

Structuurvisie Centrum Vlijmen



Structuurvisie Centrum Vlijmen

Projectnummer 099.00.07.00.00
27 maart 2012





Inhoud

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding, doel en ambitie	5
1.2	Begrenzing en benamingen	5
2	Analyse	7
2.1	Ruimtelijke structuur	7
2.2	Functionele structuur	10
2.3	Verkeersstructuur	14
2.4	Groenstructuur	19
2.5	Analysekaart	19
3	Visie	21
3.1	Ruimtelijke structuur	21
3.2	Functionele structuur	21
3.3	Verkeersstructuur	22
3.4	Groenstructuur	23
3.5	Structuurvisiekaart	24
4	Uitvoerbaarheidsaspecten	27
5	Kostenverhaal	31

Bijlagen



Rotonde bij De Akker en Het Plein

1 Inleiding

1.1 Aanleiding, doel en ambitie

De kern Vlijmen is de laatste decennia fors gegroeid, met meer inwoners en veranderende wensen. In samenhang met die groei is het wenselijk om het centrumgebied van Vlijmen aan te passen en om het verblijfsklimaat in de kern te bevorderen. De afgelopen jaren zijn in het kader van de Operatie Hartje Vlijmen diverse plannen ontwikkeld voor het dorps hart van Vlijmen. Daarnaast zijn er in de directe omgeving hiervan locaties waar in de toekomst ontwikkelingen kunnen plaatsvinden en ondergaat de wegenstructuur van Vlijmen een grondige aanpassingsbeurt.

Om al deze plannen en initiatieven in goede banen te leiden en op elkaar af te stemmen, is de voorliggende structuurvisie Centrum Vlijmen opgesteld. Deze structuurvisie brengt de ruimtelijke en functionele ontwikkeling en ambities voor het centrum van Vlijmen voor de komende 10-15 jaar in beeld. Dit document is een ontwikkelingsvisie op hoofdlijnen, waarin de ambities worden gemotiveerd als afwegingskader voor ontwikkelingen en als toetsingskader voor bouwinitiatieven. Tevens biedt het een kader voor ingrepen of aanpassingen in het openbare gebied en de verkeer- en parkeersituatie van het centrum van Vlijmen.

Verder bestendigt deze structuurvisie het voorkeursrecht voor het dorps hart. Om de plannen voor het dorps hart te kunnen realiseren, wil de gemeente de benodigde gronden verwerven. De Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) geeft de gemeente het eerste recht op koop. Op die manier wil de gemeente de regiefunctie vervullen. Het gaat hierbij om het gebied van het Plein, het zuidelijke deel van de Akkerstraat met de daaraan gelegen percelen en de uitloper ten noorden van het Kloosterpad naar de Julianastraat. Een kaart van het Wvg-gebied is als Bijlage 2 aan deze notitie toegevoegd.

Parallel aan deze structuurvisie wordt met potentieel ontwikkelende partijen in een zogenaamde ‘concurrentiegericht dialog’ gewerkt aan de nadere invulling van het dorps hart.

Nadat deze structuurvisie door de gemeenteraad is vastgesteld, zal deze visie dienen als basis voor een actualisering van het bestemmingsplan voor dit gebied.

1.2 Begrenzing en benamingen

Het plangebied van de Structuurvisie Centrum Vlijmen omvat niet alleen het dorps hart zoals beschreven in de Operatie Hartje Vlijmen, maar ook de omliggende gebieden die een directe relatie hebben met het dorps hart en waar zich de mogelijkheden voordoen om de structuur van het centrumgebied vorm te geven. Naast een ruim gebied rondom het Plein en aan De Akker, gaat het ook om voorzieningenconcentraties aan de Wolput, de Julianastraat/Pastoor van Akenstraat en de Oliemaat. Hiermee wordt een integrale visie voor het gehele centrum van Vlijmen mogelijk. Uiteraard wordt bij de analyse verder gekeken dan deze begrenzing, maar de voorgestelde maatregelen doen zich binnen het plangebied voor. De begrenzing is op de volgende pagina weergegeven, waarbij de plangrens zich veelal aan de buitenzijde van wegen bevindt.

Het plangebied zoals weergegeven op de volgende pagina heet in dit verband ‘centrum’ of ‘centrumgebied’. Binnen die begrenzing is sprake van Operatie Hartje Vlijmen in welk verband wordt gesproken van een ‘dorps hart’. In dat verband is onder andere een zogenaamd ‘centrumplan’ gemaakt dat derhalve uitsluitend betrekking heeft op het dorps hart, waarop ook het voorkeursrecht van toepassing is.



Begrenzing plangebied Structuurvisie Centrum Vlijmen

2.1 Ruimtelijke structuur

Vlijmen is van origine een lintdorp, ontstaan aan de Langstraat van 's-Hertogenbosch naar Waalwijk. De straat De Akker is een onderdeel van dit 35 kilometer lange lint dat oost-west georiënteerd is. Oorspronkelijk bestond de bebouwing langs dit lint voor een groot deel uit karakteristieke boerderijen en andere panden die onder een hoek haaks op de weg staan ('Langstraat-verkaveling'). Op enkele plaatsen is dat bijzondere verkavelingsprincipe bij nieuwe invullingen gerespecteerd, op andere plaatsen is het losgelaten. Andere belangrijke historische oost-weststructuren zijn Akkerpad, Achterstraat-Wilhelminastraat en Voorstraat-Julianastraat, met in de directe omgeving hiervan de kerk en het Van Greunsvenpark.

In noordzuidrichting is met name de route Akkerstraat-Sint Catharinastraat van belang, al heeft deze pas na de oorlog een belangrijke verkeerskundige betekenis gekregen met de opwaardering van het zuidelijke deel (Sint Catharinastraat). Daarnaast vormt de Pastoor van Akenstraat in samenhang met de Pastoriestraat en Heistraat van oudsher een belangrijke verbinding, maar daarvan is de bredere betekenis juist afgenomen door de doorsnijding met de rijksweg A59.

Als gevolg van oorlogsschade is in de omgeving van Het Plein en De Akker een nieuw, naoorlogs centrum gevormd. Het Plein zoals dat nu bestaat heeft daarmee geen historische betekenis, maar het vormt thans wel het herkenbare dorpshart van Vlijmen. Het is ook de ruimte waar de wekelijkse markt en andere festiviteiten worden gehouden en waaraan veel winkels en voorzieningen zijn gesitueerd. Daardoor is het Plein ook de belangrijkste ontmoetingsplaats van het dorp.



Situatie 1907



Situatie 1957

Rondom de oude dorpsstructuur zijn enkele kleine woonuitbreidingen uit de vroege naoorlogse perioden te vinden (omgeving Heistraat). Het gaat hier met name om eengezinswoningen. Tevens is er in de laatste jaren sprake van inbreidingen, onder andere bij de Burgemeester Hoefnagelstraat.

Beleid en ontwikkelingen

De huidige welstandsnota uit 2004 wordt momenteel herzien. Uitgangspunt voor de herziening is dat de gemeente welstand wil loslaten waar dit kan. Dit resulteert in grote gebieden binnen de gemeente die welstandsvrij zijn verklaard. Vervolgens zijn bebouwingstypologieën opgesteld, waarbij alleen voor vier bebouwingstypen een welstandstoets is vereist.

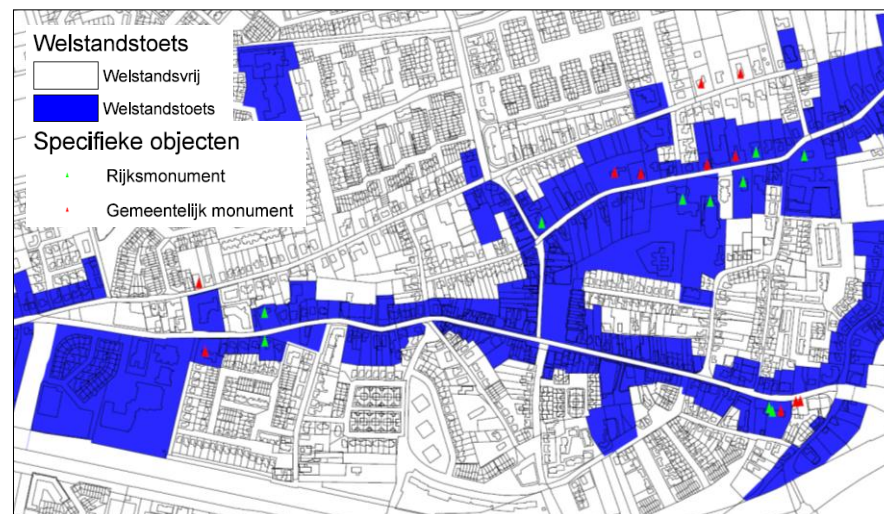
Binnen het plangebied gelden twee bebouwingstypen die zijn aangewezen voor een welstandstoets, namelijk de 'Historische dorpsgebieden en bebouwinglinten' (H1) en 'Bijzondere bebouwing' (T4).

Onder het bebouwingstype H1 vallen de Wolput, De Akker, de Grote Kerk, de Voorstraat en de Julianastraat. Historische dorpsgebieden en bebouwinglinten zijn uit cultuurhistorisch, architectonisch en stedenbouwkundig oogpunt waardevol en verdienen een zorgvuldige welstandstoetsing.

