



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Voorstraat 10, Vlijmen

Gemeente Heusden

Datum: 14 februari 2023

Projectnummer: 200536

ID: NL.IMRO.0797.BPVoorstraat10-VG01

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Geldende bestemmingsplannen	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	6
2.1	Huidige situatie plangebied	6
2.2	Toekomstige situatie plangebied	7
3	Beleid en regelgeving	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	12
4	Milieu- en omgevingsaspecten	14
4.1	Milieueffectrapportage	14
4.2	Bodem	15
4.3	Geluid	15
4.4	Luchtkwaliteit	16
4.5	Bedrijven en milieuzonering	18
4.6	Externe veiligheid	20
4.7	Water	21
4.8	Natuur	24
4.9	Archeologie	26
4.10	Cultuurhistorie	27
4.11	Verkeer en parkeren	27
5	Wijze van bestemmen	29
5.1	Algemeen	29
5.2	Dit bestemmingsplan	30
6	Uitvoerbaarheid	32
6.1	Economische uitvoerbaarheid	32
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32

Bijlagen

- Bijlage 1: Toets Ladder voor duurzame verstedelijking
- Bijlage 2: Vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 5: Akoestisch onderzoek industrielawaai
- Bijlage 6: Quick scan externe veiligheid
- Bijlage 7: Digitale Watertoets
- Bijlage 8: Quick scan natuur
- Bijlage 9: Onderzoek stikstofdepositie
- Bijlage 10: Nader onderzoek natuur
- Bijlage 11: Archeologisch bureauonderzoek
- Bijlage 12: Archeologisch booronderzoek
- Bijlage 13: Onderzoek verkeer en parkeren
- Bijlage 14: Nota zienswijzen
- Bijlage 15: Nota wijzigingen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat om op het perceel Voorstraat 10 in Vlijmen een kleinschalige woonzorgvoorziening te realiseren voor Martha Flora. Martha Flora biedt gespecialiseerde zorg aan mensen met de ziekte van Alzheimer of een andere vorm van dementie. Het gaat om 28 onzelfstandige woonruimtes voor mensen met een indicatie 5 of 7 in het kader van de Wet langdurige zorg. Martha Flora zet in op huisvesting met een kleinschalig karakter in de vorm van een woongroep/-huis. De realisatie van de kleinschalige woonzorgvoorziening past niet binnen de ter plaatse geldende bestemming 'Wonen'. Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan is noodzakelijk om het plan mogelijk te maken. Voorliggend document voorziet hierin.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in de kern Vlijmen behorende bij de gemeente Heusden in de provincie Noord-Brabant. Het betreft de gronden die kadastraal bekend staan als gemeente Vlijmen, sectie L, perceelnummer 1371. Een kleine strook van het perceel in het noordoosten blijft buiten de ontwikkeling. Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



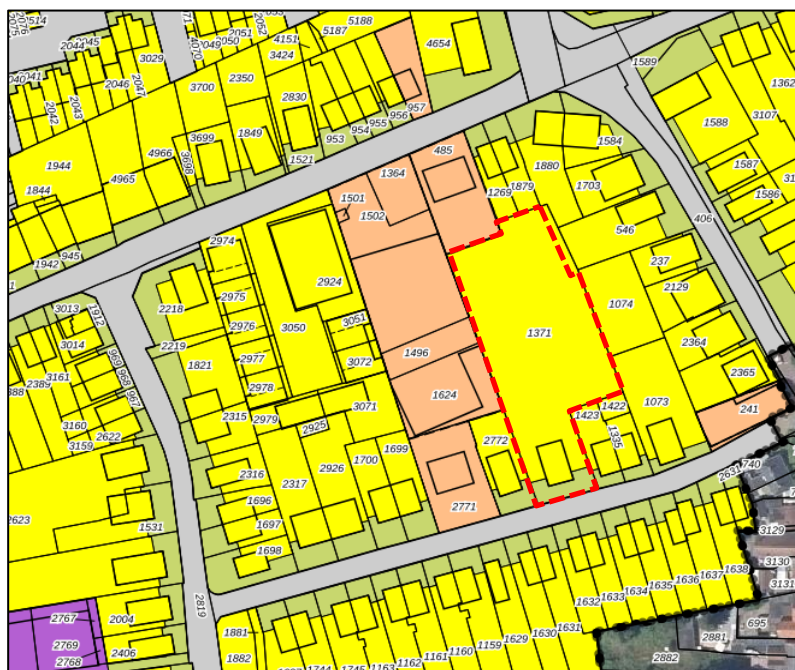
Ligging ontwikkellocatie (globaal geel omlijnd) in relatie tot de omgeving (Bron: PDOK viewer).



Het plangebied bij benadering globaal geel omlijnd (Bron: PDOK viewer).

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Vlijmen en Vliedberg herziening 2013', dat is vastgesteld op 7 april 2015. Raadpleging van het bestemmingsplan wijst uit dat het plangebied grotendeels de bestemming 'Wonen' kent, waarop zich een bouwvlak bevindt. Ter plaatse van het bouwvlak is de realisatie van één woning met een maximum goothoogte van 6 meter en maximum bouwhoogte van 10 meter mogelijk. Het zuidelijk deel van het perceel heeft de bestemming 'Tuin'.



