

Wijzigingsplan Akkerpad 3-5 te Vlijmen

Gemeente Heusden

Vastgesteld



Wijzigingsplan Akkerpad 3-5 te Vlijmen

Gemeente Heusden

Vastgesteld

Rapportnummer:	211X04392.062525_1_3
Datum:	16 september 2011
Contactpersoon opdrachtgever:	Mondriaan Vastgoed Ontwikkeling BV
Projectteam BRO:	Gineke Schalken, Joost van Kippersluis
Concept:	december 2010, 19 april 2011
Voorontwerp:	-
Ontwerp:	13 juli 2011, 15 augustus 2011, 16 september 2011
Vaststelling:	31 januari 2012
Trefwoorden:	Wijzigingsplan, Akkerpad te Vlijmen, gemeente Heusden
Bron foto kaft:	Hollandse hoogte (4)
Beknopte inhoud:	-

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Het plangebied	4
1.3 Huidige juridische status plangebied	4
1.4 Planvorm	6
1.5 Leeswijzer	6
2. PLANOLOGISCHE BELEIDSKADERS	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal beleid	8
2.3 Gemeentelijk beleid	10
3. BEOOGDE ONTWIKKELING	13
3.1 Bestaande situatie	13
3.2 Visie	13
3.3 Beoogde ontwikkeling	14
3.4 Beeldkwaliteit	16
4. REALISERINGS- EN UITVOERINGSASPECTEN	19
4.1 Bodem	19
4.2 Flora en fauna	20
4.3 Waterhuishouding	21
4.4 Bedrijven en milieuzonering	26
4.5 Geluid	27
4.6 Externe veiligheid	27
4.7 Kabels en leidingen	28
4.8 Luchtkwaliteit	28
4.9 Asbest	29
4.10 Archeologische en cultuurhistorische waarden	29
4.11 Verkeer en parkeren	30
5. TOELICHTING OP DE REGELS	33
5.1 Plansystematiek	33
5.2 Toelichting op de regels	33
5.3 Bestemmingen	36

6. FINANCIEEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	37
6.1 Regelgeving grondexploitatie	37
6.2 Economische uitvoerbaarheid	37

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	39
7.1 Inleiding	39
7.2 Inspraak	39
7.3 Overleg	39

BIJLAGE

Bijlage 1: Verkeer en parkeren

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek Akkerpad 1 te Vlijmen, Oranjewoud 4 mei 1999
- Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek Akkerpad 1 te Vlijmen, Bakker januari 2004
- Bijlage 3: Toetsing bodemonderzoeken Akkerpad 1 te Vlijmen, Milon 30 november 2010
- Bijlage 4: Verkennend en nader bodemonderzoek Akkerpad 3 te Vlijmen, Tritium Advies 26 januari 2009
- Bijlage 5: Verkennend bodemonderzoek Akkerpad 5 te Vlijmen, Tritium Advies 12 juni 2007
- Bijlage 6: Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van Akkerpad 5a te Vlijmen, Milon, 13 december 2010
- Bijlage 7: Akoestisch onderzoek Nieuwbouwlocatie Akkerpad te Vlijmen, Grontmij 21 januari 2010
- Bijlage 8: Akoestisch onderzoek (aanvullend) Akkerpad in Vlijmen, Schoonderbeek en Partners Advies BV, 3 mei 2011
- Bijlage 9: Asbestinventarisatie Akkerpad 3 en 5 te Vlijmen, Hamabest 27 december 2010
- Bijlage 10: Verkennend asbestonderzoek ter plaatse van Akkerpad 3, en 5a te Vlijmen, Milon 13 december 2010
- Bijlage 11: Flora en fauna onderzoek Akkerpad 3-5 Vlijmen, BRO 4 mei 2011
- Bijlage 12: Overlegreacties
- Bijlage 13: Collegevoorstel aanpassing Welstandsnota Akkerpad Vlijmen
- Bijlage 14: HNO-tool berekening t.b.v Waterparagraaf

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Mondriaan Vastgoed Ontwikkeling BV is voornemens om op de locatie aan het Akkerpad 3-5 te Vlijmen een zevental woningen te ontwikkelen. De ontwikkeling is op grond van het vigerend bestemmingsplan 'Kom Vlijmen, inclusief de Vliedberg' mogelijk middels een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid, een zogenaamde artikel 3.6 Wro (Wet ruimtelijke ordening) procedure (voorheen artikel 11 WRO). Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heusden medewerking kan verlenen, indien voldaan wordt aan de voorwaarden zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan.



Fig. 1. Ligging plangebied ten opzichte van de kern Vlijmen

Onderliggend rapport betreft het wijzigingsplan om de ontwikkeling aan het Akkerpad 3-5 te Vlijmen juridisch -planologisch mogelijk te maken.

1.2 Het plangebied

Het plangebied is gelegen in het centrum van de kern Vlijmen (gemeente Heusden). De percelen zijn gelegen aan het Akkerpad die aansluit op de hoofdstraat van Vlijmen, te weten De Akker en aan de oostzijde op de Pastoriestraat.

De percelen zijn kadastraal bekend als gemeente Heusden sectie L, nummers 684, 685, 2209, 2210 en een deel van nummer 2695. De oppervlakte van het plangebied bedraagt ongeveer 2.028 m².

1.3 Huidige juridische status plangebied

In de huidige situatie vigeert voor het plangebied het bestemmingsplan 'Kom Vlijmen, inclusief de Vliedberg', vastgesteld door de gemeenteraad op 21 september 2010. Het vastgestelde bestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft vanaf 4 november 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegen op het gemeentehuis.

Voor het plangebied vigeren de bestemmingen 'Wonen - 2' en 'Tuin'. Daarnaast is voor het plangebied de gebiedsaanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied 1' van toepassing. De voorgenomen ontwikkeling dient te voldoen aan de regels zoals opgenomen in het wijzigingsgebied. Voor wijzigingsgebied 1 zijn onderstaande regels van toepassing:

'wro-zone-wijzigingsgebied 1'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen - 2' en 'Tuin' ten behoeve van de bouw van 7 grondgebonden woningen, zoals omschreven in en met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 17, respectievelijk artikel 12, en de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' ten behoeve van de ontsluiting van die woningen, zoals omschreven in en met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 15, waarbij voldaan moet worden aan de volgende voorwaarden:

- a. De ontwikkeling mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken. *Er is geen sprake van een nadelige invloed evenals een onevenredige toename van de parkeerbehoefte. Zie hoofdstuk 4, paragraaf 'Verkeer en parkeren' voor de verantwoording.*

- b. Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.
Er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen. De verantwoording van de diverse milieuaspecten zijn opgenomen in hoofdstuk 4.
- c. De woningbouw dient te passen binnen het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. *De voorgenomen ontwikkeling past binnen de gestelde kaders van de 'Nota Volkshuisvesting 2030', zie hoofdstuk 3.*
- d. De ontwikkeling dient inpasbaar te zijn vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt. *De ruimtelijke kenmerken van het plangebied en omgeving hebben als leidraad gediend bij de totstandkoming van het ontwerp. Er is sprake van een kwaliteitsverbetering ten opzichte van de huidige situatie. Een groot deel van de gronden is in de huidige situatie braakliggend terrein. Zie hiervoor hoofdstuk 3.*



Fig. 2. Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan 'Kom Vlijmen, inclusief de Vliedberg'

- e. Er dient rekening te worden gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding (waterkwaliteit en -kwantiteit).
Vanuit het oogpunt van waterbeheer stuit het initiatief niet op belemmeringen. Het initiatief vindt plaats in bestaand stedelijk gebied, met enige verhardingstoename. Afvalwater zal worden afgevoerd via de bestaande riolering. Hemelwater zal in overleg tussen gemeente en initiatiefnemer zoveel mogelijk plaatselijk worden behandeld. Concrete uitwerking hiervan vindt plaats in de

planuitwerkingsfase (zie verdere verantwoording in hoofdstuk 4, paragraaf 'WATERHuishouding').