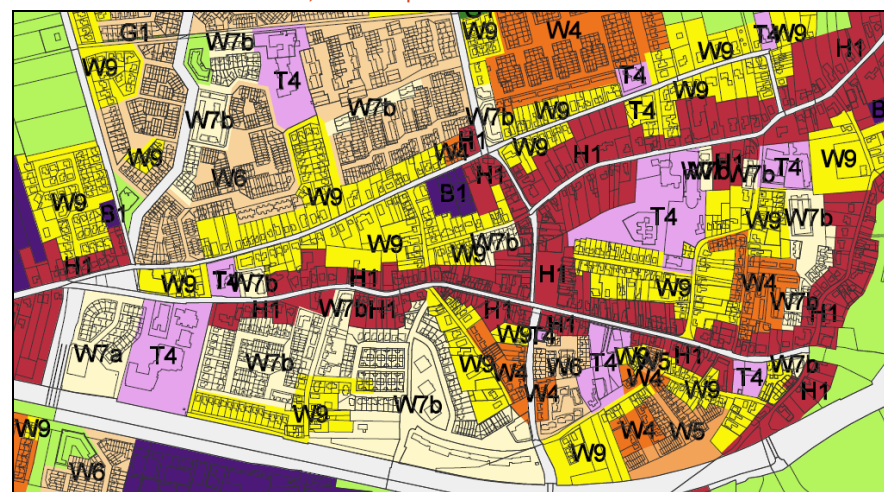
Onder bijzondere bebouwing (T4) worden winkelcentra, gemeentehuizen, scholen, buurthuizen, kloosters en andere instituten inbegrepen. De gebouwen zijn vaak representatief voor een bepaalde tijdsperiode en vormen bovengemiddelde oriëntatiepunten in het gebied.

De beschrijving en de gebiedsgerichte criteria zijn in de concept-Welstandsnota verdeeld over de volgende aspecten en per gebied ingevuld:

- hoofdaspecten: bebouwing en omgeving;
- deelaspecten: massaopbouw, gevel en onderdelen;
- detailaspecten: detaillering, kleur en materiaal.



Kaart welstandsbeleid, concept Welstandsnota Heusden



Kaart bebouwingstypen, concept Welstandsnota Heusden

Binnen het plangebied zijn met name aan de Julianastraat diverse Rijks- en gemeentelijke monumenten aanwezig (zie kaart Welstandsbeleid). Tevens staan er verspreidt door het plangebied enkele beeldbepalende panden.

Voor het gebied rondom het Plein zijn plannen in ontwikkeling om deze te transformeren tot een nieuw dorpshart. Daarbij is ook het deels bebouwen van het Plein aan de orde, om ruimte te bieden aan een programma met commerciële voorzieningen en woningen. Dat gebeurt op basis van het raadsvoorstel CCTH02 van april 2011, waarmee het oorspronkelijke Programma van Eisen en het Beschrijvend Document uit 2009 enigszins naar beneden zijn bijgesteld voor wat betreft de commerciële voorzieningen, woningen en parkeerplaatsen. Uitgangspunt is het concentreren van de commerciële voorzieningen in het dorpshart, welke kan worden aangevuld en geoptimaliseerd. Een ander uitgangspunt blijft ondergronds parkeren.

Daarnaast zijn in het plangebied enkele open plekken aanwezig en locaties waar zich functieverandering/herstructurering kan voordoen. Voor een deel zijn die plekken al van een woonbestemming voorzien, zoals de open plekken aan de Wilhelminastraat, locatie Hoefnagel aan de Achterstraat, de kop van het Akkerpad en een locatie ten westen van de Korte Heistraat. Maar er zijn ook locaties waarvoor nog geen nieuwe bestemming is vastgelegd. Dat betreft de terreinen tussen de Achter- en Voorstraat en tussen de Voorstraat en De Akker en een locatie ten oosten van de Korte Heistraat.

Kansen en knelpunten

Het Plein is de belangrijkste ontmoetingsplek van het dorp, maar de toegenomen verkeersdruk op met name De Akker gaat ten koste van de verblijfskwaliteiten in het centrum. Bovendien heeft de toegenomen rol van het

autoverkeer een negatieve impact op ruimtelijke kwaliteiten van de oorspronkelijke lintstructuren. De voorgenomen aanpassingen van de verkeersstructuur (zie ook paragraaf 2.3 Verkeersstructuur) bieden kansen om de kwaliteiten te verbeteren.

Het natuurlijk weefsel van het dorp is verstoord door oorlogsschade en de diverse ruimtelijk ingrepen daarna. Met de nadere invulling van het dorpshart (Plein), worden de oorspronkelijke kwaliteiten benadrukt, gebaseerd op de bouwstijlen van Vlijmen in de periode 1880-1920. Verder kunnen de nog 'onbestemde' open plekken voor een kwaliteitsimpuls zorgen voor de structuur en voor het functioneren van het centrumgebied. Zo wordt in deze structuurvisie voor de terreinen tussen de Achter- en Voorstraat en tussen de Voorstraat en De Akker en een locatie ten oosten van de Korte Heistraat de koers bepaald.

Uitgangspunten

- Het behoud en versterken van de historische lintstructuur.
- Bebouwing en inrichting van het dorpshart moeten herkenbaar en authentiek zijn met een beeldkwaliteit die bij voorkeur op de bouwstijlen van Vlijmen in de periode 1880-1920 is gebaseerd.
- Aansluiting vinden bij de omliggende bebouwing, zowel bij het dorpshart als de diverse nog te ontwikkelen inbreidingslocaties.
- Het dorpshart dient tegelijk als centrum herkenbaar te zijn middels een hoogwaardig en eenduidig architectuurbeeld.
- Het realiseren van een Dorpsplein met een centrumgebouw en met een zichtlijn naar de kerk.

2.2 Functionele structuur

In het plangebied is er een sterke menging van wonen, winkels en voorzieningen.

Winkelconcentraties en voorzieningenclusters

Van oudsher liggen de winkels aan de oorspronkelijke oost-westroutes en dan met name aan De Akker. Er zijn twee zwaartepunten ontstaan; één rondom het Plein (met o.a. een warenhuis en een supermarkt) en één redelijk nieuwe concentratie bij de Oliemaat (onder andere twee supermarkten). Het gaat in die gebieden vooral om commerciële voorzieningen in de dagelijkse sfeer. Naast enkele winkels met een hoog kwaliteitsniveau valt het op dat er nogal wat winkels in het lagere prijssegment zijn.



Meerpolig centrum, eindrapport fase 1 KAAP3

Nast de winkelconcentraties is er in de kern Vlijmen ook sprake van voorzieningenclusters. Het gaat om een maatschappelijk voorzieningencluster ter hoogte van de Wolput (onder andere bibliotheek, zwembad, apotheek, brandweerkazerne en bank) en één ter hoogte van de Julianastraat (gemeen-

tehuis, kerk, school, hotel en verzorgingshuis). In deze clusters bevinden zich ook functies die beter tot hun recht komen in het dorpshart.

Wonen

Binnen het plangebied is overwegend sprake van grondgebonden woningen. Uitzondering hierop vormen de appartementen bij het Plein en de recent gebouwde appartementencomplexen aan de Burgemeester Hoefnagelstraat, in het zuidwesten van het plangebied. Tevens zijn bij de Wolput de afgelopen jaren woningen tot drie bouwlagen met een kap toegevoegd. Er is sprake van een sterke menging van type woningen en de perioden waarin de woningen zijn gebouwd.

Beleid en ontwikkelingen

Voor het gebied rondom het Plein zijn plannen in ontwikkeling om deze te transformeren tot een nieuw dorpshart. Hiervoor is een Programma van Eisen en Beschrijvend Document opgesteld dat voorziet in versterking van het aanbod aan commerciële voorzieningen en het toevoegen van woningen.

In het sociaal economisch plan wordt ten aanzien van het centrum van Vlijmen vermeld dat de versnippering van voorzieningen in combinatie met een sterk verouderd centrum zorgt voor een aanzienlijke afvloeiing van koopkracht. Ten aanzien van het nieuwe centrum wordt aangegeven, dat speerpunten zijn het concentreren van winkels en een betere balans vinden tussen het lagere en hogere prijssegment. Dit betekent dat bij de centrumontwikkeling aandacht moet zijn voor de toevoeging in het hogere segment van de niet-dagelijkse artikelen als ook de toevoeging van supermarktruimte in het hogere segment. Tevens kan de winkelsfeer worden verbeterd door onder andere voldoende horecavoorzieningen.

FUNCTIONELE STRUCTUUR



Voorzieningencluster Het Plein



Voorzieningencluster De Oliemaat



Verzorgingshuis, voorzieningencluster ter hoogte van Julianastraat



Bibliotheek, voorzieningencluster De Wolput

Ook in de nota Marktruimte en branchering nieuwe centrum Vlijmen wordt geconcludeerd dat uitbreiding in de dagelijkse sector zoals supermarkt en drogisterij, belangrijke toevoegingen voor Vlijmen zullen zijn. Tevens moet ruimte gereserveerd worden voor de niet-dagelijkse sector met een breed aanbod.

De functiemenging aan de oorspronkelijke routes staat onder druk. Soms ingegeven door milieuhygiënische eisen, soms door de marktwerking, hebben de afgelopen jaren bedrijfjes en voorzieningen plaats gemaakt voor woningbouw. Dat gaat ten koste van het aantrekkelijke gemengde karakter van die routes.

In de Nota Volkshuisvesting is marktonderzoek verricht naar de vraag naar appartementen binnen de gemeente. Hierin wordt beschreven dat Vlijmen gezien haar bevolkingsopvang maximaal ongeveer 35 appartementen per jaar voor haar rekening kan nemen, waarvan 15 in de koopsector en 20 in de huursector.