Uitsnede juridisch-planologische situatie ter plaatse van de ontwikkellocatie (globaal rood omlijnd) (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Naast het bestemmingsplan 'Vlijmen en Vliedberg herziening 2013' geldt ter plaatse ook een thematisch bestemmingsplan, namelijk 'Parapluplan Parkeren Heusden'. Met dit plan wordt juridisch-planologisch vastgelegd dat een omgevingsvergunning voor onder andere het bouwen alleen wordt verleend indien voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Het voorgestelde initiatief past niet binnen de kaders van het huidige bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en komt de planbeschrijving aan de orde. In hoofdstuk 3 wordt de toets aan het beleidskader weergegeven, waarna in hoofdstuk 4 de haalbaarheid van het plan aangetoond wordt voor wat betreft milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische planopzet. Het laatste hoofdstuk behandelt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie plangebied

Vlijmen

De ligging van de gemeente Heusden op de overgang naar het rivierengebied wordt het best getypeerd met de dijk die door de gemeente kronkelt. De dijk staat van oudsher voor de strijd tegen het water. Thans vormt het nog steeds de fysieke grens van de stedelijke uitbreidingen van Drunen, Elshout, Doeveren, Hedikhuizen, Haarsteeg, Vlijmen en Nieuwkuijk. Daardoor is het een verbindende schakel tussen de diverse kernen binnen de gemeente.

Vlijmen is de meest oostelijk gelegen dorpskern in de gemeente Heusden. Het plangebied ligt nabij het centrum van Vlijmen. Het centrum kent een groen, kleinschalig karakter. Het centrumgebied beschikt over de belangrijkste dagelijkse voorzieningen. In de schil rondom het centrum is sprake van een menging van woonfuncties en voorzieningen/bedrijven. Kenmerkend voor Vlijmen zijn de lintstructuren waar in de loop der jaar verschillende inbreidingslocaties zijn ontstaan.

Plangebied

Aan de Voorstraat 10 te Vlijmen bevindt zich momenteel een matig onderhouden woonperceel met een zeer beperkte ruimtelijke uitstraling. De beperkte uitstraling en rommelige inrichting bevindt zich zowel aan de voor- als achterzijde van het perceel. Daar waar de voorzijde zich typeert door verwilderd groen, zijn aan de achterzijde enkele slecht onderhouden schuurtjes en paardenweides aanwezig. Al met al kan gesteld worden dat de huidige situatie van het perceel niet aansluit bij het prettige en goed onderhouden (straat)beeld van de Voorstraat. De navolgende afbeeldingen geven een impressie van het plangebied.



Impressie huidige situatie ontwikkellocatie (Bron: Bogor Projectontwikkeling B.V.)

2.2 Toekomstige situatie plangebied

Het voornemen bestaat om het perceel aan de Voorstraat 10 een kwaliteitsimpuls te geven door hier een kleinschalige woonzorgontwikkeling van Martha Flora, bestaande uit 28 woonzorgwoningen, te realiseren in de vorm van een hof. Het gebouw bestaat uit maximaal 2 bouwlagen met een maximum bouwhoogte van 8 meter, hetgeen goed aansluit bij de geldende bouwhoogtes (maximaal 10 meter) uit de omgeving. Het gebouw krijgt een terugliggende voorgevelrooilijn zodat er een herkenbare entree gerealiseerd kan worden met een representatief en groen voorerf waar bezoekers kunnen parkeren en bewoners een tuin met terras kunnen hebben. Ook op het achtererf wordt een tuin gerealiseerd. Met deze opzet is een connectie en zichtlijn tussen voor- en achtererf voor ogen. Bovendien sluit de opzet van het plan als hof ruimtelijk en programmatisch gezien goed aan om ouderen met een zorgvraag te kunnen huisvesten en krijgt het straatbeeld van de Voorstraat een meer prettigere en uitnodigende uitstraling in vergelijking tot de huidige situatie. Daarnaast past een kleinschalige voorziening functioneel gezien goed in de schil rondom het centrumgebied, omdat in dit gebied nu ook sprake is van een mix aan functies.



Impressie beoogde inrichting plangebied (Bron: Kolpa Architecten).

De beoogde voorziening betreft een Martha Flora huis. Martha Flora creëert met haar gebouw en de buitenruimte een beschermde samenleving voor ouderen met een dementie die niet meer thuis kunnen wonen. Hierin heeft iedere bewoner een eigen studio van ongeveer 40 vierkante meter met privé sanitair en een pantry. Daarnaast is er per 14 bewoners een gemeenschappelijke leefomgeving (Meander) die bestaat uit een eetkeuken, huiskamer, tuinkamer, atelier en bibliotheek én buitenruimte.

De ambitie bestaat om het plangebied zo groen en klimaatadaptief mogelijk in te richten. Daarbij wordt gestreefd naar het realiseren van zo veel mogelijk groen en het inrichten van parkeerplaatsen in halfverharding zodat het hemelwater zo veel mogelijk via een natuurlijke weg de bodem kan infiltreren. De groene opzet van het voorerf wordt aan de randen van de ontwikkellocatie voortgezet. Daarbij wordt gekeken om zo veel mogelijk het nu al aanwezige, volwassen en behoudenswaardige groen te behouden en in te passen. Het gaat dan bijvoorbeeld om de bomen aan de oostzijde van het perceel. Ook worden er aan de voorzijde van het perceel nieuwe bomen gepland. Rondom het perceel wordt een groene haag aangeplant. Op het dak van het zorgwoningencomplex is ruimte voor zonnepanelen in combinatie met een groen dak. Dit levert een bijdragen aan het beperken van hittestress en voorziet in mogelijkheden voor waterberging. Al met al wordt zo voorzien in een prettige, kwaliteitsvolle en duurzame inrichting van het plangebied.



Impressie beoogde situatie ontwikkellocatie (Bron: Kolpa Architecten).