- f. De economische haalbaarheid dient te zijn gegarandeerd.
De initiatiefnemer zal in een overzicht de kosten en opbrengsten aangeven op basis waarvan de gemeente kan zien, dat het plan economisch haalbaar is. Daarnaast is de initiatiefnemer met de gemeente Heusden een anterieure overeenkomst aangegaan.
- g. Er dient te worden aangetoond dat geen archeologische belemmeringen aanwezig zijn, dan wel dat bescherming van de aanwezige archeologische waarden voldoende is gewaarborgd.
Vanuit het oogpunt van archeologie stuit het initiatief niet op belemmeringen. De aanwezigheid van archeologische resten of sporen kan echter nooit geheel uitgesloten worden. Bij het aantreffen van archeologische vondsten of structuren, dient men, conform de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), hiervan zo spoedig mogelijk melding te maken bij de bevoegde instanties. Zie hoofdstuk 4, paragraaf 'Archeologische en cultuurhistorische waarden'.

Conclusie

Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de gestelde randvoorwaarden van het wijzigingsgebied 1, behorende bij het vigerend bestemmingsplan 'Kom Vlijmen, inclusief de Vliedberg'.

1.4 Planvorm

De ontwikkeling is op grond van het vigerend bestemmingsplan 'Kom Vlijmen, inclusief de Vliedberg' mogelijk middels een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid, een zogenaamde artikel 3.6 Wro (Wet ruimtelijke ordening) procedure (voorheen artikel 11 WRO). Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heusden medewerking kan verlenen aan de wijzigingsbevoegdheid. Er wordt voldaan aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid, zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan (zie paragraaf 1.3).

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2. Hierin wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving opgenomen van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in de realisering- en uitvoeringsaspecten die van belang zijn voor het voorliggende wijzigingsplan. In hoofdstuk 5 is de wijze van bestemmen aangegeven. In de laatste hoofdstukken komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. PLANOLOGISCHE BELEIDSKADERS

In dit hoofdstuk worden de beleidskaders besproken die van belang zijn voor de ontwikkeling van het plangebied. Middels beknopte samenvattingen van beleidsnota's en -plannen wordt een overzicht verkregen. Achtereenvolgens is ingegaan op het relevante Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte¹ geeft de visie van het kabinet weer op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Centraal element in het rijksbeleid is dat de maatschappij zich ontwikkelt tot een netwerksamenleving en een netwerkeconomie. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies.

Meer specifiek streeft het Rijk vier beleidsdoelen na:

- versterking van de concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en
- borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ruimtelijke ontwikkeling is in de ogen van het Rijk sprake als aan elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt.

Conclusie

Het plan betreft een kleinschalige ontwikkeling. De Nota Ruimte gaat niet in op kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief betreft het bouwen van 7 woningen in bestaand stedelijk gebied.

¹ Deel 3 van de PKB Nationaal Ruimtelijk Beleid, VROM, april 2004. Op grond van artikel 9.1.2 lid 1 Overgangsrecht Wro is bepaald dat een planologische kernbeslissing (zoals de Nota Ruimte) gelijkgesteld wordt met een structuurvisie. Het recht van de planologische kernbeslissing zoals gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro blijft van toepassing.

De provincie en de gemeente hebben hier in het kader van de Nota Ruimte beleid voor opgesteld. Als blijkt dat het initiatief hier binnen past, dan voldoet de ontwikkeling tevens aan het Rijksbeleid.

2.2 Provinciaal beleid

De provincie vernieuwt momenteel de provinciale beleiddocumenten. Tot 1 juni 2010 was al het ruimtelijke beleid van de provincie verwoord in de Interimstructuurvisie en de Paraplunota (inclusief onderliggende beleidsdocumenten zoals de Reconstructieplannen en Uitwerkingsplannen). De Paraplunota, met de onderliggende beleidsdocumenten, is vanaf 1 juni 2010 komen te vervallen en is vervangen door de 'Verordening Ruimte'. De 'Verordening Ruimte' is op 1 maart 2011 in werking getreden. De Interimstructuurvisie is niet meer geldig en is vervangen door de nieuwe Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

Formeel vigeert momenteel uitsluitend de 'Verordening Ruimte' en de 'Structuurvisie Ruimtelijke Ordening'.

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

De provincie streeft naar een complete kennis- en innovatieregio. Daarvoor zijn een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, natuur- en landschapsontwikkeling, een robuust verkeer- en vervoersysteem en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven van cruciaal belang. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen. En een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter) nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden). Dit is vertaald in 13 provinciale ruimtelijke belangen.

In de structuurvisie is het plangebied gelegen binnen de zone 'stedelijk concentratiegebied'. In deze gebieden wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied.

Verordening Ruimte

Op 1 maart 2011 is de 'Verordening Ruimte' van de provincie Noord-Brabant in werking getreden. De provinciale ruimtelijke verordening is een nieuw provinciaal instrument. De inhoud van de verordening bestaat uit de nationale belangen die voortkomen uit de AMvB Ruimte en de provinciale belangen (voor het grootste gedeelte opgenomen in de structuurvisie). Het is mogelijk om binnen de verordening onderscheid te maken tussen gebieden en thematische aspecten. De provincie Noord-Brabant heeft de 'Verordening Ruimte' in twee fases vastgesteld:

1. fase 1: betreft de onderwerpen die aan bod komen in de AMvB Ruimte en onderwerpen die inhoudelijk niet ter discussie staan (zoals de integrale zonering van intensieve veehouderij);
2. fase 2: overige in de verordening te regelen onderwerpen worden eerst bepaald en vervolgens uitgewerkt.



Fig. 3. Uitsnede plankaart Verordening Ruimte, provincie Noord-Brabant

Het plangebied is volgens de Verordening Ruimte gelegen binnen bestaand stedelijk gebied (zie figuur 3). Dit deel, bestaande uit een ruimtelijk samenhangend verstedelijkt gebied, is in hoofdzaak bedoeld voor de opvang van verdere verstedelijking. Grotere toename van woningen dan de eigen bevolkingsaanwas is mogelijk binnen deze regio's.

Conclusie

Het voorgenomen plan past binnen de gestelde kaders van het provinciaal beleid. Het plangebied bevindt zich in het stedelijk gebied. In het stedelijk gebied is het mogelijk om woningbouw te realiseren. De doelstellingen van de provincie zijn namelijk gericht op zuinig ruimtegebruik, concentratie van verstedelijking en inbreiden gaat boven uitbreiden.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 'Ideeën voor een plek'

De gemeenteraad van Heusden heeft op 21 juli 2009 de Structuurvisie "Ideeën voor een plek" vastgesteld. In de structuurvisie wordt de toekomstige ontwikkeling van de gemeente Heusden tot het jaar 2030 weergegeven. Het is een beschrijving van de meest gewenste ontwikkeling op hoofdlijnen van de gemeente. Het is een indicatief plan, waarbij uitdrukkelijk geen concrete bestemmingen worden vastgelegd. De structuurvisie bestaat uit een visiedocument, een plankaart en een achtergronddocument met bijlagen.

Op het gebied van wonen wil de gemeente duurzame bouw stimuleren, aantasting van het buitengebied voorkomen en het woonklimaat optimaliseren.

Het nabij gelegen centrum is aangeduid als herstructureringsgebied. Voor het centrum is een centrumplan opgesteld, waarin ca. 160 woningen worden mogelijk gemaakt.

Nota Volkshuisvesting 2030²

De gemeente Heusden heeft met haar 'Nota Volkshuisvesting 2030' gekozen voor een open scenario. Dit scenario voorziet in de realisatie van 3.580 woningen tot 2030. De meest recente provinciale prognoses gaan zelfs uit van een verruiming en versnelling van dit programma. Daarin wordt namelijk uit gegaan van de bouw van 3.320 woningen in de periode 2009 tot 2020 en 5.385 in de periode 2009-2030. Dat wil zeggen dat het woningbouwprogramma van de gemeente Heusden behoedzaam is, en ruimschoots past binnen het volume dat de provincie Noord-Brabant heeft voorzien voor de gemeente.