In het Beleids- en actieplan Recreatie en Toerisme is aangegeven, dat in Vlijmen zowel een hotel als Bed&Breakfast zijn gevestigd, evenals een visvijver ten oosten van Vlijmen. Wel wordt aangegeven dat het verblijfsklimaat van Vlijmen matig is te noemen. De doelstelling voor de gemeente is om tot een uitbreiding van de dagrecreatieve mogelijkheden in de gemeente Heusden te komen, onder andere door een (recreatieve) ontwikkeling van de dorpskern Vlijmen. Kansen doen zich hier voor in de zakelijk markt (hotels en goede horecavoorzieningen).



Introvert karakter van De Oliemaat vanaf De Akker



Voorzieningscluster ter hoogte van de Julianastraat

Kansen en knelpunten

Het Plein heeft te kampen met enige leegstand en heeft door het vele auto-verkeer geringe verblijfskwaliteit. Anderzijds biedt het Plein ruimte aan allerlei manifestaties, zoals de weekmarkt en de kermis, die van belang zijn voor ten minste heel Vlijmen.



Leegstand op Het Plein

Middels de plannen die er liggen voor het centrum van Vlijmen, kunnen problemen en knelpunten worden aangepakt, naast het feit dat daarmee het voorzieningenniveau op peil kan worden gebracht en het wonen in het centrumgebied een impuls krijgt.

Het beleid voor het dorpshart gaat uit van het principe van bundeling van commerciële voorzieningen, met de nadruk op winkelen en detailhandel en met een belangrijkere rol voor dagrecreatieve voorzieningen. In dat opzicht doen de verspreide voorzieningenclusters enigszins afbreuk aan de beoogde situatie. Ondanks dat de voorzieningen aan de Wolput en aan de Oliemaat deels langs de hoofdas (De Akker) zijn gelegen, functioneren deze niet als onderdeel van één samenhangend dorpshart. Dit komt bij De Wolput doordat deze op een relatief grote afstand tot het dorpshart is gelegen. De Oliemaat is sterk introvert en gericht op de zuidkant richting de Heistraat. De aldaar gevestigde voorzieningen functioneren daardoor erg op zichzelf en dragen in mindere mate bij aan het totale voorzieningenklimaat van Vlijmen. Een verplaatsing van de trekkers (supermarkten) en andere publiekgerichte voorzieningen is dan ook aan te bevelen. Die gebieden kunnen dan blijven functioneren met voorzieningen ten dienste van het dorpshart. De Akker en Wolput gaan dan als aanloopstraten functioneren, wat ook kan gelden voor Akkerstraat en de Sint Catharinastraat. Hierbij dient met name aan de minder publiekgerichte voorzieningen en (commerciële) dienstverlening gedacht te worden.

Ook het voorzieningencluster ter hoogte van de Julianastraat kan ondersteunend aan het dorpshart functioneren. De voorzieningen aldaar, zoals het gemeentehuis en de kerk, zijn evenwel op een relatief grote afstand van het dorpshart gelegen, maar het Van Greunsvenpark moet een verbindende schakel vormen.

Ten aanzien van het wonen worden kansen gezien in de toe te voegen woningen in het dorpshart en wellicht bij de herstructurering of verplaatsing van functies. Bovendien zijn verspreid in het centrum diverse ontwikkellocaties te vinden die deels of geheel ten behoeve van woningbouw kunnen staan.

Deze zijn op de analysekaart aangegeven. Hierbij kan worden gedacht aan plekken zoals de Boerenbondlocatie, kavel tussen Burg v.d. Venstraat en Vlaamsche Hoeve, westzijde Korte Heistraat, hoek Nobellaan, locatie Akkerpad en de Heistraat.

Uitgangspunten

- Met de plannen voor het dorpshart kan het voorzieningenaanbod worden aangepast en vergroot, leefbaarheid van de kern worden verbeterd en meer samenhang worden gecreëerd in het centrum van Vlijmen.
- Het (deels) nieuwe dorpshart moet gesitueerd worden aan de hoofdstructuur van Vlijmen. Dit betekent dat het zichtbaar en voelbaar aan De Akker moet liggen. Hiermee kan tevens het Plein worden aangepast.
- Het Plein moet zodanig zijn ingericht dat er voldoende vrije ruimte aanwezig is als verblijfsgebied en voor een weekmarkt of voor de kermis en dient tevens autovrij te worden.
- Het ondersteunen van de winkelconcentratie in het dorpshart met maatschappelijke voorzieningenclusters ter hoogte van de Julianastraat en ter hoogte van de Wolput.
- De Akker/ Wolput, Akkerstraat en Sint Catharinastraat als aanloopstraten laten functioneren.
- Realiseren van woningen in het dorpshart, bestaande uit maximaal één commerciële laag plus twee woonlagen en een kap.
- Naar mogelijkheden zoeken voor het toevoegen van gelaagde woningen bij De Wolput, waarbij rekening gehouden zal worden met de cultuurhistorische waarden.

2.3 Verkeersstructuur

De ontsluiting van het centrum van Vlijmen voor het gemotoriseerde verkeer wordt thans verzorgd door De Wolput/De Akker/Grote Kerk die een rechtstreekse aansluiting heeft op rijksweg A59. In noordzuidrichting is vooral de route Akkerstraat-Sint Catharinastraat van belang. Vrijwel alle wegen binnen het centrum kennen een snelheidsregime van 50 km/uur en zijn voorzien van klinkerbestrating.

Het centrum wordt zowel twee maal per uur door een bus ontsloten via de Mommersteeg en de Akker, als twee maal per uur via de Wolput en de Akker.

De hoofdfietsroutes zijn langs de hoofdwegen in het centrum gelegen en er is vrijwel geen sprake van aparte fietspaden. Langs De Akker bevinden zich fietssuggestiestroken.

Ten aanzien van het parkeren zijn in het centrum van Vlijmen ruim 320 parkeerplaatsen beschikbaar (situatie d.d. 1 juni 2010). Bij de Oliemaat en het Kloosterpad is geen parkeerregime van toepassing, bij het Plein en de Akker is een blauwe zone ingesteld voor de donderdag, vrijdag en zaterdag tot maximaal 2 uur. Hiermee valt ongeveer de helft van de parkeerplaatsen binnen een blauwe zone. Gemiddeld gezien is er in het centrum van Vlijmen een parkeernorm van drie parkeerplaatsen van 100 m² bvo, dit voldoet aan de normen van CROW.

VERKEERSSTRUCTUUR



Vlaemsche Hoeve



Kruising De Akker en Heistraat



Parkeren op Het Plein

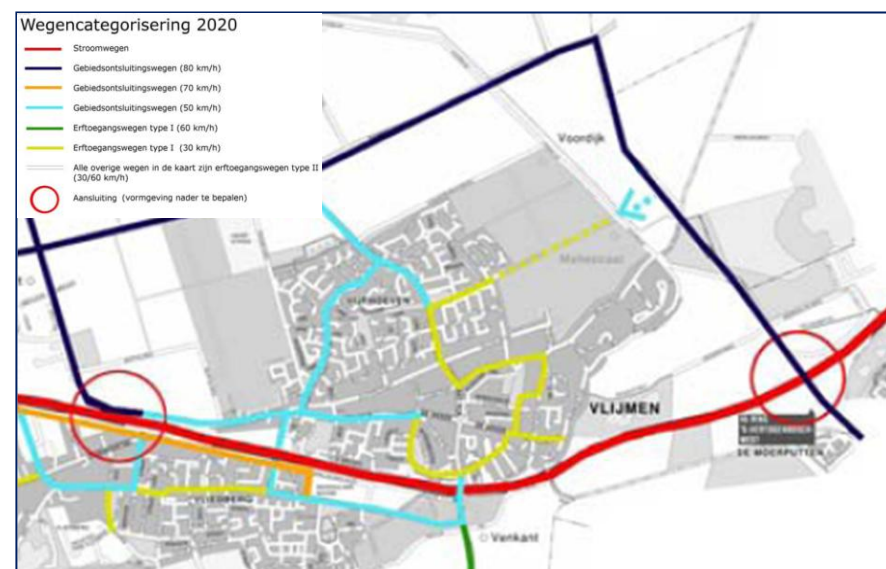
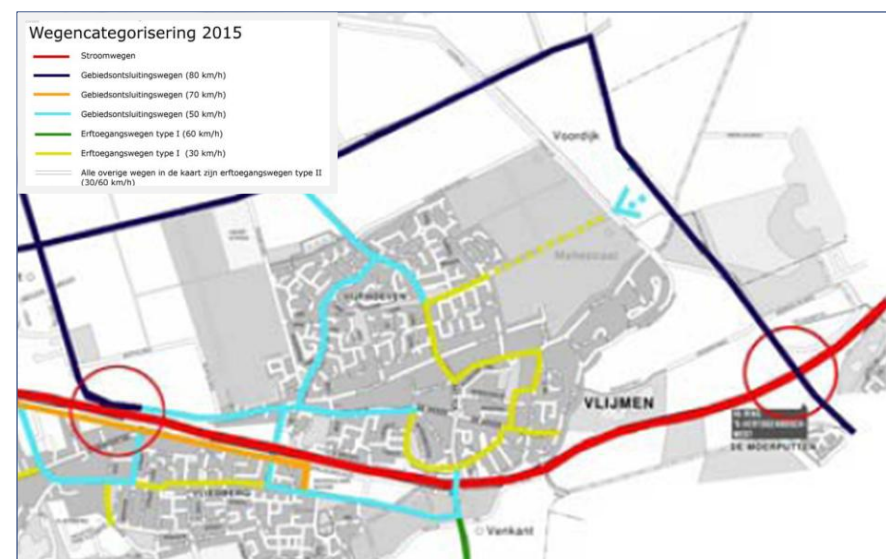