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *De Nationale Omgevingsvisie*

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven;

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Toetsing

De ontwikkeling zorgt voor een kwaliteitsimpuls ten opzichte van de huidige functie. Daarnaast wordt er veel aandacht besteed aan aspecten als duurzaamheid en klimaatadaptatie, onder andere door middel van een groen dak, zonnepanelen en de toepassing van half verharding. Gelet op het feit dat er met voorliggend plan wordt voorzien in een duurzame en toekomstbestendige woonzorgvoorziening, waarbij de bestaande kwaliteiten en identiteit van de omgeving van het plangebied centraal staan, is dit plan in lijn met het gedachtegoed van de NOVI.

3.1.1 ***Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)***

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Natuurnetwerk Nederland (NNN), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij het NNN en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van het NNN is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Het voorgenoemen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in de SVIR en het Barro.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. SAB heeft een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking¹ opgesteld. Uit deze toets wordt geconcludeerd dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. De ontwikkeling voorziet in een behoefte en vindt binnen bestaand stedelijk gebied plaats. Daarmee wordt de ontwikkeling als haalbaar geacht voor wat betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het rijksbeleid.

¹ SAB (2020). Toets Ladder voor duurzame ontwikkeling. Voorstraat 10, Vlijmen. Projectnummer: 200536. 1 april 2020.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De basisopgave binnen de Omgevingsvisie is het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Daarnaast bevat de visie ambities op het gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. Het gaat om de volgende kernwaarden:

- meerwaarde-creatie;
- technische en sociale innovatie;
- kwaliteit boven kwantiteit;
- steeds beter;
- proactief en preventief boven gevolgbeperking en herstel.

Toetsing

Met voorliggend plan wordt een verwilderd en matig onderhouden perceel herontwikkeld tot een kleinschalige woonzorgvoorziening. Binnen het plan is aandacht voor het behoud van de groene kwaliteit en wordt voorzien in een klimaatadaptieve inrichting van het plangebied. Door de groene, ruimtelijke opzet van het plangebied wordt voldaan aan de opgaven van de Brabantse Omgevingsvisie. Verder past de woonzorgvoorziening bij de toenemende vraag naar zorg in de gemeente Heusden. Dit maakt dat het plan niet in strijd is met de doelstellingen van de omgevingsvisie.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In de Brabantse Omgevingsvisie hebben provinciale staten de visie op de fysieke leefomgeving verwoord. Met de totstandkoming van de Interim omgevingsverordening zijn de verschillende regelingen op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving samengebracht. Dit betekent dat de regels uit de Interim omgevingsverordening betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter en is vooral bedoeld om bestaande regelingen samen te voegen. Uitgangspunt van de Interim omgevingsverordening is dat de huidige regels met het huidige beschermingsniveau zijn gehandhaafd. In het algemeen geldt daarbij dat de inzet van de verordening in de provincie Noord-Brabant is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor het vanuit provinciale belangen nodig is om regels in te zetten of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening.

Het is een 'Interim' omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet nog niet zijn verwerkt. Er is wel zo veel als mogelijk

aansluiting gezocht bij de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening (bijvoorbeeld bij de opbouw en de digitale vormgeving).

Toetsing

In algemene zin geldt voor ontwikkelingen dat voldaan moet worden aan de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (artikel 3.5). Dit bestaat uit het rekening houden met een zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6), de waarden in een gebied (artikel 3.7) en meerwaardecreatie (artikel 3.8). Aangezien de ontwikkeling is voorzien in bestaand stedelijk gebied en voldoet aan de principes van de Ladder voor duurzame verstedelijking geldt dat sprake is van een zorgvuldig ruimtegebruik. Ook wordt de ontwikkeling ingepast in de bestaande ruimtelijke structuur van Vlijmen en sluit het aan op de aard, schaal en maat van haar omgeving. Zo wordt rekening gehouden met de groene kwaliteit van de omgeving, worden deze daar waar mogelijk versterkt en is de ontwikkeling aandacht voor zaken als duurzaamheid en klimaatadaptatie. Gelet op het combineren van het realiseren van de ontwikkeling met het versterken van de groene kwaliteiten en duurzaamheidskenmerken, is sprake van meerwaardecreatie. Dit maakt dat de ontwikkeling in lijn is met de regels uit de Interim omgevingsverordening.

Conclusie

Het voorgenomen plan is niet in strijd met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Heusden

De gemeente Heusden is een gemeente met veel dynamiek. Er worden aanpassingen van de infrastructuur voorbereid en er bestaan ideeën voor ondersteuning en versterking van de werkgelegenheid. Verder is sprake van een uitbreiding van de woningvoorraad, maar ook zijn veranderingen voorzien op het gebied van de glastuinbouw. Daarnaast zijn er ontwikkelingen en tendensen op het vlak van duurzame energie, de vergrijzende bevolking en de behoefte ruimer te wonen die ook in de gemeente Heusden een rol spelen. Dat alles tegen de achtergrond van een aantrekkelijke, herkenbare ruimtelijke karakteristiek van de gemeente Heusden en de regionale positionering.

Toetsing

De structuurvisie geeft aan dat er een toename van vergrijzing binnen de gemeente plaatsvindt en dat de woningvoorraad hier beter op moet worden afgestemd. Voorliggend plan levert hier met de realisatie van een woonzorgvoorziening een bijdrage aan. De ontwikkeling sluit immers aan op de groeiende vraag naar zorgwoningen in de gemeente en zorgt er voor dat meer ouderen in de eigen kern/gemeente oud kunnen worden. Dit gebeurt binnen de ruimtelijke karakteristiek van het plangebied en de gemeente Heusden. Dit maakt dat dit plan aansluit bij de ambities uit deze structuurvisie.