² Nota Volkshuisvesting 2010, d.d. 30 oktober 2008

Voor het wonen in de gemeente Heusden gaat speciale aandacht uit naar mensen met lage inkomens, starters en senioren. Op dit moment behoort circa 32% van het aantal huishoudens in Heusden tot deze primaire doelgroep. Het zijn vooral alleenstaanden en de huishoudens boven de 55 jaar die deel uitmaken van de primaire doelgroep. Grofweg de helft van hen kan ertoe gerekend worden. Boven de 65 jaar is dat aandeel nog groter. De primaire doelgroep in zijn geheel bestaat voor 70% uit alleenstaanden en 55-plussers.

Woningbouwplanning 2010-2030

Op 24 augustus heeft het college van Heusden ingestemd met de Woningbouwplanning 2010-2030. Deze planning vormt de gemeentelijke input in het regionaal planningsoverleg. In de planning is rekening gehouden met de herontwikkeling van het Akkerpad in Vlijmen. Er is voorzien dat ter plaatse in 2012 één duren en zes middeldure koopwoningen worden gerealiseerd.

Welstandsnota

Ten aanzien van de beeldkwaliteit is de welstandsnota van toepassing. Welstandsbeleid heeft als doel het beschermen van de ruimtelijke kwaliteit van gebouwde zaken en hun omgeving. De kern Vlijmen is opgedeeld in verschillende deelgebieden. Per deelgebied zijn gebiedsgerichte welstandscriteria geformuleerd. Het plangebied valt binnen de zone 'planmatige ontwerpen woongebieden', 'Individuele woningbouw, wonen in samenhang' (W9b).

De voorgenomen ontwikkeling is voorgelegd aan de welstandcommissie. Hieruit is gebleken dat de voorgenomen ontwikkeling meer aansluit op de typologie 'thema-tische inbreidingen' (W7), zoals verwoord in de welstandsnota. Een collegevoorstel³ is ingediend om de typologie van het plangebied te wijzigen in W7. Het college van de gemeente heeft in de vergadering van 6 juni besloten in te stemmen met de beoogde wijziging van de welstandsnota en het voorstel ter inzage te leggen.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats binnen het stedelijk gebied van Vlijmen. In het stedelijk gebied is het mogelijk om woningbouw te realiseren. Hiermee wordt het buitengebied ontzien van ontwikkelingen. De ontwikkeling past daarmee binnen de gestelde kaders van het gemeentelijk beleid. Daarnaast is er sprake van een optimalisering van het woongenot. In de huidige situatie is het plangebied deels braakliggend terrein en worden de bestaande woningen tijdelijk bewoond (anti-kraak). De patiowoningen zijn daarnaast met name gericht op de doelgroep 55-plus. Hiermee draagt de ontwikkeling bij aan de woningvoorraad voor de primaire doelgroep.

³ Collegevoorstel, onderwerp: aanpassing welstandsnota Akkerpad Vlijmen, zaaknummer: PBAB11

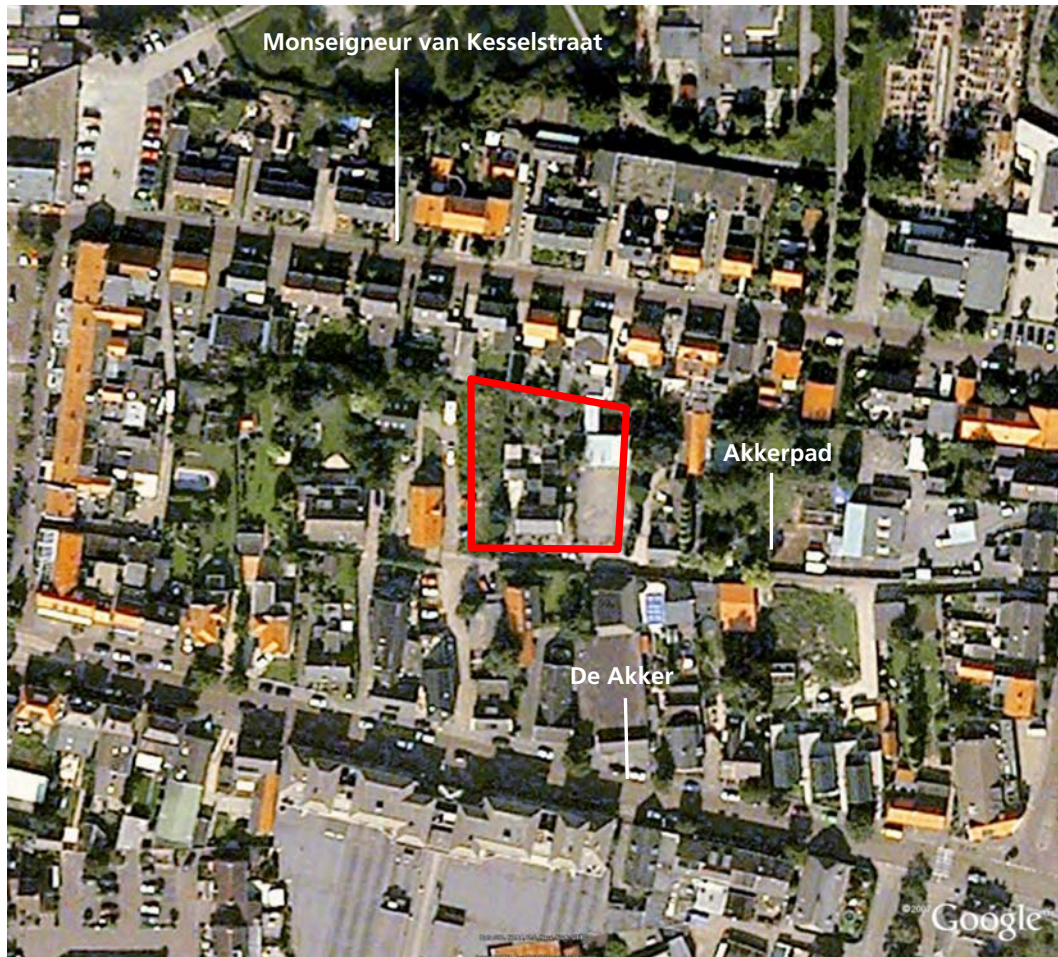


Fig. 4. Globale begrenzing en situering plangebied

3. BEOOGDE ONTWIKKELING

3.1 Bestaande situatie

Omgeving plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van het centrumgebied van Vlijmen. Het centrumgebied van Vlijmen (Plein/ De Akker/ Oliemaat) is een redelijk geconcentreerd centrumgebied. Karakteriserend voor de omgeving van het plangebied is het gemengde karakter. In de nabijheid zijn woningen, detailhandelfuncties en kleinschalige bedrijvigheid gevestigd. Daarnaast bevindt zich op enige afstand enkele maatschappelijke voorzieningen, zoals een buurthuis, diverse basisscholen, een tweetal kerken enzovoort.

Het plangebied wordt ontsloten via de erfontsluitingsweg het Akkerpad. Het Akkerpad heeft een smal wegprofiel en het uiterlijk van een achteraf straatje. De panden en percelen aan het Akkerpad zijn veelal niet tot slecht onderhouden.

Plangebied

In de huidige situatie is er in het plangebied een tweetal woningen gevestigd. Het gaat hier om een twee-onder-één kap woning, bestaande uit één bouwlaag met een mansarde kap en een tuin op het noorden. Aan de achterzijde van de woning is een tuin met een schuurtje gelegen. De woningen worden in de huidige situatie tijdelijk bewoond (anti-kraak). De woningen zijn in een slechte verouderde staat. Het overige deel van het plangebied betreft braakliggend terrein.

