

Nota wijzigingen

Behorende bij



Bestemmingsplan 'Wolput (ong.) Vlijmen'

Vastgesteld in de raadsvergadering van 27 juni 2023

Inleiding

Er zijn zienswijzen ingediend die enkele wijzigingen noodzakelijk maken. Verder worden enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. In de matrix op de volgende pagina's staat op welke punten het bestemmingsplan wordt gewijzigd.

Nr.	Onderdeel	Aanleiding	Wijziging
1.	Toelichting	Aanpassing naar aanleiding van zienswijzen 3.14, 4.11 en 5.3 en 6.13. Er wordt in het bestemmingsplan ten onrechte gesteld dat het plangebied in een welstandsvrij gebied ligt. De betreffende initiatieflocatie (perceel 6819) valt volgens de Welstandsnota Heusden 2019 onder 'bebouwingstype H1a: Historische dorpsgebieden en bebouwingslinten, hoge waarde'.	In de toelichting is op pagina 10 opgenomen dat het plangebied valt binnen het welstandsgebied met de volgende aanduiding: 'bebouwingstype H1a: Historische dorpsgebieden en bebouwingslinten, hoge waarde'.
2.	Toelichting	Ambtshalve wijziging waarbij een conclusie aan de toelichting wordt toegevoegd waaruit blijkt dat er geen sprake is van een toename aan stikstofdepositie voor zowel de bouw- als de gebruiksfase. Dat wordt aangetoond met een AERIUS-berekening die als bijlage is toegevoegd aan de toelichting.	In de toelichting is opgenomen dat er geen sprake is van een toename aan stikstofdepositie. Dat is aangetoond met een AERIUS-berekening als bijlage bij de toelichting.
3.	Verbeelding	Aanpassing na zienswijzen 2.10, 3.14, 3.15, 4.9, 4.10, 5.2 en 6.4. De bouw en goothoogtes worden verlaagd naar respectievelijk 8 en 5 meter. In het ontwerpbestemmingsplan zijn de hoogtes aangehouden die op basis van het geldende bestemmingsplan zijn opgenomen voor o.a. de Hopbel en de Hoprank. Voor dit bestemmingsplan is uitgegaan van de maximale planologische bouw- en goothoogtes van het geldende bestemmingsplan 'Vlijmen en Vliedberg herziening 2013'. In dat bestemmingsplan wordt standaard de mogelijkheid geboden voor een woning met een bouwhoogte van 10 meter (eventueel met een afwijking tot 11 meter) en een	De bouw- en goothoogtes worden verlaagd naar respectievelijk 8 en 5 meter op de verbeelding. De nieuwe verbeelding is onderaan deze tabel bijgesloten.

Nr.	Onderdeel	Aanleiding	Wijziging
		goothoogte van 6 meter. Aan de Hopbel zijn bouwvlakken opgenomen die een maximale goothoogte toestaan van 5 meter. In die zin is voldoende geborgd dat de geprojecteerde woning stedenbouwkundig aansluit bij de bebouwing in de omgeving. Om tegemoet te komen aan de wensen van zienswijze-indieners en met toestemming van initiatiefnemers is besloten de bouw- en goothoogtes van de geprojecteerde woning te verlagen. Hierdoor wordt niet aangesloten bij de standaard maximale bouw- en goothoogtes die zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Vlijmen en Vliedberg herziening 2013', maar wordt aansluiting gezocht met de bestaande bebouwing en stedenbouwkundige opzet in relatie tot de omgeving, rekening houdend met de bewoners aan de Hopbel.	
4.	Verbeelding	Aanpassing na zienswijzen 1.1, 2.4, 4.3, 4.4, 4.5, 5.1 en 6.7. In overleg met belanghebbende omwonenden is besloten een aanpassing te doen aan de ontsluiting van het plangebied. Die is, met goedkeuring van betrokken partijen, noordwaarts verschoven. De ontsluiting van het plangebied via het Lieveheersbeestje blijft hierdoor nog wel intact.	De ontsluitingsweg wordt verder noordwaarts verschoven op de verbeelding ten opzichte van het ontwerp. Hierdoor sluit de ontsluitingsweg aan op de noordelijke zijde van de openbare parkeerplaats grenzend aan het Lieveheersbeestje. De nieuwe verbeelding is onderaan deze tabel bijgesloten.
5.	Verbeelding	Aanpassing na zienswijzen 4.10 en 5.2. Besloten is tot een aanpassing van het bouwvlak van het plangebied. Het bouwvlak wordt verkleind waarbij de eerste twee meter aan de westzijde komen te vervallen. De geprojecteerde woning komt dan niet meer helemaal in	Het bouwvlak wordt verkleind waarbij de eerste twee meter aan de westzijde komen te vervallen. De nieuwe verbeelding is onderaan deze tabel bijgesloten.

Nr.	Onderdeel	Aanleiding	Wijziging
		lijn te liggen van het hoofdgebouw aan de Wolput 62b, zoals in het ontwerp is beoogd. De voorgevelrooilijn van de beoogde woning komt op die manier wel beter in lijn te liggen met de rooilijn van de westgevel van Wolput 64. Een verschuiving van 4 of 5 meter ten opzichte van het ontwerp zoals wordt verzocht in zienswijzen zou een onevenredige verschuiving zijn. Het zou ook bijdragen aan potentieel toenemende klachten van stedenbouwkundige aard van omwonenden aan de Hopbel over privacy, zoninval e.d. Om te voorkomen dat de geprojecteerde woning te dicht tegen de perceelsgrens aan komt te liggen van woningen aan de Hopbel, is ervoor gekozen het bouwvlak niet te verschuiven, maar te verkleinen en de bouw- en goothoogtes te verlagen naar respectievelijk 8 en 5 meter. Zie hiervoor punt 3 in deze Nota wijzigingen.	
6.	Regels	Aanpassing na informatievergadering Ruimte & Duurzaamheid d.d. 7 juni 2023. Op de verbeelding is een gevelliijn ingetekend. De gevelliijn geeft de plaats aan waar de voorgevel gevestigd dient te worden. De gevelliijn wordt ook als zodanig opgenomen in de regels, met een verwijzing naar de verbeelding.	Op de verbeelding is een gevelliijn ingetekend. De gevelliijn geeft de plaats aan waar de voorgevel gevestigd dient te worden. De gevelliijn wordt ook als zodanig opgenomen in de regels, met een verwijzing naar de verbeelding.
7.	Toelichting, bijlage	Door initiatiefnemer is een actuele stikstofberekening voor zowel de aanleg- als gebruiksfase uitgevoerd. Dit heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan aangezien hieruit blijkt dat negatieve effecten door de toename van stikstofdepositie niet aan de orde zijn.	De AERIUS-berekening stikstofdepositie is als bijlage toegevoegd aan de toelichting.

Bijlage: Verbeelding nieuwe situatie