3.3.2 Woonvisie Heusden 2014-2024

Binnen de gemeente Heusden bestaat een grote variëteit aan identiteiten. De gemeente wilt kansen benutten om deze verschillen in identiteit te behouden. Verder streeft de gemeente ernaar de mogelijkheid te bieden om een hele wooncarrière te

doorlopen binnen de gemeente. Om dit te verwezenlijken staan in de woonvisie een aantal ambities beschreven:

- Vergroten variatie aan woningtypen
- Waarborgen van de betaalbaarheid van woningen
- Inspelen op de groeiende vraag naar zorg
- Benutten van de kracht van bestaande wijken

Toetsing

De woonvisie geeft aan dat er een toename naar de vraag van zorg zal ontstaan binnen de gemeente. Voorliggend plan levert een bijdrage aan het beantwoorden van deze toenemende (zorg)vraag. Daarbij komt dat de ontwikkeling op een inbreidingslocatie is voorzien, waarbij een combinatie wordt gemaakt met het verbeteren van de kwaliteiten ter plaatse. Zo worden ook kansen benut om de bestaande woonomgeving te versterken. Zo sluit voorliggend plan aan bij de ontwikkelingen en ambities zoals verwoord in de gemeentelijke woonvisie.

3.3.3 Groenstructuurplan Heusden 2018-2022

Het groenstructuurplan heeft als doel om de belangrijkste groenstructuren in de gemeente Heusden te behouden en te versterken. Daarnaast zijn duurzaamheid en klimaatadaptie belangrijke thema's. In het plan zijn de belangrijkste groenstructuren vastgelegd, wordt het behoud ervan besproken en wordt besproken hoe toekomstige omvormingen benaderd dienen te worden.

De groenstructuur bepaalt in belangrijke mate het groene karakter van Heusden, dat beschermd en behouden moet worden. Hierdoor blijft de groene buffergemeente tussen Waalwijk en 's-Hertogenbosch haar onderscheidend vermogen behouden. Belangrijker is, dat dit positief is voor het leef- en vestigingsklimaat in de gemeente.

Toetsing

Het groenstructuurplan hecht waarde aan het behoud en het versterken van de groenstructuur in en rondom het centrum van Vlijmen. In het groenstructuurplan is de groenstructuur langs de Voorstraat aangewezen. Deze wordt in onderhavig plan niet aangetaast. Wel wordt in dit plan gekeken naar het versterken van de groene kwaliteiten binnen het plangebied. Zo wordt voorzien in een groene omzoming en is ruimte voor een groen dak. Op deze manier wordt het groene karakter van het plangebied versterkt, in lijn met de ambitie van het groenstructuurplan.

Conclusie

Het gemeentelijk beleid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r.

In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. In onderdeel C zijn activiteiten genoemd waarbij direct sprake is van een m.e.r.-plicht als bij besluiten de genoemde drempelwaarden worden overschreden. Voor de activiteiten die zijn genoemd in onderdeel D geldt dat als de drempelwaarden worden overschreden een m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Voor besluiten met een omvang onder de drempelwaarden moet een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling worden gedaan.

Het bevoegd gezag (het college van burgemeester en wethouders of de gemeenteraad) moet voorafgaande aan het besluit inzake het plan formeel de beslissing nemen of, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die de activiteit mogelijk voor het milieu kan hebben, een m.e.r. moet worden doorlopen. Het bevoegd gezag kan dit besluit nemen aan de hand van een 'aanmeldingsnotitie'. Het uiteindelijke besluit dient als bijlage bij de stukken van het ruimtelijke plan worden gevoegd.

Toetsing

Onderhavig plan betreft de realisatie van een woonzorgvoorziening met 28 onzelfstandige wooneenheden binnen de bebouwde kom van Vlijmen. Het plan kan worden gekwalificeerd als de wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen als genoemd in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Bij de uitleg van de Europese m.e.r.-richtlijn wordt immers aangegeven dat 'stedelijke ontwikkelingsprojecten' breed moet worden geïnterpreteerd.

Bij de activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het totale plangebied is minder dan één hectare groot en betreft 28 onzelfstandige wooneenheden. Hiermee blijft het project ver onder de indicatieve drempelwaarden en kan in eerste instantie met een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden volstaan. In de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt beoordeeld of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Hierbij moet in het bijzonder worden nagegaan of er sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn

betreffende de milieueffectbeoordeling. Daarbij dient te worden ingegaan op de volgende onderdelen:

- de kenmerken van het project;
- de plaats waar de activiteit plaatsvindt;
- de kenmerken van het potentiële effect.

Conclusie

Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling² uitgevoerd. Hieruit volgt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor de beoordeelde milieuaspecten geldt dat er hoogstens een beperkt negatief effect kan optreden (soortenbescherming en geluid). De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

4.2 Bodem

Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk.

Toetsing

Voor het gehele plangebied is een verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd. Uit het bodemonderzoek volgt dat de bovengrond plaatselijk zwak baksteenhoudend is. Verder is er een licht verhoogd gehalte van lood, zink, PCB en PAK in de bovengrond aangetroffen. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Het grondwater heeft een licht verhoogde waarde van barium en tetrachlooretheen. Op basis van deze resultaten wordt de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.3 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting

² SAB (2022). Vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voorstraat 10, Vlijmen. Projectnummer: 200536. 3 augustus 2022.