3.2 Visie

Het Akkerpad heeft op dit moment het uiterlijk van een achterafstraatje. De straat is zeer smal met diverse panden en percelen die niet of slecht onderhouden zijn. Met de toekomstige ontwikkeling van het centrumplan Vlijmen is het meer dan wenselijk dat deze locatie wordt geüpgraded.

Gelet op de staat van de bestaande woningen is het wenselijk om de oude woningen te vervangen door nieuwbouw. Hierbij is een voorwaarde dat de huidige straat moet worden verbreed.

De locatie ligt centraal in het centrum, is rustig en daardoor zeer geschikt voor seniorenwoningen, een doelgroep waarvoor tot op heden te weinig ontwikkeld is. Het bouwplan wordt op deze doelgroep afgestemd.

De nu voorliggende ontwikkeling (zie paragraaf 3.3.) aan het Akkerpad 1, 3 en 5 vormt het begin van de noodzakelijke upgrade van het Akkerpad.

3.3 Beoogde ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van een zestal patiowoningen en één vrijstaande woning. Hiervoor wordt de bestaande twee-onder-één kap woning in het plangebied gesloopt.

Bebouwing

In het westelijk deel van het plangebied is een vrijstaande woning gepland. De woning is op ongeveer zes meter van de bestaande weg (Akkerpad) gesitueerd. De vrijstaande woning bestaat uit twee bouwlagen met een plat dak. Op het achterge-deelte van het perceel is een bijgebouw/ schuur gesitueerd.

De zes senioren patiowoningen in het plangebied zijn aan elkaar geschakeld. De woningen bestaan grotendeels uit twee bouwlagen met een kap en voor deel uit één bouwlaag met een plat dak. Op de begane van de patiowoningen kan voorzien worden van een volledig programma, waarmee de woningen geschikt zijn voor senioren.



Fig. 5. Impressie voorgenomen ontwikkeling

Ontsluiting

De ontsluiting van de vrijstaande woning zal plaatsvinden via de bestaande erfontsluitingsweg (Akkerpad). De patiowoningen worden ontsloten via een nieuw aan te leggen erfontsluitingsweg die aansluit op het Akkerpad. Het Akkerpad zal vanaf De Akker tot het plangebied worden verbreed, zodat het mogelijk is om in twee richtingen elkaar te passeren.

Parkeren

Het parkeren voor de vrijstaande woning vindt plaats op eigen terrein. Ruimte is er gereserveerd voor een tweetal parkeerplaatsen aan de voorzijde van de woning.

Het parkeren van de patiowoningen vindt eveneens op eigen terrein plaats. Hier voor is aan de voorzijde van de woning ruimte gereserveerd. Naast parkeren op eigen terrein zijn een zestal openbare parkeerplaatsen gesitueerd aan het Akkerpad.



Fig. 6. Impressie voorgenomen ontwikkeling

Stedenbouwkundige motivering⁴

De ontwikkeling is de eerste stap in het opwaarderen van het Akkerpad zonder de karakteristieken van het Akkerpad te negeren. Het Akkerpad ligt centraal in het centrum van Vlijmen maar is toch rustig gelegen. De bestaande bebouwing kent een grote verscheidenheid in vormgeving, materiaalgebruik en uitstraling. Tevens is de positionering van de bebouwing ten opzichte van de straat beeldbepalend. Deze morfologie geeft het Akkerpad zijn karakter.

Uitgangspunt bij de herontwikkeling is de functie, uitstraling en morfologie van de nieuwe bebouwing zonder te vervallen in het kopiëren van bestaande bebouwing.

⁴ RDBM Architecten en Adviseurs, woningbouwproject Akkerpad Vlijmen, d.d. 18 augustus 2011

De locatie is gezien zijn centrale ligging ideaal voor de doelgroep van senioren. Omdat bij deze doelgroep grote vrijstaande woningen niet gewenst zijn, is gekozen voor een andere opzet; geschakelde woningen rond een klein hofje. Hierbij zijn alle basisfuncties voorzien op de begane grond, inclusief slaapkamer met badkamer. Per woning is een kleine opbouw voorzien voor extra slaapkamers. Hierdoor ontstaat een gevarieerd beeld van lage bebouwing met een platdak en kleine dakopbouwen die worden voorzien van een schuin dak. Deze combinatie sluit goed aan op de bebouwing in de omgeving. Deze opzet heeft een minimale impact op de privacy van de aangrenzende bebouwing.

Naast de seniorenwoningen is nog één vrijstaande woning voorzien om een goede mix te krijgen in de doelgroep, uitstraling en morfologie. De vrijstaande woning krijgt een moderne uitstraling en heeft twee bouwlagen met een platdak, het spel van in- en uitsnijdingen geeft de woning een eigentijds karakter. Naast de seniorenwoningen die een meer traditionele uitstraling krijgen in roodbruine baksteen ontstaat een gevarieerd beeld dat past in het karakter van het Akkerpad. Om bestaande morfologie van het Akkerpad nog verder te versterken worden de woningen telkens op een andere afstand ten opzichte van de straat gesitueerd.

3.4 Beeldkwaliteit

Ten aanzien van de beeldkwaliteit is de welstandsnota van toepassing. Het plangebied valt volgens de nota binnen de zone 'planmatige ontwerpen woongebieden', 'Individuele woningbouw, wonen in samenhang' (W9b). De voorgenomen ontwikkeling is voorgelegd aan de welstandcommissie. Hieruit is gebleken dat de voorgenomen ontwikkeling meer aansluit op de typologie 'thematische inbreidingen' (W7), zoals verwoord in de welstandsnota. Een collegevoorstel⁵ is ingediend om de typologie van het plangebied te wijzigen in W7. Het college van de gemeente heeft in de vergadering van 6 juni besloten in te stemmen met de beoogde wijziging van de welstandsnota en het voorstel ter inzage te leggen.



Fig. 7. Impressie voorgenomen ontwikkeling

⁵ Collegevoorstel, onderwerp: aanpassing welstandsnota Akkerpad Vlijmen, zaaknummer: PBAB11

Ten aanzien van de beeldkwaliteit sluit het plan aan op de randvoorwaarden zoals opgenomen in de welstandsnota, typologie 'Thematische uitbreidingen' (W7) (zie hiervoor eveneens paragraaf 2.3. Gemeentelijk beleid).

De gevels van de vrijstaande woning worden gepleisterd (wit) en voorzien van een plint in blauw hardsteen. De kozijnen zijn van aluminium in donker grijs.

De gevels van de patiowoningen worden uitgevoerd in een rood-bruine baksteen. De kozijnen zijn van aluminium in de kleur lichtgrijs. De berging van de middenwoningen worden uitgevoerd in hout.

4. REALISERINGS- EN UITVOERINGSASPECTEN

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. De milieu- en landschapskwaliteit vormen een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van ruimtelijke functies dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische en waterhuishoudkundige aspecten daarbij een rol spelen. In deze paragraaf wordt achtereenvolgens ingegaan op bedrijven en milieuzonering, geluid, bodem, externe veiligheid, flora en fauna, kabels en leidingen, luchtkwaliteit, waterhuishouding en archeologische en cultuurhistorische waarden.

4.1 Bodem

In het kader van de wijzigingsplanprocedure vormt de bodemkwaliteit bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. In het verleden zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd voor het plangebied in de periode van 1999 tot 2010. Hieronder wordt enkel de conclusie per onderzoek weergegeven. De volledige rapportages zijn een separate bijlage.

Conclusies

Uit de drie bodemonderzoeken voor het Akkerpad 1⁶ blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor het huidige of toekomstige gebruik of herontwikkeling van de locatie.

Voor het Akkerpad 3 is in 2009 een verkennend en nader bodemonderzoek⁷ uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Wel wordt geadviseerd om voor de graafwerkzaamheden ter plaatse van de verontreinigingen allereerst een plan van aanpak op te stellen. Na goedkeuring van het plan van aanpak door het bevoegd gezag, zal verontreinigde grond onder milieukundige begeleiding afgegraven en afgevoerd moeten worden.

