijzigingen. Omdat er aanpassingen zijn doorgevoerd in de regels en verbeelding moet het bestemmingsplan gewijzigd worden vastgesteld.

Inzet van middelen

De hiermee verband houdende kosten komen ten laste van de initiatiefnemer. Hiervoor is een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer. In deze overeenkomst staan afspraken over het kostenverhaal en is ook het verhaal van planschade geregeld.

De gemeente is verplicht voor de economische uitvoerbaarheid op grond van het bepaalde Afdeling 6.4 Wro haar kosten voor het in exploitatie brengen van de gronden te verhalen op de exploitant en moet daarvoor in beginsel een exploitatieplan vast te stellen. Dat hoeft niet wanneer het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan moet u dit wel expliciet besluiten. Voor dit bestemmingsplan hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Er is namelijk voor het kostenverhaal een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer.

Risico's

Dit voorstel kent geen risico's.

Afweging

Het plan past binnen de geldende beleidskaders van onze gemeente en dat van andere relevante overheden. Daarnaast blijkt uit de toelichting van het plan dat het geen nadelige effecten heeft voor de directe omgeving. De waarden en functies van de betrokken gronden worden niet aangetast.

Het bestemmingsplan sluit aan op de uitgangspunten van het handboek bestemmingsplannen van de gemeente. Voor het plan zijn grotendeels dezelfde modelregels als voor de andere Heusdense bestemmingsplannen gebruikt. Om de zorgcomponent in het plan te borgen zijn wel maatwerkvoorschriften opgenomen in artikel 6 van de regels. Deze maatwerkvoorschriften wijken af van de modelregels.

Procedure / vervolgstappen

Binnen zes weken na de vaststelling moet dit besluit bekend worden gemaakt. Na publicatie wordt het bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter visie gelegd. In deze periode kan beroep tegen het bestemmingsplan worden ingesteld.

Als u volgens dit voorstel besluit, wordt dit gepubliceerd in het Gemeenteblad, op de gemeentelijke informatiepagina in het Weekblad Heusden en op de gemeentelijke website. Ook wordt het plan beschikbaar gesteld op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Voorgenomen besluit

Het voorstel is om bijgaand besluit vast te stellen.

Het college van Heusden,
de secretaris,

de burgemeester,

mr. H.J.M. Timmermans

drs. W. van Hees

Bijlagen:

- Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Vlijmense Dijk 67, Vlijmen'
- Nota wijzigingen bestemmingsplan 'Vlijmense Dijk 67, Vlijmen'
- Stedenbouwkundig ontwerp bij BP 'Vlijmense Dijk 67, Vlijmen'
- Waterplan bij BP 'Vlijmense Dijk 67, Vlijmen'
- Mogelijke inrichting Kees Klerxstraat bij BP 'Vlijmense Dijk 67, Vlijmen'
- Verslag participatiebijeenkomsten 19-3-2024 bij BP 'Vlijmense Dijk 67, Vlijmen'

De raad van Heusden in zijn openbare vergadering van 14 mei 2024;

gezien het voorstel van het college van 26 maart 2024;

gelet op de beraadslaging;

besluit:

- de zienswijzen over het bestemmingsplan 'Vlijmense Dijk 67, Vlijmen' te beantwoorden zoals voorgesteld in de Nota zienswijzen;
- de wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan 'Vlijmense Dijk 67, Vlijmen', zoals opgenomen in de Nota wijzigingen vast te stellen;
- het bestemmingsplan 'Vlijmense Dijk 67, Vlijmen', met de daarbij behorende regels, toelichting en verbeelding, vervat in het digitale gebiedsgerichte besluit met identificatie: NL.IMRO.0797.BPVlijmensedijk67-VG01 vast te stellen;
- geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6:12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

de griffier,

drs. N.M.H.C. Pot - Broos

mr.

de voorzitter,

drs. W. van Hees