³ De Klinker (2021). Verkennend bodemonderzoek Voorstraat 10, Vlijmen. Rapportnummer: K21000901. 24 februari 2021.

akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Toetsing

Voorliggend plan voorziet in de ontwikkeling van een woonzorgvoorziening, bestaande uit 28 onzelfstandige wooneenheden. Conform de Wet geluidhinder is sprake van de realisatie van een geluidsgevoelige functie. Daarom is door SAB een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï⁴ uitgevoerd naar de geluidsbelasting als gevolg van de Voorstraat, Achterstraat, Karrestraat, Mommersteeg, Wolput, Akkerstraat/Plein, De Akker, Sint Catharinastraat en Julianastraat. Uit het akoestisch onderzoek volgt dat de geluidsbelasting vanuit de omliggende wegen niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Vervolgacties zijn daarom niet noodzakelijk. Er is sprake van een ruimtelijke ordening.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof:

⁴ SAB (2020). Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Voorstraat 10, Vlijmen. Projectnummer: 200536. 25 februari 2020.

Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Het realiseren van gevoelige bestemmingen zoals een woonzorgvoorziening, geniet extra bescherming wat betreft luchtkwaliteit. Voorliggend plan valt niet binnen één van beschermingszones langs provinciale of rijkswegen. De ministeriële regeling NIBM kwantificeert de (N)IBM-grens niet voor maatschappelijke functies. Dit betekent dat op een andere manier aannemelijk gemaakt moet worden dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Met behulp van de NIBM-rekentool (versie oktober 2021) is de verslechtering van de luchtkwaliteit ten gevolge van het bouwplan berekend. Bij het opstellen van de NIBM-rekentool is uitgegaan van een worstcase situatie: bij de berekening van de concentratietoename zijn de kenmerken van het verkeer, de straat en de omgeving zo gekozen dat een situatie ontstaat met een maximale luchtverontreiniging. Als uitgangspunt is genomen dat 1% van de verkeersbewegingen bestaat uit vrachtverkeer en voor de maximale verkeersgeneratie van het plan is aangesloten bij de onderzoeksresultaten van het onderzoek verkeer en parkeren, zoals gepresenteerd in paragraaf 4.11. In de navolgende tabel is het resultaat van de NIBM-tool weergegeven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	100
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,08
PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Uit de berekening met de NIBM-tool blijkt dat de planbijdrage van het plan kleiner is dan de NIBM-grens van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Daardoor zal het plan 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en is er verder geen nader onderzoek nodig.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

In onderhavige situatie is sprake van de realisatie van nieuwe functie, die in de zin van het aspect bedrijven en milieuzonering zowel hinderveroorzakend als hindergevoelig te noemen is. De directe omgeving van het plangebied wordt voornamelijk gekenmerkt door woonbestemmingen waardoor het gebied op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering (2009)' wordt getypeerd als een 'rustige woonwijk'. De dichtstbijzijnde bedrijvigheid is in de navolgende tabel opgenomen inclusief de bijbehorende omschrijving uit de VNG-publicatie en de daaruit volgende grootste richtafstanden.

Bedrijfs-soort	Adres	Omschrijving VNG	Grootste richt-afstand (m)	Gemeten afstand (m)
Slagerij	Akkerstraat 3	Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	10 (meerdere)	± 50
Dieren- en tuinwinkel	Achterstraat 9	Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	30 (geluid)	± 10
Opslag	Achterstraat 5-7	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	30 (geluid)	± 10

Op basis van de richtafstanden is de afstand tussen de slagerij op de Akkerstraat 3 en het plangebied is voldoende groot. De afstand tussen de dieren- en tuinwinkel op de Achterstraat 9 en het opslaggebouw op Achterstraat 5-7 is echter onvoldoende groot. Daarnaast vormt de beoogde woonzorgvoorziening een functie in milieucategorie 2 met een richtafstand voor 30 meter. Deze afstand kan niet worden gerespecteerd richting omliggende woningen. Daarom is in een akoestisch onderzoek industrielawaai⁵ onderzocht in hoeverre ter plaatse van de nieuwe woonzorgvoorziening en de omliggende woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Uit het onderzoek volgt dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{A,T}$) voldoet aan de toetsingscriteria van zowel de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering, stap 3' als het Activiteitenbesluit. Voor het maximale geluidsniveau geldt dat de resultaten bij het achterterrein van het tuincentrum de geluidsnorm op één rekenpunt overschrijdt. Uit het maatregelenonderzoek volgt dat het stedenbouwkundig niet acceptabel is om een scherm te plaatsen en dat de kosten financieel niet in verhouding staan met het beoogde resultaat. Om die reden wordt op de eerste verdieping gewerkt met een zogenoemde dove gevel. In dit bestemmingsplan wordt voor dit deel van de ontwikkeling een 'gevellijn' op de verbeelding van het bestemmingsplan. In de regels wordt vervolgens vastgelegd dat ter plaatse van deze gevellijn uitsluitend een zorgwoning op de eerste verdieping is toegestaan als deze gevel als een dove gevel wordt gerealiseerd. Voor de begane grond geldt dat de akoestische situatie acceptabel kan worden geacht, omdat het maximale geluidsniveau < 75 dB(A) bedraagt. De minimale karakteristieke geluidwering van de gevel 20 dB(A) bedraagt. Dit houdt in dat de binnenwaarde altijd minder is dan 55 dB(A), conform tabel 2.17a van het Activiteitenbesluit vergelijkbaar met de maximale waarde in in- en aanpandige gevoelige gebouwen.

Verder volgt uit het akoestisch onderzoek dat het vanuit een goede ruimtelijke ordening wenselijk is om het parkeren in het voorerf te laten plaatsvinden onder carports, zodat de geluidsbelasting om de omliggende woningen in zowel de dag-, avond- als nachtperiode voldoet aan de gestelde richtwaarden uit de VNG-publicatie. In het bestemmingsplan is door middel van een voorwaardelijke verplichting vastgelegd de ingebruikname van de woonzorgvoorziening uitsluitend is toegestaan als de carports gerealiseerd zijn en in stand worden gehouden. Daarbij geldt de verplichting dat de carports zodanig vorm worden gegeven, bijvoorbeeld door middel van beplanting, dat sprake is van een goede omgevingskwaliteit.