⁶ - Verkennend bodemonderzoek Akkerpad 1 Vlijmen, Oranjewoud, d.d. 04-05-1999, kenmerk 9470-51973, dossier nummer: D199900223.

- Verkennend bodemonderzoek Akkerpad 1 Vlijmen, Bakker, d.d. 1-1-2004, kenmerk BM/9185-03 dossier nummer: D200400079.

- Toetsing bodemonderzoek Akkerpad 1 te Vlijmen, Milon, d.d. 30 november 2010, projectnummer 20101962.

⁷ Verkennend en nader bodemonderzoek Akkerpad 3 Vlijmen, Tritium, d.d. 26-1-2009, kenmerk 0812/038/NH dossier nummer: B200902492.

Uit het verkennend bodemonderzoek voor het Akkerpad 5⁸ blijkt dat er geen beperkingen zijn ten aanzien van het gebruik van wonen. Indien grond wordt afgegraven en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Bouwstoffenbesluit van toepassing.

In 2010 is voor het Akkerpad 5a⁹ een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit geen belemmering vormt.

4.2 Flora en fauna

De bescherming van de natuur is in Europees verband vastgelegd in de Vogelrichtlijn (VR) en de Habitatrichtlijn (HR). Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel gebiedsbescherming als soortenbescherming. Nederland heeft de richtlijnen geïmplementeerd in respectievelijk de **Natuurbeschermingswet** van 1968, 1998 en 2005 (de gebiedsbescherming) en de **Flora- en faunawet** (de soortenbescherming).

De gebiedsbescherming heeft betrekking op:

- de Vogelrichtlijngebieden die Nederland heeft vastgesteld;
- de Habitatrichtlijngebieden die Nederland bij de Europese Commissie heeft aangemeld;
- de beschermde natuurmonumenten en de staatsnatuurmonumenten.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend Flora- en fauna-onderzoek¹⁰ uitgevoerd. Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage.

Conclusies

Uit het onderzoek blijkt dat het voorkomen van beschermde soorten redelijkerwijs uit te sluiten is. Het plan kan in overeenstemming met de natuurwetgeving worden uitgevoerd. Het nemen van specifieke maatregelen is niet nodig. Vanuit het oogpunt flora en fauna zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

⁸ Verkennend bodemonderzoek Akkerpad 5 Vlijmen, Tritium, d.d. 12-6-2007, kenmerk 0705/036/NH dossier nummer: B200707207.

⁹ Verkennend bodemonderzoek Akkerpad 5a te Vlijmen, Milon, d.d. 13 december 2010, projectnummer 20101852.

¹⁰ Flora en Fauna onderzoek Akkerpad 3-5 Vlijmen, BRO, projectnummer 211x04392, d.d. 4 mei 2011.

4.3 Waterhuishouding

Beleidskader

Het waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap Aa en Maas voor de periode 2010-2015. Binnen het beheergebied is het waterschap Aa en Maas verantwoordelijk voor het waterkeringenbeheer, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater. Waterschap Aa en Maas streeft de volgende missie na:

Het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met een open oog voor economische aspecten.

Het waterschap wil met het waterbeheerplan inzetten op de realisatie van de maatschappelijke doelstellingen voor water:

- veilig en bewoonbaar beheergebied;
- voldoende water;
- schoon water;
- natuurlijk water.

Dit draagt wezenlijk bij aan de leefbaarheid van de regio.

Bovenstaand beleid betekent onder andere dat er 'hydrologisch neutraal' moet worden gebouwd. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verharding valt, in principe niet versneld mag worden afgevoerd. Er zal moeten worden gezocht naar vormen van hergebruik, vasthouden of bergen van hemelwater. Vermenging van vuil en schoon (hemel-) water wordt niet wenselijk geacht.

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Waterschap De Dommel en Waterschap Aa en Maas hebben in de notitie "Ontwikkelen met duurzaam watroogmerk" een definitie en randvoorwaarden gegeven voor het Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen. Hierbij een vertaalslag gemaakt naar de volgende vijf toetsaspecten waaraan een plan of ontwikkeling getoetst kan worden:

- De afvoer uit het gebied is niet groter dan in de referentiesituatie;
- De omvang van grondwateraanvulling in het plangebied blijft gelijk of neemt toe;
- De grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving blijven gelijk, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruikfuncties;
- De (grond)waterstanden in het plangebied moeten aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied zelf;

- Het plangebied moet zo worden ingericht, dat de gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving, die van invloed zijn op de (grond)waterstanden, niet leiden tot knelpunten in het plangebied.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft. Er mogen geen hydrologische knelpunten worden gecreëerd voor de te handhaven en de vastgelegde toekomstige landgebruikfuncties in het plangebied en het beïnvloedingsgebied.

De waterparagraaf

Ruimte maken voor water: dat is de kern van het waterbeleid voor de 21e eeuw. Met de ondertekening van de Startovereenkomst Waterbeheer op 14 februari 2001 door Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen, werd de watertoets van toepassing verklaard op ruimtelijke plannen. Vanaf 1 november 2003 is deze juridisch verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Provincie Noord-Brabant heeft de watertoets opgenomen in haar structuurvisie.

De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen in het planvormingsproces. Hierbij wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. Zowel waterkwantiteits- als waterkwaliteitsaspecten zijn daarbij belangrijk.

Waterparagraaf digitale watertoets

Medio 2010 is de watertoets van Waterschap Aa en Maas (deels) digitaal gemaakt voor ruimtelijke plannen. Deze waterparagraaf is tot stand gekomen via dit watertoetspakket. Hierbij is de beslisboom uit het pakket gevolgd. Gebleken is dat dit plan in waterhuishoudkundig opzicht klein en eenvoudig van opzet is. Dat wil zeggen dat de verhardingstoename of -afkoppeling minder dan 2.000 m² bedraagt. Verder zijn alleen de waterthema's hemelwater-, afvalwaterverwerking en de ontwateringsdiepte (afstand bouwpeil tot grondwaterspiegel) van toepassing. De achterliggende selectiecriteria zijn in onderling overleg met gemeenten bepaald.

Vanaf 1 februari 2008 gebruikt Waterschap Aa en Maas bij advisering over de watertoets acht uitgangspunten:

- wateroverlastvrij bestemmen;
- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer;
- hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;

- voorkomen van vervuiling;
- rekening houden met waterschapsbelangen.

Kenmerken watersysteem

Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied. Het betreft hier een stedelijke inbreidingslocatie. Op de locatie zijn reeds verharde oppervlakken aanwezig. Het plan voorziet in een lichte toename van het verhard oppervlak.

Bodem en grondwater

Het plangebied is op de bodemkaart van Nederland niet gekarteerd (bebouwd gebied). Op basis van de uitgevoerde bodemonderzoeken kan worden gesteld dat de bodem in het plangebied bestaat uit zandgronden.

De grondwaterstanden in stedelijk gebied zijn eveneens niet gekarteerd op de provinciale Wateratlaskaart. Rondom de kern Vlijmen gelden tamelijk ondiepe grondwaterstanden. Aangezien dit deel van Vlijmen op een zandrug is gelegen, mag worden verondersteld dat de grondwaterstanden in elk geval dieper dan 1,0 meter onder maaiveld zijn gelegen.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Ook in de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig.

Riolering

De huidige bebouwing is aangesloten op een gescheiden rioolstelsel. Dit wil zeggen dat huishoudelijk afvalwater en afvloeiend hemelwater van de daken/ verhardingen gescheiden van elkaar worden afgevoerd.

Randvoorwaarden riolering en waterhuishouding

Naast de algemene randvoorwaarden die voortkomen uit het beleid zijn er enkele specifieke randvoorwaarden voor het plan geformuleerd.