Kruising Grote Kerk en Pastoriestraat

Beleid en ontwikkelingen

De Corridorstudie A59 legt de basis voor een duurzame verkeersstructuur van de gemeente Heusden, waarbij de situatie van de op- en afritten van de A59 wordt aangepast. Vlijmen heeft momenteel te kampen met een te hoge verkeersintensiteit om van een leefbaar en prettig kernwinkelgebied/ verblijfsgebied te spreken. De verkeerssituatie dient hier dus aangepast te worden. De huidige aansluiting ter hoogte van Vlijmen-Oost komt te vervallen en wordt onder andere de halve aansluiting bij Vlijmen vervangen door een volwaardige aansluiting in het verlengde van de westelijke randweg van 's-Hertogenbosch. Deze noordoostelijke randweg zal worden aangesloten op de oostzijde van de kern Vlijmen. Aan de Noordzijde van Vlijmen sluit de randweg aan op de Tuinbouwweg die een belangrijke rol gaat vervullen in de totale randwegenstructuur van de gemeente. Dit is nader uitgewerkt in de Structuurvisie Heusden. Ook in het concept-Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan (2011) is de aanleg van een randweg ten oosten van Vlijmen het uitgangspunt. Daarmee worden de randvoorwaarden gecreëerd om ook de ontsluitingsstructuur van het dorpscentrum aan te pakken, inclusief een duidelijke bevoorradingsrouting voor het centrum. Dat biedt dan tevens de mogelijkheid om het fietspadennetwerk op te waarderen. Om de mobiliteitsdoelstellingen te realiseren zal het fietsnet hoogwaardig moeten zijn, inclusief goede stallingsvoorzieningen. Deze voorzieningen kunnen vaak gecombineerd worden met goede haltevoorzieningen voor de bus. Zeker ten aanzien van het openbaar vervoer wil de gemeente in de komende jaren een grote slag maken.

Ook het Sociaal Economisch plan zet in op het weren van het verkeer uit het Centrum van Vlijmen en wordt er gestreefd naar de realisatie van een ringstructuur rondom Vlijmen. Voor het centrum moet ingezet worden op alternatieve vervoersmogelijkheden zoals de fiets en het openbaar vervoer.



In de nota Parkeren Operatie Hartje Vlijmen is aangegeven, dat de bezetting van parkeerplaatsen in Vlijmen naar verhouding vrij hoog is. Dit betekent dat er zoekverkeer ontstaat en mensen parkeren op plaatsen waar dit niet is toegestaan.

Zoals beschreven in het Programma van Eisen en het Beschrijvend Document zal met de toekomstige ontwikkeling van het dorpshart het areaal commerciële voorzieningen toenemen, evenals het aantal woningen. Om een goed functionerend dorpshart te realiseren, zal het aantal parkeerplaatsen overeenkomstig de toekomstige ontwikkelingen toenemen. Conform de plannen voor het dorpshart zal het merendeel van de parkeerplaatsen ondergronds worden gerealiseerd.

Kansen en knelpunten

De parkeerdruk in het centrum van Vlijmen wordt aangepakt door de parkeercapaciteit te vergroten, zoals beoogd wordt met het centrumplan. Met het ontwikkelen van het nieuwe dorpshart van Vlijmen zullen bestaande parkeerplaatsen op het maaiveld moeten wijken en zal er tevens voorzien worden in de extra behoefte die voortkomt uit het centrumplan. In het Programma van Eisen en het Beschrijvend Document is aangegeven, dat de parkeercapaciteit, afhankelijk van de toename aan commerciële voorzieningen, zal toenemen.

De realisering van een nieuwe hoofdontsluiting van de kern Vlijmen en de aanpassing van de aansluitingsstructuur van de A59, maken letterlijk en figuurlijk de weg vrij voor een autoluw centrum van Vlijmen. Dan kan worden afgerekend met het automatisme dat elke verkeersbeweging binnen Vlijmen dwars door het centrum gaat. Tevens kan dan het centrum meer fietsvriendelijk worden ingericht.

Daarnaast dient er aandacht te zijn voor het stimuleren van het openbaar vervoer. Het centrum moet goed bereikbaar zijn en de haltes moeten dan zo dicht mogelijk bij het centrum liggen.

Uitgangspunten

- Autovrij maken van het Plein en het autoluw maken van De Akker, de Akkerstraat en de Sint Catharinastraat
- Vergroten parkeercapaciteit in het centrumgebied (het merendeel middels een ondergrondse parkeergarage) afgestemd op het aantal nieuwe woningen als wel het areaal toegevoegde commerciële voorzieningen, in combinatie met een heldere aan- en afvoer.
- Duidelijke bevoorradingsrouting voor het centrum.
- Het aantrekkelijker maken van de openbaar vervoersontsluiting, met haltes in het centrum.
- Het bevorderen van het fietsverkeer, door middel van een fietsvriendelijke inrichting en voldoende capaciteit aan fietsparkeerplaatsen in het centrum.

GROENSTRUCTUUR



Van Greunsvenpark



Toegang naar Van Greunsvenpark



Bomenstructuur langs Julianastraat



Bomenstructuur langs Julianastraat

2.4 Groenstructuur

Het groen speelt binnen het plangebied maar een bescheiden rol, al biedt vooral het oostelijk deel van centrumgebied met het fraaie Van Greunsvenpark een zeer groene aanblik.

Van oudsher is er vooral sprake van stenige profielen, met een beperkte rol voor laanbeplanting. Aan sommige wegen is evenwel enige (onderbroken) laanbeplanting aanwezig aan de Pastoor van Akenstraat, Pastoriestraat, Sint Catharinastraat en Julianastraat. Verder wordt het groene beeld bepaald door de beplanting in de (royale) voortuinen van de kavels langs de diverse wegen.

Beleid en ontwikkelingen

In het Groenstructuurplan Heusden (2009) is aangegeven, dat de beplanting op de rotonde De Akker - Plein - Sint Catharinastraat een groen accentpunt bij de entree van de wijk vormt, maar tegelijkertijd een onderdeel vormt van de herontwikkeling van het centrumplan Vlijmen. Verder behoren in het plangebied enkele straten tot de hoofdboomstructuur: Pastoor van Akenstraat, Pastoriestraat, Julianastraat en de Sint Catharinastraat.

Voor wat betreft het Van Greunsvenpark is de versterking van de relatie van dit park en het dorpshart van belang, zoals beschreven in het Centrumplan.

Kansen en knelpunten

Met het Centrumplan kan een impuls aan de groenvoorzieningen worden gegeven en een groenere en uitnodigende uitstraling. Daarbij is het gewenst de hoofdboomstructuur aan te vullen/te herstellen. Hierbij dient integraal gekeken te worden naar de inrichting van de straat en het versterken van de

bomenstructuur langs de weg. Het is logisch om dit mee te nemen in bij de voorgenomen ontwikkelingen binnen het plangebied.

Het Van Greunsvenpark ligt thans wat verscholen, waardoor de betekenis voor het dorp gering is. Het betrekken van het Van Greunsvenpark bij de ontwikkeling van het dorpshart is een kans om het centrum meer tot een geheel te ontwikkelen. Daarbij kan het tevens een belangrijke schakel worden in de relatie tussen het dorpshart en het voorzieningencluster aan de Julianastraat e.o.

Uitgangspunten

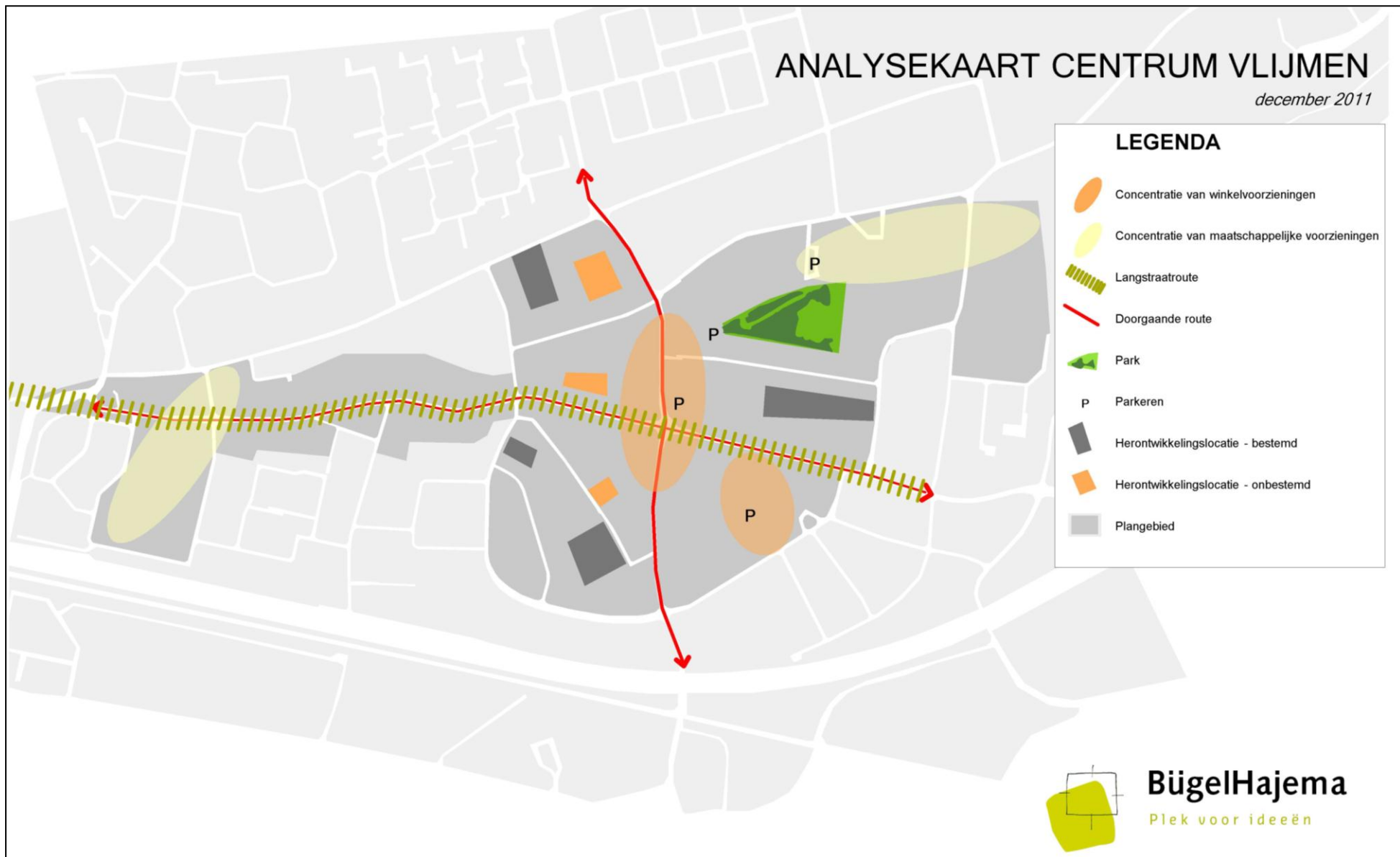
- Het vergroten van de betekenis van het Greunsvenpark, door middel van het verbeteren van de verbinding met het dorpshart en het voorzieningencluster aan de Julianastraat e.o.
- Het aanvullen en herstellen van de hoofdboomstructuur binnen het centrumgebied van Vlijmen.