⁵ SAB (2022). Akoestisch onderzoek industrielawaai. Voorstraat 10, Vlijmen. Projectnummer: 200536. 2 augustus 2022.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig plan.

4.6 Externe veiligheid

Algemeen

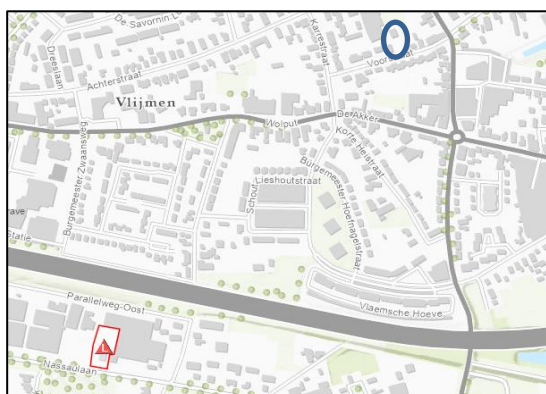
Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

Toetsing

Het plan voorziet in de realisatie van een kwetsbaar object. Daarom is door SAB is een quick scan externe veiligheid⁶ uitgevoerd. Hieruit blijkt dat binnen het afkapegebied van 1,5 km drie risicobronnen aanwezig zijn.



Uitsnede provinciale risicokaart met daarop het plangebied geel omcirkeld (Bron: risicokaart.nl)

⁶ SAB (2021). Quick scan externe veiligheid Voorstraat 10, Vlijmen. Projectnummer: 200536. 22 februari 2021.

Het betreft een LPG-tankstation, een aantal buisleidingen en de rijksweg A59. Uit de quick scan volgt dat het plangebied zich niet binnen de plaatsgebonden risicocontour en het invloedsgebied voor het groepsrisico van deze risicobronnen bevindt. Nader onderzoek naar het aspect externe veiligheid is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.7 Water

Algemeen

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Dit is vastgelegd in het procesinstrument 'de Wertoets'.

Rijksbeleid - Het Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld.
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater.
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement.
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter

nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Provinciaal beleid - Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021

Het PMWP bevat het strategische milieu- en waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2016-2021. Daarnaast is voor het waterdomein ook toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water, met name voor waterschappen.

De beleidsdoelen zijn ondergebracht in drie integrale thema's: gezonde fysieke leefomgeving, veilige fysieke leefomgeving en groene groei.

De verschillende wateronderwerpen zijn ondergebracht bij deze drie integrale thema's. Deze onderwerpen zijn:

- Voldoende en schoon water voor mens, dier en plant
- Aanvaardbare risico's vanuit hoogwater
- Duurzame zoetwatervoorziening

Belangrijke thema's hierbij zijn de verbetering van de waterkwaliteit, de verdrogingsbestrijding en een meer natuurlijke inrichting van de watersystemen (waaronder beekherstel en de aanleg van ecologische verbindingzones). Recent is er vanuit het provinciale beleid steeds meer aandacht voor een klimaatbestendige stedelijke en landelijke ontwikkeling. Het PMWP fungeert voor een aantal ruimtelijk relevante wateronderwerpen tevens als structuurvisie.

Waterschapsbeleid – Waterbeheerplan 2022-2027 Waterschap Aa en Maas

Op 19 november 2021 is het waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

- 1 *Waterveiligheid*; Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.
- 2 *Klimaatbestendig en gezond watersysteem*; Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).
- 3 *Schoon Water*; In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

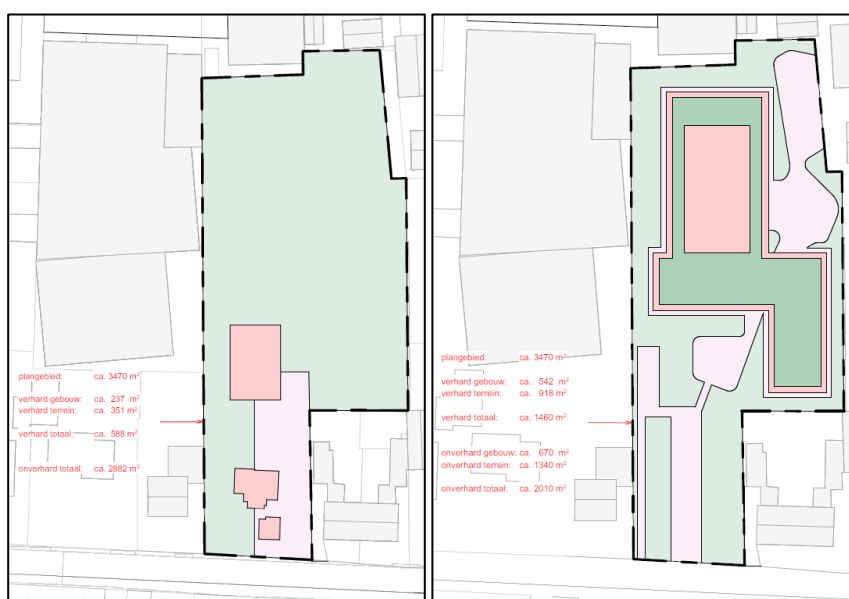
Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd. In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:

- schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- de waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

Toetsing

Voor voorliggend plan is de digitale watertoets⁷ doorlopen waaruit volgt dat de ontwikkeling onder de normale procedure valt en overleg met het waterschap noodzakelijk is. Er zijn geen specifieke waterbelangen in het plangebied, zoals de aanwezigheid van een waterkering, grondwaterbeschermingsgebied of watergang. Wel zal als gevolg van de ontwikkeling sprake zijn van een toename aan verharding van meer dan 500 m². In de huidige situatie is namelijk sprake van een totaal verhard oppervlak van circa 588 m² en in de beoogde situatie zal het naar verwachting gaan om in totaal circa 1.460 m².



