

Nota wijzigingen

Behorende bij



Bestemmingsplan 'De Grassen - fase 2'

Vastgesteld in de raadsvergadering van 20 februari 2024

Inleiding

Er zijn enkele wijzigingen noodzakelijk, enerzijds door ingediende zienswijzen en anderzijds ambtshalve wijzigingen. In de matrix op de volgende pagina's staat op welke punten het bestemmingsplan wordt gewijzigd.

Nr.	Planonderdeel	Aanleiding	Wijziging
1.	Regels	Ambtshalve wijziging: Intentie was voor gestapelde hoofdgebouwen (gedefinieerd als bebouwing bestaande uit zich in één hoofdgebouw boven en naast elkaar bevindende zelfstandige woningen) en voor hoofdgebouwen van maatschappelijke voorzieningen, voor zover gesitueerd binnen zone gestapeld, een hogere hoogte toe te laten. Hiertoe is in artikel 5.2.1, lid i een afwijking opgenomen. De gekozen formulering in dit artikel maakt het juridisch echter mogelijk binnen de aanduiding gestapeld alle hoofdgebouwen, dus ook reguliere woningen, tot een hoogte van 16,5 meter te realiseren. De formulering wordt aangepast op de intentie, zodat voor reguliere woningen geen hogere hoogtematen gelden.	Artikel 5.2.1, lid i wordt gewijzigd in: in afwijking van het bepaalde onder sub e en g bedraagt de bouw- en goothoogte voor gestapelde hoofdgebouwen en/of hoofdgebouwen van maatschappelijke voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' ten hoogste 16,5 meter.
2.	Regels	Ambtshalve wijziging: In artikel 5.2.1, lid h komt meermaals het begrip 'twee-aan-een gebouwde hoofdgebouwen' voor. In de begripsomschrijving (artikel 1) is dit begrip niet gedefinieerd, maar wel het begrip halfvrijstaand hoofdgebouw. De begrippen dienen met elkaar in één lijn gebracht te worden.	In artikel 5.2.1, lid h wordt 'twee-aan-een gebouwde hoofdgebouwen' vervangen door 'halfvrijstaande hoofdgebouwen'.
3.	Toelichting	Ambtshalve wijziging: Paragraaf 4.3.2 en 4.3.3 zijn ontleend aan het uitgevoerde akoestische onderzoek. Op basis van dit akoestische onderzoek diende nog een aantal afwegingen te worden gemaakt en besluitvorming plaats te vinden. Dit is gebeurd en op 9 januari 2024 heeft het college hogere waarden geluid als gevolg van de Vijfhoevenlaan vastgesteld. Paragrafen 4.3.2 en 4.3.3 worden hierop geactualiseerd.	De tekst onder de kop 'Vast te stellen hogere waarden en cumulatief geluid' in paragraaf 4.3.2 wordt als volgt: Gekozen is voor toepassing van de geadviseerde bronmaatregel in de vorm van geluidsreducerend asfalt SMA NL8 G+. De onderzochte overdrachtsmaatregel die ter plekke stedenbouwkundig pasbaar werd geacht, zijnde een scherm van maximaal 1 meter hoogte parallel aan delen van de Vijfhoevenlaan, heeft een dermate beperkte geluidsreducerende werking dat deze als niet doelmatig is beschouwd en ervoor is gekozen deze niet te betrekken in de planvorming. Op basis van het gekozen maatregelpakket en

Nr.	Planonderdeel	Aanleiding	Wijziging
			het gemeentelijke hogere waardenbeleid heeft het college van Heusden op 9 januari 2024 hogere waarden geluid ten gevolge van de Vijfhoevenlaan vastgesteld: voor 43 bestaande woningen met een maximum te ontheffen waarde van 54 dB en voor 34 toetspunten/bouwvlakken van de nieuwbouwwoningen met een maximum te ontheffen waarde van 55 dB. Hiermee wordt ruim voldaan aan de maximaal te ontheffen waarde van 63 dB. Bij de vaststelling van de hogere waarden is cumulatieve geluidsbelasting in ogenschouw genomen. Er is geen sprake van cumulatie als beschreven in het Reken- en Meetvoorschrift 2012. Om toch te kunnen oordelen over de algehele geluidkwaliteit is het gezamenlijk geluid inzichtelijk gemaakt. Het betreft het geluid afkomstig van de Vijfhoevenlaan, samen met de andere (gezoneerde en niet-gezoneerde) wegen. De hoogst berekende gezamenlijke geluidsbelasting bedraagt maximaal 60 dB. Geoordeeld is dat dit geen onaanvaardbare geluidsbelasting betreft. Paragraaf 4.3.3 wordt als volgt: Uit het onderzoek blijkt dat ten aanzien van de voorgenomen woningbouw en de bestaande woningen kan worden voldaan aan de wettelijke eisen wat betreft het wegverkeerslawaaï, en dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Op basis van de gekozen bronmaatregel geluidsreducerend asfalt SMA NL8 G+ en het gemeentelijke hogere waardenbeleid zijn als gevolg van de Vijfhoevenlaan hogere waarden vastgesteld voor zowel bestaande als nieuwe woningen. Bij de vaststelling van deze hogere waarden is ook de cumulatieve geluidbelasting in beschouwing genomen. De hoogst berekende gezamenlijke geluidsbelasting van maximaal 60 dB is aanvaardbaar geoordeeld.

Nr.	Planonderdeel	Aanleiding	Wijziging
4.	Verbeelding	Ambtshalve wijziging: De Vijfhoevenlaan is in het plangebied meegenomen. Hierdoor wordt de Vijfhoevenlaan niet langer bestreken door diverse bestemmingsplannen en wordt voorzien van een actuele planologische regeling. Een klein gedeelte van de Vijfhoevenlaan, ter hoogte van de Voordijk, is opgenomen in het actuele Provinciaal InpassingPlan GOL (PIP). Abusievelijk is dit gedeelte van de Vijfhoevenlaan betrokken in voorliggend bestemmingsplan. Dit is niet beoogd en heeft aanpassing. De plangrens van voorliggend bestemmingsplan wordt aangepast aan de plangrens van het PIP. Hierdoor wordt het plangebied iets verkleind (klein gedeelte Vijfhoevenlaan).	Het meest oostelijke deel van de Vijfhoevenlaan, dat is opgenomen in het PIP Gebiedsontwikkeling Oostelijke Langstraat (PIP), wordt uit het plangebied gehaald. De plangrens wordt afgestemd op de grens van het PIP.
5.	Toelichting	Ambtshalve wijziging: In relatie tot voornoemde ambtshalve wijziging 4 dient ook in figuur 1.1 van de Toelichting weergegeven plangebied te worden aangepast.	Figuur 1.1 van de Toelichting wordt aangepast: de plangrens wordt afgestemd op de plangrens van het PIP.
6.	Toelichting	Ambtshalve wijziging: Van het waterschap is een ambtshalve reactie ontvangen: <i>In relatie tot het voorontwerpbestemmingsplan, is door de aanvullende onderbouwing aannemelijk gemaakt dat er voldoende ruimte is voor de waterbelangen. In relatie tot het hydrologisch neutraal ontwikkelen is de aanvullende onderbouwing voldoende voor het bestemmingsplan. Echter, is ten behoeve van de vergunningverlening wel noodzakelijk dat deze onderbouwing nader wordt uitgewerkt op basis van de richtlijnen voor een waterhuishoudkundig plan.</i> <i>Daarnaast wordt in relatie tot de leggerwatergangen gesteld dat deze niet 1 op 1 worden gecompenseerd, omdat zij een nieuwe functie krijgen. Ook wordt het oppervlaktewatersysteem in zijn geheel nieuw ingericht. Het</i>	Aan de conclusie in paragraaf 4.11 van de Toelichting van het bestemmingsplan wordt het volgende toegevoegd: In het kader van het bestemmingsplan is voldoende aannemelijk dat er voldoende ruimte is voor de waterbelangen. Voor de vergunningverlening in het vervolgtraject zal er een onderbouwing aangeleverd worden op basis van het Waterstructuurplan dat in september 2020 in Sobek herberekend is aan de hand van nieuwe klimaatinzichten. De toetsing bij de vergunningverlening zal daarom ook gebaseerd zijn op de systeemwerking en niet op basis van een bakjesbenadering. Het Waterstructuurplan en de nieuwe doorrekening lijken te voldoen aan de richtlijnen in de Keur met bijbehorende beleidsregels. Dit zal in de vergunningsaanvraag verder worden beoordeeld.

Nr.	Planonderdeel	Aanleiding	Wijziging
		<i>is wel vergunningplichtig en voor deze dient conform artikel 6 van de keur een vergunning te worden aangevraagd.</i> <i>Verzocht wordt om bovenstaande, middels een ambtshalve wijziging, op te nemen in de waterparagraaf.</i> Ambtelijk is hierop een tekstvoorstel met het waterschap afgestemd en overeengekomen. De tekst in de Toelichting van het bestemmingsplan wordt hierop aangepast/aangevuld.	
7.	Regels	Ambtshalve wijziging: De realisatie van beneden- en bovenwoningen sluit aan op de gemeentelijke woonvisie. Dergelijke woningen wijken qua ruimtelijke uitstraling niet of nauwelijks af van aaneengebouwde grondgebonden woningen. De regels van het ontwerpbestemmingsplan laten echter geen beneden- en bovenwoningen toe (in de begripsbepalingen zijn deze wel meegenomen). Er wordt aanleiding gezien de regels hierop aan te passen.	Artikel 5.2.1, lid c wordt gewijzigd in: grondgebonden woningen en beneden- en bovenwoningen zijn toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' tevens gestapelde woningen zijn toegestaan.
8.	Regels	Ambtshalve wijziging: Voor de verkeersafwikkeling van De Grassen wordt gebruik gemaakt van de GOL. Het vastgestelde Provinciaal InpassingsPlan GOL (PIP) biedt de juridische basis om ook voorliggende bestemmingsplan te kunnen vaststellen. Zolang dit PIP nog niet onherroepelijk in werking is (in afwachting uitspraak beroep), bestaat het risico dat de daarin voorziene nieuwe verkeersstructuur onverhoopt toch geen doorgang kan vinden. Er is behoefte om in voorliggend bestemmingsplan een extra zekerheidsmarge in te bouwen die erin voorziet dat de ontwikkeling van de woonwijk niet kan plaatsvinden als een verantwoorde verkeersafwikkeling niet	Er wordt een artikel 5.2.7 toegevoegd, luidend: 5.2.7 Voorwaardelijke verplichting verkeer Een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen wordt alleen verleend als sprake is van een onherroepelijke planologische maatregel die de realisatie van een verantwoorde verkeersafwikkeling mogelijk maakt.