2.5 Analysekaart

De bijgevoegde schets vormt een samenvattende analysekaart van de bestaande situatie in het centrumgebied van Vlijmen. Deze analyse vormt de aanleiding voor een nieuwe structuur.

ANALYSEKAART CENTRUM VLIJMEN

december 2011



3 Visie

Op basis van de analyse en de uitgangspunten uit het vorige hoofdstuk worden de ambities en ruimtelijke uitgangspunten voor de beoogde toekomst van het centrumgebied van Vlijmen nader bepaald.

Voor het dorpschart wordt in een zogenaamde ‘concurrentiegerichtte dialoog’ met potentieel ontwikkelende partijen gewerkt aan de nadere invulling, binnen de grenzen van het bijgestelde Programma van Eisen en het Beschrijvend Document. Aan het einde van dit hoofdstuk is de visiekaart weergegeven. De legenda-eenheden van de visiekaart komen overeen met de opgenomen kopjes in de onderstaande paragrafen.

3.1 Ruimtelijke structuur

Langstraatroute

De oorsprong van het dorp is nog steeds een belangrijke inspiratiebron. De Langstraatroute is als ontginningsbasis nog steeds van belang. Dat heeft betrekking op de aard van de bebouwing: de nadruk ligt op individueel herkenbare panden die zich voegen in het bestaande gevarieerde patroon, waarbij op het Plein ruimte is voor verbijzondering. Daarnaast wordt die route bij uitstek gekenmerkt door een stenig, relatief nauw profiel. Die karakteristieken dienen ook bij nieuwe ontwikkelingen in stand te worden gehouden.

3.2 Functionele structuur

Dorpschart

Het gebied rondom het Plein zal het dorpschart van Vlijmen worden. Door de commerciële voorzieningen daar te concentreren kan het aantrekkingskracht genereren om te functioneren. Daarbij is een belangrijke trekkersrol wegge-

legd voor het warenhuis en voor de supermarkten. In de directe nabijheid kunnen dan de speciaalzaken, dienstverlening en horeca floreren.

Daarnaast versterkt het Centrumplan de woonfunctie door woningen boven de commerciële voorzieningen te ontwikkelen. Voor de korte termijn moet vooral worden gedacht aan het realiseren van grondgebonden woningen voor starters en senioren. De lange termijn visie gaat meer uit van een gezonde mix van diverse woningtypen beoogd voor verschillende doelgroepen.

Centrumondersteunende voorzieningen

Ondersteunend aan het dorpschart is een rol weggelegd voor twee voorzieningencusters. Dat betreft de voorzieningencusters aan de Wolput en de Julia-nastraat, die zich meer gaan profileren en specialiseren als respectievelijk maatschappelijke- en zorgclusters. Hier is vooral ruimte voor functies die passend zijn bij dat voorzieningencuster en die naar aard en omvang niet in het dorpschart van Vlijmen thuishoren. De publiekgerichte voorzieningen en detailhandel dienen zoveel mogelijk naar het dorpschart verplaatst te worden, omdat daar een sterke concentratie gewenst is.

De vrijgekomen ruimte kan worden ingezet voor wonen. Bij de Wolput kan worden gedacht aan woningbouw of centrumondersteunende functies op de Rabobanklocatie. Bij de nieuwe invulling dient rekening te worden gehouden met de historische structuur en typische Langstraatverkaveling langs de Wolput.

Aanloopstraat

Het dorpschart staat niet op zichzelf. De Akker/Wolput en de Akkerstraat vormen aanloopstraten, waarin allerlei aanvullende voorzieningen en bedrijven gevestigd zijn die niet per definitie in het dorpschart thuis horen, maar die wel bijdragen aan een veelzijdig en aantrekkelijk centrumgebied. Daarbij

dient vooral te worden gedacht aan de minder publiekgerichte voorzieningen en aan ambachtelijke bedrijvigheid. Daarnaast is hier ook ruimte voor wonen, afgestemd op de ruimtelijke karakteristieken en waarden van deze straten.

De Akker/ Wolput als aanloopstraat versterkt bovendien de relatie tussen het centrumondersteunende voorzieningencluster aan de Wolput en het dorps-hart.

Verplaatsen detailhandel

Bestaande detailhandel en publiekgerichte voorzieningen worden geaccepteerd in de aanloopstraten. Echter, het uitgangspunt is dat het voor detailhandel en andere commerciële voorzieningen, waaronder de supermarkten aan de Oliemaat, aantrekkelijker is om deel uit te maken van het dorps-hart. Verplaatsing daarheen zal dan ook zoveel mogelijk worden gestuurd. De vrijgekomen ruimte kan worden ingezet voor aanvullende voorzieningen en bedrijfstakjes of deels voor wonen.

Herontwikkeling wonen

Er zijn reeds enkele andere inbreidingslocaties voor woningbouw in bestemmingsplannen vastgelegd (zie analysekaart). In aanvulling daarop kan ook de locatie ten oosten van de Korte Heistraat een invulling met woningbouw krijgen. Het gaat hierbij vooral om kwalitatieve aanvullingen op het bestaande woningvoorraad.

De mogelijk vrijgekomen bij de Oliemaat kan deels worden ingezet ten behoeve van wonen. Daarbij is het wenselijk om woningbouw te realiseren die qua massa en verschijningsvorm aansluit bij de bestaande en omliggende bebouwing langs de Akker en aan de zuidzijde de Heistraat.

Bij de Wolput kan naar mogelijkheden gezocht worden voor het toevoegen van meerlaagse woningen, passend bij de schaal van Vlijmen en rekening houdend met de cultuurhistorische waarden van het gebied.

3.3 Verkeersstructuur

Keuzemoment ontsluiting

Bereikbaarheid van het centrum is van belang, maar daarin zal een goede balans gevonden moeten worden met het verblijfsklimaat. De auto is welkom, maar vooral de auto die ook daadwerkelijk zijn bestemming in het centrumgebied heeft. Vanuit de historie van het dorp is er een zekere vanzelfsprekendheid om voor elke verkeersbeweging binnen Vlijmen dwars door het centrum te rijden. Soms is dat de kortste weg, maar vaak is het de macht van de gewoonte. En daar dient mee gebroken te worden. Bij het begin van het centrumgebied dienen een soort keuzemomenten te ontstaan; wordt er rechtdoor naar het dorps-hart gereden of ligt een route buitenom voor de hand? In de inrichting dient de aanwezigheid van een keuze te worden vormgegeven.

Naast een duidelijke routing, moet ten behoeve van de herontwikkeling van het dorps-hart en de nieuwbouwonstwikkelingen aan de west- en oostzijde van de kern Vlijmen, de verkeersontsluiting ter hoogte van het centrum worden heringericht. Het verkeer door het centrum moet worden afgewaardeerd waarbij het verkeer zoveel mogelijk gebruik zal gaan maken van een ring (of beter: hoefijzer) die rondom het centrum is voorzien. Het gaat hier om het aanpassen van het verkeers- en parkeerregime en de inrichting van de openbare ruimte (dit valt deels samen met het herstellen van de hoofdgroenstructuur).

De herinrichting moet onder andere plaats gaan vinden aan de volgende straten: Voorstraat, Akkerstraat, De Akker, Plein, Akkerpad, Heistraat, Vlaemse Hoeve, Karrestraat, Achterstraat, Julianastraat, Pastoor van Akenstraat en Pastoriestraat.

Voor fietsers moet het centrum goed bereikbaar zijn met voldoende stallingsmogelijkheden en bovendien dient de mogelijkheid te blijven bestaan om door het centrum te fietsen.

Parkeren

Om het verblijfsklimaat in het dorpshart te verbeteren, zal de parkeeropgave voor een groot gedeelte ondergronds worden opgelost. Hierbij is een logisch parkeersysteem nodig, met uiteraard een belangrijke rol voor de beoogde ondergrondse parkeervoorziening onder het Plein. Een adequate routing is van belang voor het functioneren van een dergelijke grote voorziening. Bij voorkeur worden de toegangen zo veel mogelijk naar de buitenkant verplaatst, zodat het dorpshart daadwerkelijk verkeersluw kan worden.

De grotere parkeerdruk op het centrum zal gepaard moeten gaan met een goede aan- en afvoer, waardoor er zo min mogelijk onnodige verkeersbewegingen door het centrum worden gemaakt.