Huidige en beoogde verhardingssituatie (Bron: Kolpa architecten).

De gemeentelijke hemelwaterverordening legt vast dat hemelwater niet op het gemeentelijk rioolstelsel mag worden afgevoerd. In voorliggend plan wordt de ambitie uitgesproken voor het realiseren van een groen dak. Het betreft een effectieve manier om water te bergen zonder daarbij afhankelijk te zijn van de grondwaterstanden.

⁷ De Watertoets (2021). Vergunningencheck Digitale Watertoets. Voorstraat 10, Vlijmen. Projectnummer 200536. 11 oktober 2021.

Hierbij wordt gedacht aan een groen dak met capaciteit van 60 liter per m², bijvoorbeeld in de vorm van een polderdak. Een uitstroomvoorziening is in voorliggende situatie niet noodzakelijk. De maatregel van een groen dak levert een positieve bijdrage aan het beperken van hittestress. Daarnaast geldt dat in het plan de voorkeur geldt om zo veel mogelijk waterdoorlatende verharding toe te passen. Hierdoor is er ook ruimte voor het hemelwater om in de bodem te infiltreren. Ook wordt gekeken naar de toepassing van regentonnen zodat hemelwater wordt opgevangen voor de verzorging van de tuin. Mochten deze maatregelen onverhoopt onvoldoende zijn om in de benodigde waterbergende maatregelen te kunnen voorzien, dan is er aanvullend nog ruimte voor ondergrondse waterberging in de vorm van infiltratiekratten of grindkoffers.

Wanneer de vereiste compensatie berekend is, kan een voorziening ontworpen en nader uitgewerkt worden. De mate van detaillering is mede afhankelijk van de omvang van de toename van verhard oppervlak en locatie specifieke omstandigheden. Het ontwerp van de voorziening moet voldoen aan de voorschriften van de Algemene regels. Verder wordt het uitgangspunt van het waterschap gehanteerd dat de hemelwaterbergingsvoorziening minimaal 60 liter per vierkante meter toename van het verhard oppervlak bedraagt. Voor een toename van het verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² kan de vereiste compensatie berekend worden door de toename van het verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m). Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m³).

Voor de afvoer van het afvalwater zal vanwege een gebrek aan capaciteit aan de Voorstraat een leiding over het perceel aan de Achterstraat 5-7 gelegd worden om daar aan te sluiten op het aanwezige riool. De perceeleigenaar heeft hiermee ingestemd en hiervoor zal een erfdienstbaarheid worden vastgelegd.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.8 Natuur

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing

SAB heeft met een quick scan natuur⁸ onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het

⁸ SAB (2021). Quick scan natuur Voorstraat 10, Vlijmen. Projectnummer: 200536. 9 februari 2021.

plangebied. Ook is nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied. Navolgend worden kort de conclusies van de quick scan uiteengezet.

Gebiedsbescherming

Uit de quick scan volgt dat de Natura 2000-gebieden 'Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek' en 'Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen' in de buurt van het plangebied liggen. SAB heeft daarom een onderzoek stikstofdepositie⁹ uitgevoerd. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat er in de aanleg- en gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Er zijn dus geen significant nadelige effecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden.

Verder blijkt uit de quick scan dat in de omgeving van het plangebied geen Natuurnetwerk Nederland of andere provinciaal beschermde natuur aanwezig is. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg en nader onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

In en rondom het plangebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving.

In en nabij het plangebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg. Daarnaast zijn mogelijk nog enkele essentiële elementen aanwezig, voor soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt. Zo blijkt uit de quick scan dat in en rondom het plangebied vogels kunnen broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield.

Uit de uitgevoerde quick scan volgt dat aanwezigheid van vleermuizen niet is uit te sluiten. Daarom wordt er vervolgonderzoek naar deze soort uitgevoerd. Mogelijk zijn ook nestplaatsen aanwezig van huismus en gierzwaluw. Nestplaatsen van deze soorten zijn jaarrond beschermd. Om hierover duidelijkheid te krijgen wordt ook hier nader soortgericht onderzoek naar uitgevoerd.

SAB heeft nader onderzoek¹⁰ verricht naar de aanwezigheid van essentiële elementen van vleermuizen, huismus en gierzwaluw. Er werden geen nestplaatsen of verblijfplaatsen van deze soorten gevonden. Ook werd er geen essentieel leefgebied, foeraargebied of vliegroute gevonden. Voor de geplande werkzaamheden is dan ook

⁹ SAB (2023). Onderzoek stikstofdepositie Voorstraat 10, Vlijmen. Projectnummer: 200536. 2 februari 2023.

¹⁰ SAB (2022). Nader onderzoek Wet natuurbescherming Vlijmen, Voorstraat 10. Projectnummer 200536.01. 27 september 2022.

geen ontheffing Wet natuurbescherming nodig. Wel dient te allen tijde rekening gehouden te worden met broedende vogels en de zorgplicht.