Randvoorwaarden gemeente Heusden

Door de gemeente zijn de volgende uitgangspunten voor de riolering aangegeven:

- Zie voor de omgang met hemelwater het vigerende Bestemmingsplan Kom Vlijmen. Hierin is verwoord dat 'Indien nieuwe woningen en voorzieningen worden gerealiseerd, zullen deze zoveel mogelijk worden aangesloten op gescheiden systemen. Verder zal in voorkomende gevallen in overleg met het Waterschap, worden bekeken of middels het realiseren van aanvullende voorzieningen, zoals infiltratievoorzieningen, de afvoer van afvalwater naar de rioolzuiveringsinstallatie kan worden beperkt. Dit is tevens ter voorkoming van verdroging';
- De resultaten van het overleg met waterschap dienen voorgelegd te worden aan de gemeente.

- Aanvullend: De gemeente wil de belasting van de hemelwaterafvoer niet rechtstreeks op de bestaande riolering leggen, maar daar waar mogelijk het hemelwater te bergen c.q. vertraagd afvoeren. In dit plangebied is geen bergingsmogelijkheid. Wel zijn er mogelijkheden om vertraagd af te voeren, zoals bijvoorbeeld een IT-riool. In deze waterparagraaf is op verzoek van de gemeente alleen aangeduid hoeveel capaciteit moet worden geborgen gelet op de toename. In overleg tussen gemeente en initiatiefnemer wordt afgestemd op welke wijze dit zal gebeuren.

Randvoorwaarden Waterschap Aa en Maas

De specifieke randvoorwaarden van het waterschap Aa en Maas zijn telefonisch besproken met het waterschap (dhr. A. Thomas, d.d. 11 november 2010). Het waterschap geeft aan dat de gebruikelijke beleidsuitgangspunten gelden. Het plan voorziet niet, of nauwelijks, in een toename van de verhardingen. Als hemelwater van de nieuwe verhardingen wordt afgevoerd via gescheiden riolering is het plan hydrologisch neutraal. Hiermee wordt voldaan aan het uitgangspunt hydrologisch neutraal ontwikkelen van het waterschap. Elke maatregel die leidt tot het ter plaatse hergebruiken, vasthouden en/of infiltreren van hemelwater in de ondergrond wordt door het waterschap toegejuicht. Dit strekt tot aanbeveling, maar is niet afdwingbaar. Het waterschap gaat akkoord met afvoer van hemelwater via gescheiden riolering, waarbij elke inspanning om hemelwater ter plaatse te infiltreren als positief wordt gezien.

Water in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen

Het initiatief voorziet in de realisatie van nieuw dakoppervlak en er vindt realisatie van parkeervoorzieningen plaats. Afname van verhardingen vindt plaatst door het wegnemen van de bestaande opstallen. Beleidsuitgangspunt van de waterbeheerder is dat er bij nieuwbouw en uitbreidingen 'waterneutraal' wordt ontwikkeld. Dit houdt voor onderhavig initiatief in dat nieuwe verharde oppervlakken (daken en parkeervoorzieningen) niet mogen worden aangesloten op de (gemengde) riolering. Verharde oppervlakken dienen te worden afgekoppeld. Het hemelwater dient bij voorkeur (tijdelijk) te worden geborgen op eigen terrein, en/ of vertraagd worden afgevoerd naar bestaand oppervlaktewater.

Voor de bepaling van de toename van verhard oppervlak is de huidige situatie als uitgangspunt genomen. Ten opzichte van de huidige situatie zal het verhard oppervlak als volgt toenemen:

Tabel 1: aantal vierkante meter verharding

Huidige verhardingen (schatting op basis van luchtfoto's)	500 m ²
Nieuwe verhardingen (dakoppervlak en verhardingen)	1600 m ²
Toename verhard oppervlak	1100 m ²

Voor de toename aan verhardingen dient te worden bepaald hoe groot de wateropgave is. De wateropgave is bepaald op basis van de HNO-rekentool van het waterschap. Hierbij zijn onder andere de volgende invoergegevens gebruikt:

- Bruto oppervlak plangebied 2.000 m²
- Huidig verhard oppervlak 500 m²
- Toekomstig verhard oppervlak 1.600 m²
- Maaiveldhoogte plangebied 4,5 m + NAP
- Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand 3,5 m + NAP
- Bodemdoorlatendheid (k-waarde) 0,5 m/dag *

** behoudende schatting op basis van bodemgesteldheid en grondwaterstanden*

Na doorrekening met de HNO-rekentool resulteert in onderstaande wateropgave. De volledige uitkomsten van de HNO-rekentool zijn opgenomen in bijlage 14, behorende bij deze plantoelichting:

- Berging bij T=10 jaar 44 m³
- Berging bij T=100 jaar 57 m³

Bij de planuitwerking zal bepaald worden op welke wijze de behandeling van hemelwater concreet wordt ingevuld. Afvloeiend hemelwater dient in elk geval aan de kwaliteitseisen te voldoen. Dakoppervlakken mogen daarom niet worden vervaardigd van uitlogende materialen.

Afvalwater wordt aangeboden op de perceelgrens en afgevoerd via de gemeentelijke riolering.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van waterbeheer stuit het initiatief niet op belemmeringen. Het initiatief vindt plaats in bestaand stedelijk gebied, met enige verhardingstoename. Afvalwater zal worden afgevoerd via de bestaande riolering. Hemelwater zal in overleg tussen gemeente en initiatiefnemer zoveel mogelijk plaatselijk worden behandeld. Concrete uitwerking hiervan vindt plaats in de planuitwerkingsfase.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijven op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken, is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten)³. Bedrijven zijn opgenomen in een tabel die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenoemde afstandentabel). De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk, maar kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep worden verlaagd indien sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied'. De afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Het initiatief heeft betrekking op de realisatie van een zevental woningen. Onderliggend initiatief is gelegen binnen een gemengd gebied¹¹ (centrum). Binnen een gemengd gebied worden kleinere richtafstanden afstanden gehanteerd.

De bedrijvigheid in de nabijheid van het plangebied is op een dusdanige afstand gelegen dat de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering vormt voor de omliggende bestaande bedrijvigheid en andersom (zie tabel 2).

Tabel 2: omliggende bedrijvigheid plangebied

Locatie	Soort bedrijf	Afstand tot plangebied	Milieu-categorie	Richtafstand (m) tot omgevingstype gemengd
Pastoriestraat	Benzinestation zonder lpg	28 meter	2	10

Conclusie

Omdat er met het initiatief wordt voorzien in de bouw van zeven woningen hebben hinderzones van eventuele omliggende bedrijven invloed op de ontwikkeling en andersom. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen relevante bedrijven gevestigd. Onderliggend initiatief vormt daarmee geen belemmering voor de omliggende bedrijvigheid en andersom.

³ Bedrijven en milieuzonering, VNG, 2009

¹¹ Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals, winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden, die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot dit omgevingstype. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

4.5 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als ‘woonerf’ aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan ‘Kom Vlijmen, inclusief de Vliedberg’ is een akoestisch onderzoek¹² uitgevoerd voor de voorgenomen ontwikkeling aan het Akkerpad 3-5. Uit dit onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Het akoestisch onderzoek is uitgegaan van een verouderde tekening. Het ontwerp voor de zeven woningen is inmiddels gewijzigd. Het gaat hierbij om een wijziging van de situering van de woningen. Een nieuw akoestisch onderzoek¹³ is daarom uitgevoerd. Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage.

Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van de gezoneerde wegen op de woningen lager zal zijn dan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. De geluidsbelasting van de niet gezoneerde wegen zal niet hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder, zoals deze geldt voor gezoneerde wegen. Op basis hiervan wordt gesteld dat de geluidsbelasting van alle 30 km/uur wegen aanvaardbaar is en de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de Wet geluidhinder.

4.6 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het vigerende beleid is vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen.

In het externe veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk, en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een

¹² Akoestisch onderzoek, Nieuwbouwlocatie Akkerpad te Vlijmen, Grontmij projectnummer 288194, d.d. 21 januari 2010.