Nr.	Planonderdeel	Aanleiding	Wijziging
		is geborgd. Door middel van een voorwaardelijke verplichting kan hieraan invulling worden gegeven.	
9.	Regels	Naar aanleiding van zienswijzen 6 en 7	Artikel 5.2.2, lid i wordt gewijzigd in: ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding-De Jonglaan’, mogen ook aan- en uitbouwen en bijgebouwen behorende bij de hoofdgebouwen van de aangrenzende woningen aan de De Jonglaan worden gebouwd, met dien verstande dat: 1. de gezamenlijke oppervlakte aan- en uitbouwen en bijgebouwen, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak, bij de betreffende woning aan de De Jonglaan maximaal 60 m2 bedraagt; 2. voor zover de strook grond gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw (van de betreffende woning aan de De Jonglaan) en het verlengde daarvan meer bedraagt dan 300 m2 mag de onder 1 geregelde gezamenlijke oppervlakte worden vermeerderd met 10% van deze overmaat tot in totaal maximaal 150 m2; 3. de gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn van de betreffende woning aan de De Jonglaan mogen voor maximaal 50% worden bebouwd; 4. de goothoogte bedraagt maximaal 3,5 meter; 5. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 meter;
10.	Toelichting	Naar aanleiding van zienswijze van de provincie Noord-Brabant	In paragraaf 3.2.2 van de Toelichting onder lagenbenadering wordt het tekstdeel ‘Aan het in 2013 voor de ontwikkeling van wordt verwezen naar hoofdstuk 3 hiervan.’ vervangen door deze tekst: In het document ‘De Grassen Vlijmen-Lagenbenadering’ van Wissing d.d. 7 december 2023 is een onderbouwing vanuit de lagenbenadering vervat. Dit document is als Bijlage 2 aan deze

Nr.	Planonderdeel	Aanleiding	Wijziging
			toelichting toegevoegd. Voor de lagenbenadering wordt hiernaar verwezen. Bijlage 2 van de Toelichting wordt vervangen door het document 'De Grassen Vlijmen-Lagenbenadering' van Wissing d.d. 7 december 2023. De tekst in paragraaf 3.2.2 van de Toelichting onder kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vervangen door het volgende: Het document 'De Grassen Vlijmen-Lagenbenadering', dat als bijlage 2 bij de Toelichting is opgenomen, geeft ook een aanzet voor de beoogde kwaliteitsverbetering. Het is een beschrijving hoe De Grassen in zijn context is verankert en een verdere verduidelijking van de uitgangspunten op het gebied van bodem, water en groen. Hier wordt naar verwezen. Van een landschaps- of inrichtingsplan is (nog) geen sprake. Op grond van provinciale regelgeving is bij realisatie van woningbouw in het plangebied 1% compensatie in de vorm van kwaliteitsverbetering landschap van toepassing. De 1% compensatie zal worden berekend conform de werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant die in december 2023 zijn geactualiseerd. Op het gedeelte ten zuiden van de Vijfhoevenlaan is geen compensatie van toepassing. Het gaat in de 2^e fase voor het gedeelte ten noorden van de Vijfhoevenlaan om naar schatting 33.000 m2 uitgeefbare meters waar de compensatie op van toepassing is. Het te compenseren bedrag is op grond van het nu te verwachten programma berekend op € 111.750.

Nr.	Planonderdeel	Aanleiding	Wijziging
			Mocht in of nabij het plangebied onvoldoende compensatie mogelijk blijken, dan kan het (restant van het nog) te compenseren bedrag in een gemeentelijke reserve voor kwaliteitsverbetering landschap worden gestort. In dit fonds blijven daarvoor gestorte bedragen geoormerkt voor daadwerkelijke realisatie van kwaliteitsverbetering landschap. De daarvoor gestorte en geoormerkte bedragen zullen vervolgens worden ingezet om daarvoor in aanmerking komende projecten uit het projectenboek groen te kunnen financieren. In paragraaf 3.2.2 van de Toelichting wordt de tekstpassage met betrekking tot het woningbouwprogramma en de regionale afstemming geactualiseerd.