Herontwikkeling - parkeren

Parkeerbeleid is noodzakelijk voor een juiste manier van structurering van de gewenste parkeerplaatsen en gebruikers. Zo wordt in aanvulling op de centrale parkeervoorziening voorgesteld om een stelsel van kleinschalige parkeerterreinen rondom het centrum te realiseren, zoals geschikte braakliggende percelen / (voormalige) agrarische gronden. Het gaat dan in het bijzonder om locaties, die gelet op de mogelijke planshade of minder

interessante ligging beter voor parkeren voor specifieke doelgroepen kunnen worden ingezet. Daarbij kan worden gedacht aan parkeerruimte voor het personeel dat in het dorpshart werkzaam is, zodat de parkeerplaatsen in het dorpshart zelf volledig voor de bezoekers kunnen worden aangewend. Enkele bestaande open plekken, zoals de locaties tussen de Achterstraat en Voorstraat en tussen de Voorstraat en De Akker, kunnen eveneens worden benut om aanvullende parkeervoorzieningen te kunnen bieden.

3.4 Groenstructuur

Park

Een bijzondere betekenis wordt toegekend aan het Van Greunsvenpark; een aangename groene ruimte midden in het dorp. Door de wat verscholen ligging is de betekenis voor het dorp gering: dat dient te veranderen (zie 'Versterken relatie'). Daarnaast wordt voorgesteld om de recreatieve betekenis te vergroten en de verblijfswaliteit te verbeteren, middels het organiseren van evenementen en activiteiten.

In het kader van de wateropgave voor het toevoegen van bebouwing kan worden gedacht aan de aanleg van oppervlaktewater in het Van Greunsvenpark. Dat kan als een nieuwe kans/ attractie voor het park worden gezien, maar vergt wel een zorgvuldige inpassing als onderdeel van een (bijgestelde) visie op het park.

Versterken relatie

Het versterken van de relatie van dit park met het dorpshart en met het voorzieningencluster aan de Julianastraat zal er voor zorgen dat het park wat 'uit zijn schulp' kruipt en meer betekenis krijgt voor het dorp. Het park dient dan tevens met activiteiten opgesierd te worden, zodat er daadwerke-

lijk aanleiding is om van dit groengebied gebruik te maken. De randvoorwaarden daarvoor zijn in voldoende mate aanwezig.

Hoofdbomenstructuur

Verder is het wenselijk om de hoofdbomenstructuur langs de St.Catharinastraat, Julianastraat, Pastoor van Akenstraat en de Pastoriestraat te versterken en waar mogelijk te herstellen. Tevens kan deze structuur worden uitgebreid met het herstellen van de bomenstructuur langs de De Wolput en de Akker. Dit kan worden gekoppeld aan de herinrichting en opwaardering van de openbare ruimte gekoppeld aan de aanpassing van de verkeersstructuur en parkeerregime. Daarnaast zal het verbeteren van de gebruikswaarde (verblijven) ter hoogte van het plein en de voorzieningenclusters moeten worden aangepakt.

3.5 Structuurvisiekaart

Op de volgende pagina is de structuurvisiekaart opgenomen.

VISIEKAART CENTRUM VLIJMEN

februari 2012





4 Uitvoerbaarheidsaspecten

De Wro verplicht overheden om een structuurvisie op te stellen, waarbij de uitvoerbaarheid van de toekomstige ontwikkelingen die zijn genoemd in de structuurvisie zijn aangetoond.

De uitvoerbaarheid van de ambities staat of valt met de mogelijkheden die voortvloeien uit sectorale wetgeving. Daarnaast zijn aspecten als water, archeologie en flora en fauna van belang. In dit hoofdstuk volgt een korte samenvatting van de belangrijkste uitvoerbaarheidsaspecten en de (mogelijke) gevolgen ervan voor het centrum van Vlijmen.

Bodem

Ten behoeve van bouwen van een nieuwe woning dient in eerste instantie een bodemonderzoek te worden uitgevoerd om de kwaliteit van de grond te onderzoeken. Uit het bodemonderzoek moet blijken dat de bodem geschikt is voor de gevraagde functie. Onderzoeken mogen niet ouder zijn dan vijf jaar (afhankelijk van onder andere de mobiliteit van de verontreiniging).

Water

De gemeente Heusden en haar waterpartners (waterschappen Aa en Maas en De Dommel, provincie Noord-Brabant en waterleidingmaatschappij Brabant Water) hebben een integraal Waterplan opgesteld, op basis van de Europese Kaderrichtlijn Water, de 4e Nota Waterhuishouding, Nota Waterbeheer 21e eeuw, het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Wet gemeentelijke water-taken. De gemeente is verantwoordelijk voor hemelwater, grondwater en afvalwater. Het waterplan is kaderstellend en hierin zijn 7 doelen geformuleerd:

- veerkrachtige duurzame (grond)watersysteem in 2015;
- optimaal functionerende waterketen in 2015;
- effectieve waterorganisatie;

- veilig en gezond watersysteem;
- optimale recreatie en educatie;
- water als ordenend principe;
- maximaal ontwikkeld waterbewustzijn en communicatie.

Hierin is het streefbeeld voor het stedelijk gebied dat het (schone) hemelwater zoveel mogelijk wordt vastgehouden en ter plaatse hergebruikt, geïnfil-treerd of geborgen. Voor waterberging is voldoende ruimte in of rondom het bebouwde gebied. Er treedt geen afwenteling op. Nieuwe ontwikkelingen hebben geen nadelige gevolgen voor het watersysteem en verbeteren het watersysteem en de waterketen waar mogelijk. Al het afvalwater wordt gezuiverd. Regenwater wordt in principe in het watersysteem gehouden en dus niet afgevoerd via de waterketen.

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan de kaders zoals gesteld in het Waterplan. Voorliggende structuurvisie voorziet reeds in een mogelijkheid om extra oppervlaktewater in het Van Greunsvenpark te realiseren. In het kader van het bestemmingsplan zal het waterschap geraadpleegd moeten worden en dient een watertoets-procedure doorlopen te worden.

Archeologie en Cultuurhistorie

Voor het gehele plangebied is de trefkans op het aantreffen van archeolo-gische waarden onbekend. Dit houdt in dat er mogelijk archeologische waar-den in de grond aanwezig zijn. Bij nieuwe ontwikkelingen is archeologisch onderzoek op voorhand niet uit te sluiten. Het is aan te bevelen om dit vroegtijdig te onderzoeken, zodat het zonodig als een integraal onderdeel in het ontwerptraject kan worden meegenomen.

In het plangebied zijn enkele Rijks- en gemeentelijke monumenten aanwezig, zoals weergegeven op de welstandsk kaart in paragraaf 2.1. In het kader van de Modernisering van de Monumentenzorg (MoMo), op basis waarvan gemeenten geacht worden beleid te formuleren ten aanzien van cultuurhistorie, dient nagegaan te worden welke nieuwe mogelijkheden zich aandienen. In dat verband gaat het om de trits:

- analyseren; wat is er?
- waarderen; heeft het waarde?
- kiezen; wat wil je beschermen?

Dit dient nader te worden uitgewerkt, bij voorkeur parallel aan het bestemmingsplantraject.

Natuurwaarden, Flora en Fauna

De natuurwaarden worden op twee wijzen beschermd: middels de soortenbescherming (Flora- en faunawet) en middels de gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet 1998).

Net ten zuiden van de A59 ligt het ontwerp Natura 2000-gebied 'Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek'. Ten oosten van het centrumgebied is de Haverkampen aangewezen als EHS. Met toekomstige ontwikkelingen moet worden aangetoond dat er geen significante effecten optreden.

In het kader van de soortenbescherming dienen bij ontwikkelingen onderzoek te worden verricht naar de eventuele aanwezigheid van (beschermd) soorten. Er zal in het geval van een ontwikkeling in het plangebied een natuurwaardenonderzoek verricht moeten worden in het kader van de Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet 1998.

Luchtkwaliteit

Bij de start van een project moet worden onderzocht of het project van invloed is op de luchtkwaliteit. Hierbij geldt het Besluit NIBM en de Regeling NIBM. Aannemelijk gemaakt moet worden, dat een plan 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan luchtverontreiniging. Als het project een toename van de concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof is het project NIBM en kan het doorgang vinden.

De Regeling NIBM geeft categorieën van gevallen en getalsmatige grenzen waarbinnen een project altijd NIBM is. In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Het Centrumplan Vlijmen valt, gezien de ontwikkeling van veel parkeergelegenheden en appartementen (verkeersaantrekkende werking), niet in één van deze categorieën. Er zal dan ook bij de verdere uitwerkingen luchtkwaliteitsonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder 2007 (Wgh) bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. De zone langs een weg binnen de bebouwde kom betreft 200 m. Vrijwel alle wegen binnen het plangebied hebben een geluidszone van 200 m. Voor de snelweg A59 is een zone van 400 m van kracht, welke vrijwel over een deel van het plangebied ligt. Nieuwe situaties binnen de zones van deze wegen moeten in beginsel voldoen aan de voorkeursgrenswaarde 48 dB. Daarboven kan in een beperkt aantal gevallen onder voorwaarden een ontheffing worden verleend. Bij ontwikkelingen binnen deze zones dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Maar ook bij

wegen met een snelheidsregime van 30 km/u moet, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, de geluidssituatie inzichtelijk gemaakt worden. Daarnaast heeft het akoestisch onderzoek ook betrekking op de bestaande situatie. In het plangebied bevinden zich namelijk saneringswoningen, die bij de verdere uitwerkingen meegenomen dienen te worden.