¹³ Akkerpad in Vlijmen, aanvullende akoestische brief, Schoonderbeek en Partners Advies BV, referentie 10632.B20110503, d.d. 3 mei 2011.

groter aantal slachtoffers; respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Aan de hand van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant en het vigerend bestemmingsplan is onderzocht of er sprake is van belemmeringen.

Risicovolle bedrijven

Er bevinden zich geen risicobedrijven in de nabije omgeving van het plangebied.

Vervoer gevaarlijke stoffen wegen

De rijksweg A59 ligt op circa 400 meter afstand van het plangebied. Hieruit wordt geconcludeerd dat het plangebied buiten het invloedsgebied ligt.

Vervoer gevaarlijke stoffen buisleidingen

In en nabij het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig.

Vervoer gevaarlijke stoffen spoorwegen

In de nabijheid van het plangebied liggen geen spoorwegen.

Conclusie

Op basis van bovenstaande gegevens kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van externe veiligheid.

4.7 Kabels en leidingen

Ter plaatse van het plangebied zijn voor zover bekend geen kabels en/of leidingen aanwezig die belemmeringen opleveren voor de toekomstige ontwikkeling.

4.8 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet *aannemelijk gemaakt* worden, dat luchtkwaliteit “niet in betekende mate” aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekende mate’ (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Het onderhavige project valt onder voornoemde lijst met categorieën van gevallen (7 woningen). Een luchtkwaliteitonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.9 Asbest

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een asbestonderzoek uitgevoerd voor de bodem¹⁴ en de opstallen¹⁵. Hieronder worden enkel de conclusies weergegeven. De volledige rapportages zijn een separate bijlage.

Conclusie

Uit de onderzoeken blijkt dat het plangebied niet verdacht is met de aanwezigheid van asbest in de bodem. Wel is er één type asbesthoudend materiaal aangetroffen in de geïnspecteerde opstallen. Indien de asbesthoudende materialen verwijderd worden, dient dit gemeld te worden aan B&W van de gemeente Heusden. De gemeente zal hiervoor een omgevingsvergunning verstrekken.

4.10 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Sinds de invoering van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) op 1 september 2007 is de verantwoordelijkheid ten aanzien van het bodemarchief gedecentraliseerd naar de gemeente. De provincie Noord-Brabant blijft hierbij bestemmingsplannen (en afwijkingen hierop) toetsen op archeologie en cultuurhistorie, maar gaat er daarbij wel vanuit dat de gemeente zijn eigen taak naar behoren zelfstandig zal uitvoeren.

Archeologie

Volgens de Cultuurhistorische Waarden kaart (CHW-kaart) van de provincie Noord-Brabant is het plangebied ongekarteerd. De gemeente Heusden heeft aangegeven dat een archeologisch onderzoek naar mogelijke archeologische vindplaatsen dan niet noodzakelijk wordt geacht.

¹⁴ Verkennend asbestonderzoek ter plaatse van Akkerpad 3, 5 en 5a te Vlijmen, Milon, d.d. 13 december 2010, projectnummer 20101852.

¹⁵ Asbestinventarisatie Akkerpad 3 en 5 te Vlijmen, Hamabest Milieu Adviesbureau, d.d. 27 december 2010, rapportnummer R10.445-GML-A01.

Vanuit het oogpunt van archeologie stuit het initiatief niet op belemmeringen. De aanwezigheid van archeologische resten of sporen kan echter nooit geheel uitgesloten worden. Bij het aantreffen van archeologische vondsten of structuren, dient men, conform de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), hiervan zo spoedig mogelijk melding te maken bij de bevoegde instanties.

Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waarden kaart (CHW-kaart) van de provincie Noord-Brabant is De Akker / Grote Kerk aangeduid als een historische geografische lijn met een zeer hoge waarde. De ontwikkeling van de zeven woningen inclusief infrastructuur laat deze historische lijn in tact. De voorgenomen ontwikkeling vormt geen belemmering voor de cultuurhistorische waarde in de omgeving van het plangebied.

Conclusie

Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er vanuit de aspecten archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen aanwezig zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.11 Verkeer en parkeren

De realisatie van woningen binnen het plangebied heeft verkeersbewegingen tot gevolg. De vraag is of de verkeersbewegingen effecten hebben op het geheel van verkeersbewegingen in de omgeving van het plangebied.

Verkeersgeneratie

In de huidige situatie is in het plangebied een tweetal woningen (twee-onder-een-kap woning) aanwezig. Op basis van de CROW publicatie 256¹⁶ genereren de huidige woningen ongeveer 15 motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde werkdag.

De twee woningen worden gesaneerd en binnen het plangebied zijn voorbereidingen gestart voor de realisatie van 7 woningen (waarvan 6 patiowoningen en 1 vrijstaande woning). De woningen zullen ongeveer 53 motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde werkdag genereren.

Per saldo zorgt de ontwikkeling van de woningen voor een toename van (53-15) 38 motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde werkdag. Deze toename is in een woonstraat zoals het Akkerpad en De Akker beperkt merkbaar en vormt geen probleem voor de afwikkeling en verkeersveiligheid. Deze toename past binnen de dynamiek van de intensiteit op een woonstraat zoals het Akkerpad en De Akker.

¹⁶ CROW, verkeersgeneratie woon- en werkgebieden, 1 november 2007

Tabel 3: Verkeersgeneratie huidige en toekomstige situatie

	Werkdag (mvtgbew/etm)	Weekdag (mvtgbew/etm)
Huidige situatie: 2 woningen	15	14
Toekomstige situatie: 7 woningen	53	51
Toename verkeersgeneratie als gevolg van ontwikkeling	$53 - 15 = 38$	$51 - 14 = 37$

Parkeren

De parkeerbehoefte van de beoogde woningen is berekend aan de hand van de gemeentelijke parkeernormen. Hieruit blijkt dat voor een woning een parkeernorm van 1,8 pp/woning gehanteerd moet worden. De totale parkeerbehoefte komt hiermee op $12,6 = 13$ parkeerplaatsen.

In het plangebied zijn 14 parkeerplaatsen gepland. Uitgaande van de gemeentelijke parkeernormen voldoet het plan ruim aan de gestelde normen en worden geen parkeerproblemen voor de omgeving verwacht.

5. TOELICHTING OP DE REGELS

5.1 Plansystematiek

Het geldende bestemmingsplan is 'Kom Vlijmen, inclusief de Vliedberg' van de gemeente Heusden, vastgesteld d.d. 21 september 2010. Het wijzigingsplan is gemaakt om gebruik te kunnen maken van de wijzigingsbevoegdheid conform artikel 26.1.

Bij het opstellen van een wijzigingsplan dient het college van burgemeester en wethouders zich te houden aan de door de raad vastgestelde regels. Het college van Burgemeester en wethouders heeft zich bij het opstellen van wijzigingsplan 'Wijzigingsplan Akkerpad 3-5' aan deze regels gehouden.

De regels uit het moederplan zijn voor zover relevant, overgenomen.

5.2 Toelichting op de regels

Inleidende regels

In de begrippen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de planregels en die tot verwarring of meerdere uitleg vatbaar zijn.

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

Bestemmingen

(Enkel)bestemmingen

In dit hoofdstuk komen alle (enkel)bestemmingen aan de orde. Het betreft een indeling van bestemmingen in hoofdgroepen waarin de meest voorkomende functies kunnen worden ondergebracht. De indeling in hoofdgroepen maakt het raadplegen van een bestemmingsplan en het zoeken naar bepaalde functies eenvoudiger.

Opbouw van elke bestemming

De opbouw van elke (enkel)bestemming ziet er als volgt uit¹⁷:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen (facultatief);
- afwijken van de bouwregels (facultatief);
- specifieke gebruiksregels (facultatief);
- afwijken van de gebruiksregels (facultatief);
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden (facultatief);
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk (facultatief);
- wijzigingsbevoegdheid (facultatief).