Houtopstanden

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

4.9 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

Voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied is een archeologisch bureau onderzoek uitgevoerd¹¹. Uit dit onderzoek volgt dat het plangebied ligt in het archeologisch landschap 'Roerdalslenk', in de landschapszone dekzandvlakten. Ter hoogte van het dorp Vlijmen ligt waarschijnlijk een dekzandrug. Verder ligt het plangebied in de historische kern van Vlijmen. Deze kern is echter niet aangewezen als AMK terrein. Er liggen geen archeologische vondstlocaties in of bij het plangebied. Het plangebied is niet eerder in het veld onderzocht. In het plangebied kunnen archeologische resten uit alle archeologische perioden aanwezig zijn. Daarom is in het bureauonderzoek aanbevolen om door middel van een booronderzoek de aard en intactheid van het bodemprofiel te verkennen. Dit is tot uiting gekomen in een inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen¹². Hieruit blijkt dat archeologische resten en sporen uit de Nieuwe tijd waarschijnlijk reeds verploegd of vergraven zijn. De kans dat archeologische waarden worden verstoord bij de beoogde ingrepen wordt als klein ingeschat. In het rapport wordt dan ook geadviseerd dat het plangebied vrij te geven voor de beoogde ontwikkeling.

¹¹ Bureau voor Archeologie (2021). Archeologisch bureauonderzoek Voorstraat 10, Vlijmen. Rapportnummer: 1020. 12 maart 2021.

¹² Bureau voor Archeologie (2021). Archeologisch inventariserend veldonderzoek Voorstraat 10, Vlijmen. Rapportnummer: 1120. 3 december 2021.

Het is echter nooit uit te sluiten dat bij de graafwerkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen op plaatsen en dieptes waar die niet worden verwacht. Eventuele archeologische resten is men verplicht te melden bij de Minister van OCW in overeenstemming met de Erfgoedwet.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

4.10 Cultuurhistorie

Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Toetsing

Binnen het plangebied is geen monumentale en/of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig. Wel wordt in dit plan gestreefd naar de realisatie van een woningbouwlocatie met een dorpse opzet en uitstraling die past binnen de context van Vlijmen. Dit maakt dat voorliggende ontwikkeling geen cultuurhistorische waarden in en rondom het plangebied aantast.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voor voorliggend plan is een onderzoek¹³ uitgevoerd naar de verkeersgeneratie die als gevolg van de ontwikkeling zal ontstaan. Daaruit volgt dat op basis van de functie-specifieke parkeervraag (zie navolgende paragraaf), de verkeersgeneratie maximaal circa 100 mvt/etmaal bedraagt. Dit is dermate beperkt dat dit niet leidt tot waarneembare effecten voor de omgeving. De verkeersgeneratie gaat op in de bestaande verkeersintensiteiten.

Parkeren

De gemeente Heusden heeft eigen parkeerbeleid en hanteert voor een verpleeg- en verzorgingstehuis een parkeernorm van 0,6 parkeerplaats per wooneenheid. Met het programma van 28 eenheden levert dit een parkeerbehoefte op van 17 parkeerplaatsen. In het ontwerp is rekening gehouden met 18 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden aan de voorzijde van het plangebied gerealiseerd.

¹³ Goudappel (2021). Onderzoek verkeer en parkeren Martha Flora. Voorstraat 10, Vlijmen. 27 juli 2021.

In de regels van dit bestemmingsplan wordt de parkeernorm juridisch-planologisch vastgelegd. Dit betekent dat bij de omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst zal worden of het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Daarmee wordt gesteld dat het aspect 'parkeren' voldoende in dit plan is gewaarborgd.

Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

5.1.1 Wat is een bestemmingsplan?

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

5.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbelregel, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en overige regels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

5.2.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het

bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.2 De specifieke bestemmingen

Voor onderhavig plan is bij de regeling aansluiting gezocht bij het geldende bestemmingsplan 'Vlijmen en Vliedberg herziening 2013'. Het plan bevat de bestemming 'Maatschappelijk'.

Maatschappelijk

Het plangebied is voorzien van een maatschappelijke bestemming waarbinnen zorgwoningen met bijbehorende functies zijn toegestaan. Daarbij geldt maximaal 28 zorgwoningen in het plangebied zijn toegestaan. Hoofdgebouwen moeten in het bouwvlak worden gerealiseerd en voldoen aan de opgenomen maximum bouwhoogte van 8 meter. Verder gelden er specifieke bouwregels voor aan-, uit- en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. In de gebruiksregels is vastgelegd dat indien op de eerste verdieping ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' een zorgwoning wordt gerealiseerd, deze gevel als een dove gevel moet worden gerealiseerd.

5.2.3 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

Parkeren

In de overige regels is een parkeerregeling opgenomen. Deze regeling houdt in dat een omgevingsvergunning voor bouwen of uitbreiden van een gebouw slechts wordt verleend indien voldoende parkeergelegenheid is gerealiseerd, conform het meest recente gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeren. Hier kan onder voorwaarden van worden afgeweken.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan. De zogenaamde “aangewezen bouwplannen” waarbij een exploitatieplan verplicht is en welke zijn opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen; de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1.000 m².

Het voorliggende plan wordt volledig gerealiseerd op particulier initiatief. Er zijn met deze ontwikkeling geen kosten voor de gemeente gemoeid. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

In het kader van de planvorming is het bestemmingsplan onder meer afgestemd met het waterschap en de veiligheidsregio.

6.2.2 *Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 1 september 2022 tot en met 12 oktober 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Er is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is samengevat en beantwoord in de Nota zienswijzen. Het bestemmingsplan is hierdoor aangepast, de doorgevoerde wijzigingen zijn beschreven in de Nota wijzigingen. In de Nota wijzigingen is tevens een ambtshalve wijziging beschreven, deze is ook doorgevoerd in het bestemmingsplan. De Nota zienswijzen en de Nota wijzigingen zijn als bijlage gevoegd bij deze toelichting.