Externe veiligheid

Op de risicokaart voor Vlijmen is af te lezen dat er geen bevi-inrichtingen, zoals vermeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, in het plangebied bevinden. Wel vindt er over de A59 vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Hier geldt een zone van 200 m waarin bij ontwikkelingen in deze zone, aandacht dient te worden besteedt aan dit aspect.



Uitsnede risicokaart

Ten zuiden van de A59 is een buisleiding gelegen, deze ligt echter op voldoende afstand van het plangebied en zal geen gevolgen hebben voor ontwikkelingen die de structuurvisie beoogd.

Milieuzoneringen

In Vlijmen wordt zowel gewoond als gewerkt. Het bestaan van beide functies naast elkaar kan in enkele gevallen problemen geven. Daarom wordt voor de beoordeling van de toelaatbaarheid van bedrijvigheid in de nabijheid van woningen gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (geactualiseerde versie 2009). In deze uitgave is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de richtafstanden tussen bedrijfstypen en het omgevingstype waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. Hiermee dient bij eventuele ontwikkelingen van gevoelige bestemmingen rekening mee te worden gehouden.

Milieueffectrapportage-procedure

Met voorliggende structuurvisie beoogt de gemeente geen ontwikkelingen die in het Besluit m.e.r. benoemd staan. Gezien de ontwikkelingen en de locatie in het centrum van Vlijmen is het niet aannemelijk dat er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn te verwachten door het opstellen van voorliggende structuurvisie. Een m.e.r.-procedure hoeft derhalve niet doorlopen te worden.

Duurzaamheid

In de Duurzaamheidsagenda staat omschreven dat de ambitie van de gemeente Heusden is om een duurzame gemeente te zijn. De gemeente Heusden wil zorg dragen voor een omgeving waarin het prettig wonen, werken en recreëren is, maar onze huidige welvaart mag niet ten koste gaan van die in andere delen van de wereld of van toekomstige generaties. In het coalitieprogramma van het college is al aandacht geschonken aan duurzaamheid en dan in het bijzonder aan duurzaam bouwen. Het volgende is hierin opgenomen: “Hoogste prioriteit wordt gegeven aan het duurzaam bouwen in onze gemeente. Daarin wil onze gemeente mee voorop lopen en dus stimuleren. Dat is investeren op de toekomst én op termijn goed voor de portemonnee van de bewoners.” Zoals ook in de Kadernota Subsidiebeleid is aangegeven zorgt een duurzame gemeente ervoor dat bij alle beleidsbeslissingen, projecten en activiteiten gezocht wordt naar een optimale balans tussen ‘people’, ‘planet’ en ‘profit’. De sociale aspecten (people), voor zover betrekking hebbend op de lokale situatie, komen aan de orde in de Kadernota Subsidiebeleid. De ecologische aspecten (planet) komen aan bod in de Duurzaamheidsagenda. De economische pijler (profit) heeft zijn weerslag reeds gevonden in het Sociaal-Economisch plan.

Bij duurzaamheid gaat het erom de omgeving zodanig in te richten en te beheren dat de schade voor de gezondheid en voor het milieu zoveel mogelijk wordt beperkt. Centraal staat het vergroten van de gebruiks-, beleavings- en toekomstwaarde. Daarmee wordt duurzaamheid op alle niveaus en aspecten nagestreefd. De opwaardering van het dorpshart, in samenhang met de aanloopstraten en de centrumondersteunende voorzieningen, draagt bij aan een toekomstbestendige structuur. Dat is ook het geval met de (kwalitatieve) toevoegingen aan de woningvoorraad. Dat zijn vooral elementen die bij de

nadere uitwerking van de structuurvisie horen en waarin ook andere partijen participeren.

Tevens gaat het om ontwikkelingen die nauw verband houden met het beheer van de openbare ruimte. Het zorgvuldig omgaan met automobilititeit en acties gericht op het bevorderen van openbaar vervoer en langzaam verkeer, raken eveneens aan het duurzaamheidsaspect. Dit wordt nader uitgewerkt in inrichtingsplannen en beheersmaatregelen voor het openbare gebied.

In het Programma van Eisen en het Beschrijvend Document zijn al enige eisen verwoord ten aanzien van het dorpshart. Hier wordt aangegeven dat voor nieuwe woningen een EPC-norm van 0,2 moet worden gehanteerd, voor horeca is dit 1,5 en voor winkels 2,0. Dit dient middels een energiescan aangetoond te worden. Energiemaatregelen dienen een terugverdientijd te hebben van maximaal 7 jaar. Tevens is de wens van de gemeente om grootschalige koude- warmteopslag (KWO) toe te passen. Hiertoe zullen planologische mogelijkheden geboden worden.

5 Kostenverhaal

In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling in de gemeente opgenomen alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid en de wijze waarop de raad zich voorstelt om de voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken. De structuurvisie is daarnaast een vestigingsgrondslag voor het gemeentelijk voorkeursrecht en is van belang voor het kostenverhaal. Met de Wet ruimtelijke ordening met als onderdeel afdeling 6.4 (de zgn. Grondexploitatiewet) is het kostenverhaal wettelijk afdwingbaar, praktisch uitvoerbaar en duidelijk voor wat betreft de te verhalen kosten. Daarnaast kan een gemeente ook locatie- en fase-ringseisen stellen, bijvoorbeeld het realiseren van sociale woningen.

Bij het kostenverhaal vormt de structuurvisie een basis voor bovenplanse verevening. De verevening heeft betrekking op bovenplanse kosten zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 7 Wro. Het betekent dat de kosten in het ene exploitatiegebied worden gemaakt, terwijl de voorzieningen die ermee worden gerealiseerd op grond van de criteria proportionaliteit, profijt en toerekenbaarheid ook van nut zijn voor andere gebieden. In artikel 6.2.4 onder c. Bro in relatie tot artikel 6.2.5 Bro is limitatief aangegeven welke voorzieningen een bovenwijks karakter kunnen hebben. Daartoe worden deze kosten benoemd in de voorliggende Structuurvisie Centrum Vlijmen. De kosten kunnen vervolgens in een anterieure overeenkomst worden opgenomen en, zo nodig, in een exploitatieplan. De betreffende voorzieningen zullen te zijner tijd uit het fonds bovenwijkse voorzieningen worden bekostigd.

De maatschappelijk belangrijke voorzieningen, zoals natuur, recreatie, waterberging en infrastructuur in een ander gebied, die dan nog overblijven en die eveneens een wijkoverstijgend karakter hebben, zijn te beschouwen als 'ruimtelijke ontwikkelingen'. Op grond van artikel 6.24 lid 1 Wro kan de gemeente een anterieure overeenkomst aangaan over een financiële bijdrage

aan de ruimtelijke ontwikkeling. Dan gelden de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid niet. Voorwaarde is wel dat in de structuurvisie de ruimtelijke ontwikkeling is vastgelegd. Hierin moet de ruimtelijke samenhang tussen de ontwikkelingen op een hoger schaalniveau in beeld worden gebracht. Voor zover kosten vallen onder het begrip 'bovenwijkse voorzieningen', vallen deze niet onder het begrip 'ruimtelijke ontwikkelingen'.

Bovenplanse kosten

In artikel 6.2.4 onder c. Bro in relatie tot artikel 6.2.5 onder a tot en met i Bro zijn de voorzieningen opgesomd die een bovenwijks karakter *kunnen* hebben:

- Nutsvoorzieningen;
- Riolerings;
- Wegen, ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs en voet- en rijwielpaden;
- Infrastructuur voor openbaar vervoervoorzieningen;
- Groenvoorzieningen;
- Openbare verlichting;
- Straatmeubilair;
- Gebouwde parkeervoorzieningen.

Zodra van één of meer van deze voorzieningen gezegd kan worden dat zij aantoonbaar van nut zijn voor wijken buiten het desbetreffende exploitatiegebied, kunnen de kosten daarvan worden verevend via een fondsbijdrage. Het opstellen van een beleidsnota bovenwijkse voorzieningen, die jaarlijks wordt geactualiseerd, kan hierbij goed van pas komen. De voorwaarde voor het incasseren van de fondsbijdrage is dat de gemeente voor deze locaties of gedeelten daarvan een structuurvisie heeft vastgesteld die aanwijzingen

geeft over de bestedingen die ten laste van het fonds kunnen komen. De in het Bro genoemde voorzieningen zijn aan de orde met de Structuurvisie Centrum Vlijmen, waarin immers sprake is van de volgende ontwikkelingen die een ruimtelijke samenhang kennen:

- het realiseren van het Centrumplan, inclusief een parkeergarage;
- verplaatsingen en herontwikkeling van Oliemaat en Wolput;
- de inrichting van de openbare ruimte (vergroten verblijfsklimaat);
- de herontwikkeling van locaties voor woningbouw en parkeren;
- de aanpassing van de centrumring en overige aanpassingen van de infrastructuur;

In het navolgende wordt nog specifiek op de diverse ontwikkelingen ingegaan.

Realiseren Centrumplan

Het Centrumplan wordt gerealiseerd, waarin een concentratie van winkelveorzieningen, een ondergrondse parkeervoorziening en een nieuw plein zijn voorzien. In samenhang hiermee worden de infrastructuur en de openbare ruimte aangepast.

Verplaatsing en herontwikkeling van Oliemaat en Wolput

Gestreefd wordt naar het concentreren van winkels rond het plein te Vlijmen en het terugbrengen van de bestaande verspreiding van winkels. Hierbij wordt beoogd om detailhandel vanuit de Oliemaat en de Wolput te verplaatsen naar het plein. De vrijgekomen ruimte kan ingezet worden voor centrumondersteunende doeleinden die niet perse in het centrum thuishoren en gemengde en maatschappelijke functies. Daarnaast kan hier woningbouw plaatsvinden (met het bijbehorende groen en verkeer) die, qua massa en

verschijningsvorm, aansluit bij de bestaande en omliggende bebouwing. Hierbinnen moet het overigens aan de Wolput mogelijk zijn om meerlaags bebouwing toe te staan, passend bij de schaal van Vlijmen.