Hieronder volgt per toegepast (enkel)bestemmingsonderdeel een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals wonen, (bedrijven, detailhandel, recreatie, horeca) etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

Bouwregels

In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld ten behoeve van bepaalde kwalitatief omschreven criteria, zoals woonsituatie, straat- en bebouwingsbeeld en verkeersveiligheid. De nadere eisen-regeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een bouwvergunning sturend op te treden.

Afwijken van de bouwregels

Door het opnemen van een afwijkingsmogelijkheid bestaat de mogelijkheid om door het verlenen van een omgevingsvergunning af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze bepaling dient niet opgenomen te worden voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze in (bijna) alle gevallen worden verleend.

¹⁷ Duidelijk mag zijn, dat een bestemmingsplanbepaling niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Dan dienen de bouwregels hierop aangepast te worden. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvan ontheffing wordt verleend, de maximale afwijking die met de ontheffing kan worden toegestaan en eventueel de situaties of voorwaarden waaronder ontheffing wordt verleend.

Het gaat hier om bevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben worden ze geplaatst in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

In deze bepaling zijn de voorwaarden genoemd waaronder de uitoefening van aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie is toegestaan.

Algemene regels

Antidubbeltelbepaling

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In deze bepaling is een algemeen verbod opgenomen om gronden en bouwwerken te gebruiken of laten gebruiken in strijd met de gegeven bestemming. De gebruiksvormen die in ieder geval strijdig zijn met het bestemmingsplan worden expliciet genoemd.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om een omgevingsvergunning te verlenen ten behoeve van niet-ingrijpende bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Algemene procedureregels

In deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een besluit tot toepassen van een afwijkingsbevoegdheid en het stellen van nadere eisen. Hierbij wordt verwezen naar procedures die zijn opgenomen in de Algemene wet bestuursrecht en de Wabo.

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze regels wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

Slotregel

Als laatste wordt de slotregeling opgenomen. Deze regeling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsregeling.

5.3 Bestemmingen

Tuin

De gronden die zijn aangewezen als 'Tuin' zijn bestemd voor tuinen, erven en verhardingen, en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Bijgebouwen zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding toegestaan.

Onder voorwaarden mogen binnen deze bestemming erkers, balkons of luifels en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen van hoofdgebouwen van aangrenzende bestemmingen worden gebouwd. Er zijn ook regels opgenomen voor het bouwen van bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Verkeer - Verblijfsgebied

Deze bestemming ligt op alle erftoegangswegen met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het plangebied. De gronden zijn tevens bestemd voor erftoegangswegen, fiets- en voetpaden en parkeervoorzieningen.

Voor het oprichten van nutsvoorzieningen binnen deze bestemming zijn bouwregels opgenomen. Voor het overige mogen binnen deze bestemming geen gebouwen worden gebouwd. Er zijn regels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen - 2

Deze gronden zijn onder andere bestemd voor wonen. Binnen deze bestemming is, onder voorwaarden, de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep toegestaan.

Voor de bebouwing geldt dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen de bouwvlakken mogen worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen zijn op de verbeelding aangegeven. Er zijn regels opgenomen voor het bouwen van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, nutsvoorzieningen, een onderdoorgang en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6. FINANCIËEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Regelgeving grondexploitatie

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van deze regelgeving is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatie-ontwikkeling.

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. De bouw van een of meerdere woningen is in het betreffende artikel van de Bro opgenomen.

Een exploitatieplan dient tegelijkertijd met het besluit tot wijziging van het bestemmingsplan bekend te worden gemaakt. In de Wro is tevens opgenomen, dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit is het geval indien de gemeente en de initiatiefnemer en/of de ontwikkelende partij een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie.

Bij de vaststelling van een wijzigingsplan moet een expliciet besluit worden genomen dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen. Bij de herontwikkeling van het Akkerpad 1 (deels), 3 en 5 naar woningbouw is een overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelende partij gesloten (publicatie bekendmaking 2 februari 2011). Hierdoor is het niet noodzakelijk een exploitatieplan op te stellen.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem etc.) maar ook de economische uitvoerbaarheid van het plan. Daarvan wordt in deze paragraaf verslag gedaan.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken verkoopt de gemeente gronden. Ondanks de gesloten overeenkomst kent het project voor de gemeente een negatief financieel resultaat. De gemeente heeft een reservering getroffen ter grootte van het verwachte negatieve resultaat. Op grond hiervan kan worden geconcludeerd dat sprake is van een sluitende grondexploitatie en de economische uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan in voldoende mate zeker is gesteld.

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

7.2 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in de Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Inspraak zal voor onderhavig wijzigingsplan niet plaatsvinden. In het kader van het bestemmingsplan 'Kom Vlijmen, inclusief Vliedberg' heeft reeds inspraak plaatsgevonden.

7.3 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een wijzigingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit wijzigingsplan zijn geïnformeerd, te weten:

- Provincie Noord-Brabant;
- Waterschap Aa en Maas;
- Brandweer Brabant-Noord;
- VROM-inspectie.

In totaal zijn er drie reacties binnengekomen. Allen hebben geen opmerkingen op het voorgenomen plan. De overlegreacties zijn als separate bijlagen bij onderhavig wijzigingsplan gevoegd.

BIJLAGE

Bijlage 1:
Verkeer en parkeren

Uitgangspunten verkeer en parkeren

- Vlijmen is een niet stedelijke woonplaats, o.b.v. aantal inwoners 13.936 per 1 januari 2010 (bron: site gemeente Heusden).
- Het plangebied ligt in 'schil / overloopgebied'.
- Huidige (te saneren) functies op planlocatie: 2 woningen (twee-onder-een kap).
- Toekomstige functies op planlocatie: 6 patiowoningen en 1 vrijstaande woning.
- Verkeersgeneratie volgens CROW publicatie 256 Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden (oktober 2007) en bijbehorende online-rekentool van CROW (www.crow.nl/verkeersgeneratie), met de volgende parameters voor wonen:
 - Ligging stedelijk gebied: centrum – dorps;
 - Autobezit per woning: 1,2 (bron: www.cbsinuwbuurt.nl);
 - Ligging ten opzichte van OV-knooppunten en/of snelwegaansluitingen: snelwegaansluiting < 2 km;
- Gemeentelijke parkeernorm: 1,8 pp per woning.

SEPARATE BIJLAGEN

**Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek Akkerpad 1 te Vlijmen,
Oranjewoud 4 mei 1999**

**Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek Akkerpad 1 te Vlijmen,
Bakker januari 2004**

**Bijlage 3: Toetsing bodemonderzoeken Akkerpad 1 te Vlijmen, Milon
30 november 2010**

**Bijlage 4: Verkennend en nader bodemonderzoek Akkerpad 3 te Vlijmen,
Tritium Advies 26 januari 2009**

**Bijlage 5: Verkennend bodemonderzoek Akkerpad 5 te Vlijmen,
Tritium Advies 12 juni 2007**

**Bijlage 6: Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van Akkerpad 5a
te Vlijmen, Milon, 13 december 2010**

**Bijlage 7: Akoestisch onderzoek Nieuwbouwlocatie Akkerpad te Vlijmen,
Grontmij 21 januari 2010**

**Bijlage 8: Akoestisch onderzoek (aanvullend) Akkerpad in Vlijmen,
Schoonderbeek en Partners Advies BV, 3 mei 2011**

**Bijlage 9: Asbestinventarisatie Akkerpad 3 en 5 te Vlijmen, Hamabest
27 december 2010**

**Bijlage 10: Verkennend asbestonderzoek ter plaatse van Akkerpad 3,
en 5a te Vlijmen, Milon 13 december 2010**

**Bijlage 11: Flora en fauna onderzoek Akkerpad 3-5 Vlijmen, BRO 4 mei
2011**

Bijlage 12: Overlegreacties

**Bijlage 13: Collegevoorstel aanpassing Welstandsnota Akkerpad
Vlijmen**

Bijlage 14: HNO-tool berekening t.b.v Waterparagraaf

Regels