Inrichting openbare ruimte

Dit betreft de herinrichting en opwaardering van de openbare ruimte, gekoppeld aan de aanpassing van de verkeersstructuur, het parkeerregime en het herstel van de hoofdbomenstructuur langs de Wolput en de Akker. Daarnaast gaat het om het verbeteren van de gebruikswaarde (verblijven) ter hoogte van het Plein en de voorzieningenclusters. Van belang is dat de verbindingen tussen de verschillende voorzieningenclusters en het dorpshart worden versterkt. Tevens kan sprake zijn van de aanleg van oppervlaktewater in het Van Greunsvenpark.

Herontwikkeling locaties voor woningbouw en parkeren

- Boerenbondlocatie; kan worden ingezet voor woonbestemming, inclusief bijbehorende bestemmingen als tuin, groen en verkeer en/of verkeersbestemming (parkeren ten behoeve van het centrum).
- Verplaatsing bedrijven, winkels en invullen van vrijgekomen locaties voor herontwikkeling.
- Kavel achter supermarkt EMTÉ (nu weiland / braakliggend) kan ingezet worden voor centrumbestemming en verkeersbestemming.
- Kavel tussen Burg. v.d. Venstraat en Vlaemsche Hoeve; kan ingezet worden voor woonbestemming, inclusief bijbehorende bestemmingen als 'Tuin', 'Groen' en 'Verkeer'.
- Kavel achter parkeerterrein Chinees en Achterstraat (mogelijke verkeersontsluiting / inbreidingslocatie).
- Kavel aan westzijde Korte Heistraat (mogelijk inbreiding / toevoeging

- woningen).
- Kavels autobedrijven aan de Wolput (verplaatsing garagebedrijven en herbestemming van de bedrijven en bijbehorend achterliggend terrein).
- Kavel hoek Nobellaan (groenstrook die ingezet kan worden ten behoeve van de verkeers- en/of woonbestemming).
- Locatie Akkerpad (binnenterrein die ingezet kan worden ten behoeve van de verkeers- en/of woonbestemming).
- Locatie Papensteeg (groenstrook ter hoogte van Vendreefbrug, locatie kan ingezet worden ten behoeve van verkeersbestemming)
- Locatie Heistraat 27 (weiland/braakliggend terrein) kan ingezet worden voor woonbestemming, inclusief bijbehorende bestemmingen als 'Tuin', 'Groen' en 'Verkeer'.

De parkeeropgave voor het dorpshart wordt voor een groot gedeelte ondergronds opgelost. Daarnaast zouden geschikte braakliggende percelen / (voormalige) agrarische gronden in en rond het centrum ingezet kunnen worden voor de parkeeropgave. Het gaat dan in het bijzonder om locaties, die gelet op de mogelijk planschade of minder interessante ligging, beter voor andere doeleinden kunnen worden ingezet.

Aanpassing centrumring en overige aanpassingen

Ten hoeve van de herontwikkeling van het centrum en de nieuwbouwwontwikkelingen aan de west- en oostzijde van de kern Vlijmen moet de verkeersontsluiting ter hoogte van het centrum worden opgewaardeerd en heringericht. Het gaat hier om het aanpassen van het verkeers- en parkeerregime en de inrichting van de openbare ruimte (dit valt deels samen met het herstellen van de hoofdgroenstructuur). De herinrichting moet onder andere plaats gaan vinden aan de volgende straten: Heistraat, Vlaemsche Hoeve, Kar-

restraat, Achterstraat, Julianastraat, Pastoor van Akenstraat en Pastoriestraat. Daarnaast kunnen ook andere infrastructurele werkzaamheden onder deze noemer vallen.

Bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen

Artikel 6.24 lid 1 sub a Wro bepaalt dat b en w bij het aangaan van een overeenkomst bepalingen kunnen opnemen over financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen op basis van een structuurvisie. Daarbij gaat het om maatschappelijk belangrijke functies, zoals natuur, recreatie, waterberging en infrastructuur, in een ander gebied. De vergoeding van kosten voor ruimtelijke ontwikkelingen kunnen privaatrechtelijk worden uitonderhandeld met een grondeigenaar. Bij het uitblijven van een akkoord kan echter niet worden teruggegrepen naar een exploitatieplan.

De meeste ontwikkelingen die samenhangen met de voorliggende structuurvisie vallen onder het begrip 'bovenwijkse voorzieningen'. Die voorzieningen vallen dan niet onder het begrip 'ruimtelijke ontwikkelingen'.



Bomenlaan langs Julianastraat



Bijlagen

Bijlage 1. Literatuurlijst

Beeldkwaliteitsplan Centrum Vlijmen, Dhondt, S00002-RP06.doc, 28 juni 2002

Beleids- en actieplan recreatie en toerisme gemeente Heusden 2004 - 2010, 1 januari 2005

Beschrijvend document Centrumplan Vlijmen, Project & Proces Consultancy, 2 september 2009

Centrumplan Vlijmen - de totstandkoming van het huidige schetsplan (incl. analyse Kaap 3 - 2003, analyse BVR - 2004, analyse LOS - 2009 en schetsstudie LOS - 2009)

Duurzaamheidsagenda, een kader voor duurzaamheid in de gemeente Heusden, 17 december 2008

Groenstructuurplan Heusden 2009-2014, concept, Ontwerpbureau Openbare Ruimte, V200900057, 10 maart 2009

Concept-GVVP Heusden - Duurzaam en veilig op (de) weg, Goudappel Coffeng, HSE063/Wrd/0502, 24 mei 2011

Marktruimte en branchering nieuwe centrum Vlijmen, Vastgoed Retail BV, 8006, 5 januari 2009

Nota Volkshuisvesting 2030, gemeente Heusden, 30 oktober 2008

Parkeren Operatie Hartje Vlijmen - Advies parkeersituatie, Accent Adviseurs, 0923, 1 juni 2010

Programma van Eisen Centrumplan Vlijmen, 8 december 2008

Raadsvoorstel Eisen centrumplan Vlijmen, Gemeente Heusden, CCTH02, 12 april 2011

Sociaal Economisch Plan 2007-2011, gemeente Heusden, januari 2007

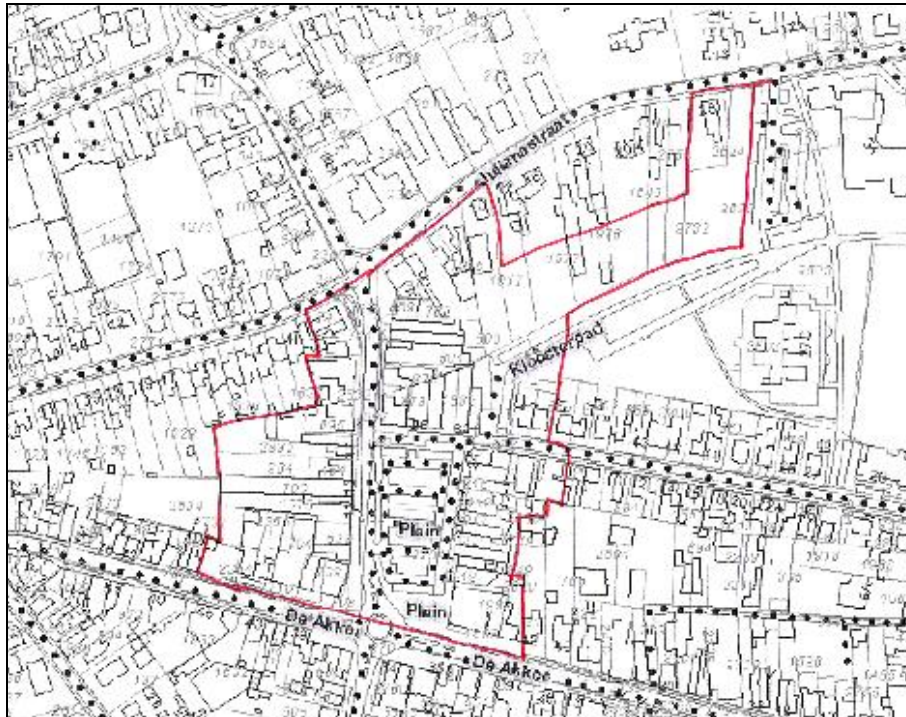
Stedenbouwkundige visie Centrum Vlijmen, Gemeente Heusden, Johan Matser, Mei architecten en stedenbouwers, 31 januari 2006

Structuurvisie Heusden, BügelHajema Adviseurs, 099.00.01.10.00, 15 juni 2009

Welstandsnota Heusden, concept, Croonen Adviseurs, WSN01-HEU00045-01D, 11 augustus 2011

Waterplan Heusden, Royal Haskoning, 9S0836/R00002/501682/AH/DenB, 30 september 2008

Bijlage 2. WVG-gebied centrum Vlijmen



Gebied waarop het voorkeursrecht gevestigd is
(Bron Programma van Eisen, Centrumplan Vlijmen, 2008)

Colofon

Opdrachtgever

Gemeente Heusden

Contactpersoon

De heer R. Flipsen

Rapport

BügelHajema Adviseurs

Projectnummer

099.00.07.00.00

BügelHajema Adviseurs bv

Bureau voor Ruimtelijke

Ordering en Milieu BNSP

Utrechtseweg 7

Postbus 2153

3800 CD Amersfoort

T 033 465 65 45

F 033 461 14 11

E amersfoort@bugelhajema.nl

W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort