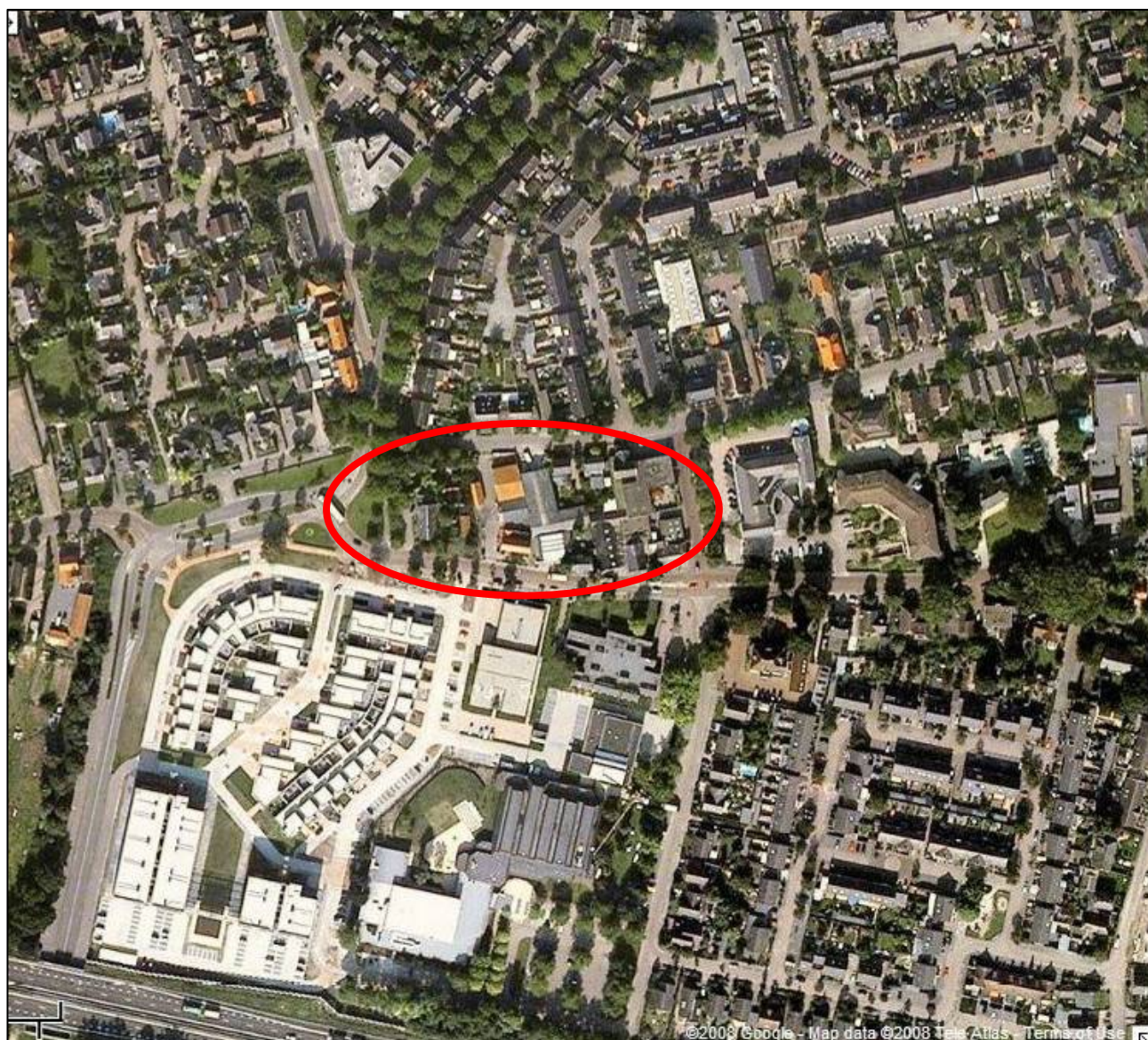


INHOUD

BLZ

1.	INLEIDING	3
1.1.	Ligging van het plangebied	3
1.2.	Motivering van het plan	3
1.3.	Inhoud toelichting	5
2.	BESTAANDE SITUATIE	6
2.1.	Archeologie	6
2.2.	Flora en faunaonderzoek	7
2.3.	Stedenbouwkundige kenmerken	11
2.4.	Externe veiligheid	11
2.5.	Overige milieu-aspecten	12
3.	BELEIDSKADER	13
3.1.	Rijksbeleid	13
3.2.	Provinciaal beleid	14
3.3.	StructuurvisiePlus gemeente Heusden	16
3.4.	Goed wonen in Heusden – een visie op het wonen	17
4.	STEDENBOUWKUNDIGE OPZET	18
4.1.	Ontsluiting	18
4.2.	Bebouwingsopzet	18
4.3.	Parkeernormen	19
4.4.	Groenstructuur	20
5.	MILIEU	21
5.1.	Overzicht milieuaspecten	21
5.2.	Waterparagraaf	21
5.3.	Bodem	25
5.4.	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	26
5.5.	Luchtkwaliteit	28
6.	FINANCIEEL-ECONOMISCHE HAALBAARHEID	30
7.	BESTEMMINGSREGELING	31
7.1.	Opbouw voorschriften	31
7.2.	Plankaart	32
7.3.	Wonen	32
7.4.	Verkeer – verblijf	34

7.5.	Groen.....	34
7.6.	Algemene vrijstellingsbevoegdheid.....	34
8.	INSPRAAK EN VOOROVERLEG	35
8.1.	Inleiding	35
8.2.	Overlegreacties	35
8.3.	inspraakreacties	38
8.4.	Conclusie.....	42
9.	VASTSTELLING BESTEMMINGSPLAN	43
9.1.	Inleiding	43
9.2.	Zienswijzen.....	43
9.3.	Conclusie.....	46
9.4.	Vatstelling.....	47

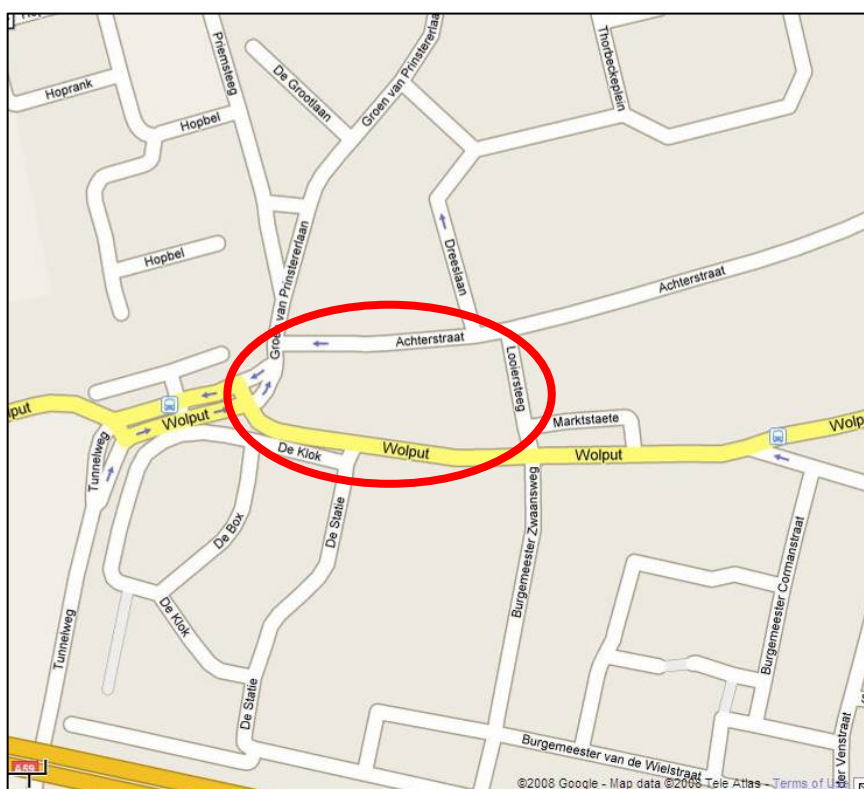


1. INLEIDING

1.1. Ligging van het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op een gebied ten noorden van de Wolput in de kern Vlijmen. De grenzen van het plangebied worden gevormd door de Wolput, de Groen van Prinsterenlaan, Achterstraat en de Looiersteeg.

Zie de onderstaande afbeelding van de straatnamenkaart (Google) en de op nevenstaande bladzijde geplaatste luchtfoto (Google) voor de ligging in groter verband. De plangebieden zijn daarop rood omlijnd.



De bestemmingen van deze gronden zijn momenteel vastgelegd in het “Bestemmingsplan Kom Vlijmen-West I, vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit d.d. 8 februari 2000 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant bij besluit d.d. 9 mei 2000.

1.2. Motivering van het plan

In het westelijk deel van de oude lintstructuur van de kern Vlijmen bevond en bevindt zich een deels verouderde bebouwing. In het verleden vormde deze situatie aanleiding tot dorpsvernieuwing. Een voormalig fabriekscomplex heeft bijvoorbeeld plaatsgemaakt voor een kantoor- en appartementencomplex. Aan de zuidkant van de Wolput zijn ook enkele maatschappelijke voorzieningen gerealiseerd.

In deze lijn van stedelijke vernieuwing wordt het plangebied als een knelpunt ervaren. Ook hier bevindt zich een deels verouderde bedrijfsbebouwing. De functie en uitstraling van deze panden beantwoorden niet meer aan de huidige eisen. Dit betekent, dat ook voor deze panden naar een vervangende nieuwbouw wordt gezocht.

Hierbij kan een benadering worden gekozen, dat de herontwikkeling per beschikbaar komend pand plaatsvindt. Hierbij wordt de individuele bouwwijze vanuit het verleden gevolgd. Of er wordt een benadering gekozen, waarbij tot een integrale herontwikkeling van het gehele bouwblok wordt overgegaan. Deze laatste insteek is voor het plangebied gekozen.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Het vorenstaande betekent, dat de bestaande bebouwing (voornamelijk bestaande uit 12 woningen met incidenteel bedrijvigheid) wordt geamoveerd. Hierbij kan worden opgemerkt dat de bebouwing die destijds was genummerd 46 en 48 (twee-onder-èèn-kap) inmiddels is geamoveerd.

Op de vrijkomende gronden wordt vervangende woningbouw voorgestaan. Hierbij is gekozen voor een zodanige woningdifferentiatie, dat wordt ingespeeld op de strategische ligging van het complex. De nadruk ligt de bouw van appartementen en patiowoningen. Ook worden enkele eengezinswoningen gebouwd. De beide eerst genoemde woningtypes worden levensloopbestendig gebouwd. Dit betekent in de praktijk, dat zich alle doelgroepen in deze woningen kunnen vestigen.

Nu deze ontwikkeling concreet is geworden, heeft het College van Burgemeester en Wethouders een verkavelingsplan gekozen. Dit

verkavelingplan vormt de onderlegger voor het voorliggend bestemmingsplan. Op basis van dit bestemmingsplan vindt de feitelijke realisering plaats. Het gemeentebestuur streeft naar realisering van deze woningen in 2008/2009.

1.3. Inhoud toelichting

In de voorliggende toelichting komen achtereenvolgens aan de orde:

- de kenschets van de bestaande situatie (hoofdstuk 2);
- het beleidskader (hoofdstuk 3);
- de beoogde stedenbouwkundige opzet = streefbeeld (hoofdstuk 4);
- de milieuaspecten (hoofdstuk 5);
- de financieel-economische haalbaarheid (hoofdstuk 6);
- de bestemmingsregeling (hoofdstuk 7);
- de inspraak en het vooroverleg (hoofdstuk 8);
- de vaststelling bestemmingsplan (hoofdstuk 9).

Het akoestisch onderzoek, het onderzoek naar de luchtkwaliteit en het bodemonderzoek zijn in externe bijlagen aan deze toelichting toegevoegd.

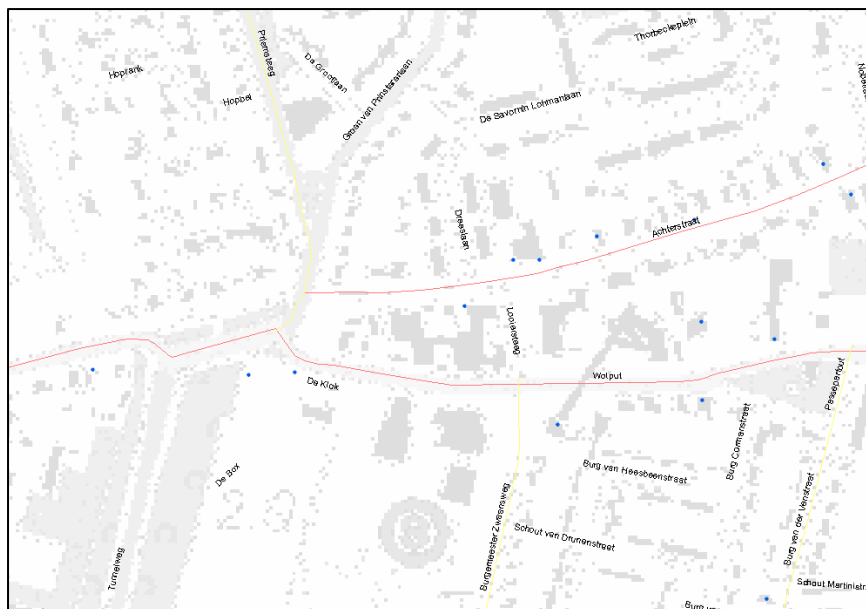
2. BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie beschreven. Vanuit deze beschrijving worden randvoorwaarden afgeleid voor het te ontwikkelen woongebied.

2.1. Archeologie

Het beleid met betrekking tot archeologische waarden dient er op gericht te zijn archeologisch belangrijke terreinen zoveel mogelijk te ontzien. In het geval dat dit niet mogelijk is, dient voldoende ruimte te zijn voor het uitvoeren van verantwoord archeologisch onderzoek, zodat de informatie in het deel van het bodemarchief dat verloren gaat, ook verantwoord kan worden vastgelegd

Door ondertekening van het verdrag van Malta heeft Nederland zich verplicht tot het tijd betrekken van de archeologische belangen bij plannen met een ruimtelijk planologisch aspect. Indien het bestemmingsplan de mogelijkheid van verstoring creëert van op grond van de AMK bekende, of de IKAW onbekende (te verwachten) archeologische waarden, dient aangegeven te worden hoe te zijner tijd bij feitelijke verstoring met die archeologische waarden wordt omgegaan, dat wil zeggen wie de kosten draagt van het vereiste vooronderzoek en een eventuele archeologische opgraving.



De Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) zorgt voor de monumentenkaart en de daarvan afgeleide provinciale Archeologische Monumentenkaart (AMK). AMK geeft gewaardeerde archeologische terreinen weer. Naast de AMK is er een Indicatieve Archeologische Monumentenkaart (IKAW). De IKAW is een kaart waarop

de archeologische trefkans (hoog, midden laag en zeer laag) van bepaalde bodems in relatie tot geologie en grondwaterstand zichtbaar is gemaakt.

Conclusie

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een gebied dat is aangewezen als gebied met hoge of middelhoge verwachtingswaarde. Een archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Bovendien wordt opgemerkt, dat het gehele plangebied nagenoeg volledig is bebouwd. Betreding van de locatie ten behoeve van het onderzoek is niet mogelijk.

2.2. Flora en faunaonderzoek

In het kader van het voorontwerpbestemmingsplan voor het inbreidingsplan Wolput te Vlijmen is in het plangebied een verkennend onderzoek uitgevoerd naar beschermde flora- en fauna en andere natuurwaarden door BTL Advies BV Oisterwijk (d.d. 27 juni 2007).

Het doel van dit flora- en faunaonderzoek is dan ook het onderzoeken en rapporteren van het voorkomen van beschermde planten- en diersoorten en andere natuurwaarden in het plangebied. Van eventueel voorkomende beschermde soorten is geschat of de soort of populatie door de activiteiten schade ondervindt.

Op basis van deze aspecten is de afweging gemaakt of het wel of niet nodig is een ontheffing aan te vragen in het kader van de Flora- en faunawet, artikel 75, vierde en vijfde lid, sub C.

De combinatie van het bron- en literatuuronderzoek en de biotooptoets leidt tot de onderstaande tabellen van de soortgroepen zoogdieren, vleermuizen, vissen, vogels, amfibieën, libellen, vlinders en vaatplanten. Uit de soortengroepen reptielen, kevers, mieren, slakken, kreeftachtigen en tweekleppigen zijn geen beschermde exemplaren aangetroffen of te verwachten.

In de onderstaande tabellen is voor iedere soort aangegeven of de soort bescherming geniet en waarop deze gebaseerd is. Bescherming op basis van de Flora- en faunawet staat in de kolom flora en fauna. Hierbij is tevens aangegeven of de soort is aangemerkt als algemeen, overig of streng beschermde soort. Vermelding op de Rode lijst is weergegeven in de kolom rode lijst. Bescherming op basis van de Habitat- of Vogelrichtlijn is weergegeven in de kolom habitat of vogel. In dat geval wordt vermeld of de soort is opgenomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn of bijlage I van de Vogelrichtlijn.

Zoogdieren (excl. vleermuizen)

SOORT	FLORA EN FAUNA	RODE LIJST	HABITAT	BRON
aardmuis	algemeen			2
bosmuis	algemeen			2
bunzing	algemeen			2
dwergspitsmuis	algemeen			2
Egel	algemeen			2
Haas	algemeen			2
hermelijn	algemeen			2
huisspitsmuis	algemeen			2
konijn	algemeen			2
mol	algemeen			2
ree	algemeen			2
rosse woelmuis	algemeen			2
veldmuis	algemeen			2
waterspitsmuis	streng	X		2
wezel	algemeen			2
woelrat	algemeen			2

1 Biotooptoets 20 juni 2007

2 Atlas van de Nederlandse zoogdieren, 1992, gegevens 1988

In het plangebied komen alleen algemeen beschermde zoogdiersoorten voor (vleermuizen uitgezonderd). Het plangebied is vooral geschikt voor muizen, egel en kleine marterachtigen. De in de literatuur vermelde streng beschermde waterspitsmuis komt in het plangebied niet voor. De waterspitsmuis is een soort van heldere watergangen met brede rietoevers. Dergelijke wateren ontbreken in het plangebied. Ook voor de ree is het plangebied, dat midden in de bebouwde kom ligt, ongeschikt.

Vogels, amfibieën, vlinders, vissen

In het plangebied is geen water aanwezig. Beschermde vissoorten zijn in het plangebied dan ook niet te verwachten. Het plangebied is niet geschikt als leefgebied voor amfibieën. Geschikt voortplantingswater in de vorm van vijvers en sloten ontbreekt. Ook is vrijwel geen geschikt landbiotoop aanwezig, omdat het grootste deel van het plangebied is voorzien van verharding. Beschermde vlindersoorten zijn in het plangebied dan ook niet te verwachten.

Uitvoering van het inbreidingsplan Wolput brengt de duurzame instandhouding van de populaties beschermde soorten niet in gevaar. De soortengroepen zoogdieren, vleermuizen en vogels ondervinden mogelijk hinder van de activiteiten die gaan plaatsvinden. Het plangebied vormt een compleet leefgebied voor muizen, waarin ruimte wordt gevonden voor foerageren, nest- en voortplantingsgelegenheden en rust- en overwinteringsplaatsen. De werkzaamheden ontnemen deze soorten een deel van hun leefgebied. De meeste muizen kunnen bij aanvang van de activiteiten tijdig het plangebied verlaten en zullen in de directe omgeving een nieuw onderkomen zoeken. Gezien de mogelijke aanwezigheid van holen kan niet voorkomen worden dat bij graafwerkzaamheden (onbedoeld) exemplaren gedood zullen worden. Immers, bij dreigend gevaar bestaat de kans dat deze dieren hun holen in vluchten in de illusie



hier veilig te zijn. De aanwezige muizen zijn echter zo algemeen en hebben een dermate hoge reproductie dat de populaties niet in gevaar komen.

Voor de egel zijn de negatieve gevolgen beperkter. Het leefgebied wordt tijdelijk vernietigd, maar zij vinden echter genoeg alternatieven in de omgeving. De kleine jagers (bunzing en wezel) gebruiken de beplantingen in het plangebied mogelijk als foerageer- en leefgebied. Zodoende kan het niet worden uitgesloten dat een exemplaar (onbedoeld) wordt gedood of verwond tijdens de werkzaamheden.

Planten

Tijdens de biotooptoets zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen. Beschermde plantensoorten zijn in het plangebied niet te verwachten. Vanwege het ontbreken van water komt de drijvende waterweegbree niet in het plangebied voor.

Voor alle zoogdieren, met uitzondering van vleermuizen, die mogelijk schade ondervinden van de werkzaamheden, geldt dat het alleen algemeen beschermde soorten betreft, waarvoor geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet hoeft te worden aangevraagd.

Vleermuizen

In het plangebied komen mogelijk vleermuizen voor. Meerdere gebouwen in het plangebied zijn geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Wanneer vleermuizen gebruik maken van deze gebouwen, verliezen deze soorten als gevolg van de sloopwerkzaamheden hun vaste rust- en verblijfplaats. In de omgeving van het plangebied zijn voldoende gebouwen aanwezig, waar deze soorten een nieuwe verblijfplaats kunnen vestigen. De gunstige staat van instandhouding van de vleermuizen komt daardoor niet in gevaar. Echter, omdat het streng beschermde soorten betreft, is voor het vernietigen van vaste verblijfplaatsen een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet nodig. Om meer duidelijkheid te verkrijgen over het voorkomen van vleermuizen in het plangebied wordt aanbevolen aanvullend onderzoek uit te voeren. In dat kader kan worden opgemerkt dat inmiddels een aanvullend onderzoek is verricht naar de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen en daaruit bleek dat er zowel geen verblijfsplaatsen of vaste vliegroutes in het geding zijn. De conclusies uit de respectievelijke onderzoeken luiden achtereenvolgens als volgt:

Conclusie: verkennend onderzoek (27 juni 2007)

“In het plangebied zijn mogelijk soorten aanwezig, die in de Flora- en faunawet zijn aangemerkt als overige en streng beschermde inheemse soort én waarbij door de ruimtelijke ingreep woon- of leefgebied verdwijnt. Voor deze soorten is mogelijk een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet nodig.

Diverse gebouwen in het plangebied zijn geschikt als verblijfplaats voor de vleermuissoorten gewone dwergvleermuis en de laatvlieger. Wanneer deze soorten daadwerkelijk gebruik maken van verblijfplaatsen in deze gebouwen, dan ondervinden deze soorten schade van het slopen van de bestaande bebouwing. Om meer duidelijkheid te verkrijgen over de aanwezigheid van vleermuizen in het plangebied wordt aanbevolen aanvullend onderzoek naar vleermuizen uit te voeren. Op basis van dat aanvullend onderzoek kan worden vastgesteld of in het plangebied verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Wanneer dergelijke verblijfplaatsen worden aangetroffen en worden verstoord of vernietigd bij sloop van de bestaande bebouwing, moet een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet worden aangevraagd. Deze ontheffing moet tevens worden voorzien van een projectplan waarin compenserende en mitigerende maatregelen voor de verstoorde soorten zijn opgenomen.

Voor vogels is een ontheffing niet nodig, omdat geen vaste verblijfplaatsen (holen) of kolonies worden vernietigd. Voor de vogels geldt wel dat wanneer in gebruik zijnde nesten worden aangetroffen, rond deze nesten een rustzone moet worden aangehouden, waarbinnen geen werkzaamheden mogen worden uitgevoerd. De werkzaamheden mogen pas worden uitgevoerd wanneer de vogels hun nesten vanzelf weer hebben verlaten.”

Conclusie: aanvullend vleermuizen onderzoek (d.d. 23 oktober 2007).

“Diverse gebouwen in het plangebied zijn geschikt als verblijfplaats voor de vleermuissoorten gewone dwergvleermuis en de laatvlieger. Om meer duidelijkheid te verkrijgen over de aanwezigheid van vleermuizen in het plangebied is aanvullend onderzoek uitgevoerd. Tijdens het aanvullend onderzoek zijn alleen foeragerende individuen van de gewone dwergvleermuis waargenomen. Op basis van het aanvullend onderzoek kan worden geconcludeerd dat in het plangebied geen verblijfplaatsen of vaste vliegroutes van vleermuizen aanwezig zijn. De gewone dwergvleermuis ondervindt dus geen schade door uitvoering van de geplande werkzaamheden binnen het plangebied. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is dan ook niet nodig “



2.3. Stedenbouwkundige kenmerken

Het plangebied bevindt zich in de bebouwde kom van Vlijmen en bestaat voor het grootste deel uit bebouwing. Aan de Achterstaat en de Wolput bevinden zich enkele woningen. De meeste woningen zijn in de jaren 20 en 30 van de vorige eeuw gebouwd en zijn voorzien van een pandaken.

Aan de Wolput bevinden zich twee winkels (schoenmakerij en een zonnestudio). Aan de Achterstraat is een handel in granieten meubelen gevestigd. Op de hoek Achterstraat en Looiersteeg bevindt zich het gebouw van de groothandel Ceebee.

In het plangebied is, met uitzondering van de tuinen weinig groen aanwezig. De laanbomen langs de Looiersteeg en de Achterstaat staan in beide gevallen aan de overzijde van de straat. Alleen aan de Zichtstraat is hoog opgaande beplanting aanwezig.

Aan de Looiersteeg staat het moderne gebouw van de Rabobank. Aan de Wolput bevinden zich nog enkele oude karakteristieke panden.

2.4. Externe veiligheid

De provincie Noord-Brabant heeft een zogenaamde risicokaart opgesteld. Op de kaart zijn zoneringafstanden van plaatsgebonden risico berekend. De zoneringafstand is de afstand vanaf een risicobron waar een bepaald plaatsgebonden risico (PR) is. In de Nederlandse milieuwet- en regelgeving zijn er grenswaarden gesteld voor het plaatsgebonden risico.

Het PR geeft aan op welke plek (de risicocontour) er een bepaalde kans is op een ramp en eventuele slachtoffers daarbij. Vanaf de rand van de risicocontour neemt het risico tot de bron toe.

Uit onderstaande afbeelding (Zoneringsafstand PR in 2010) blijkt dat er geen risicocontour nabij het plangebied ligt.



Nieuwe gevoelige bestemmingen mogen niet worden gerealiseerd in gebieden waar sprake is van een plaatsgebonden risico van meer dan 10^{-6} per jaar, oftewel de kans per jaar dat een persoon, die op een bepaalde plaats (onafgebroken en onbeschermd) verblijft, komt te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval, waarbij een gevaarlijke (afval)stof of bestrijdingsmiddel is betrokken, moet kleiner zijn dan 1 op 1 miljoen.

De locatie ligt op voldoende afstand tot risicovolle activiteiten, zoals transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen en risicovolle inrichtingen..

Bij de gemeente zijn er geen risicocontouren van transportstromen en/of vaste bronnen bekend die gelegen zijn in of in de nabijheid van het plangebied die gevolgen hebben voor de voorgenomen ontwikkeling. Het geplande gebruik (woonfunctie) is geen risicovolle activiteit. Het project heeft daarom geen gevolgen voor de externe veiligheid.

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan voorgestane ruimtelijke ontwikkeling.

2.5. Overige milieu-aspecten

Er zijn in de directe omgeving geen (bedrijfs-)activiteiten aanwezig die een belemmering vormen om de beoogde plannen binnen het plangebied te realiseren. Evenmin zijn er in de omgeving functies gelegen die beperkingen ondervinden van de beoogde plannen binnen het plangebied.

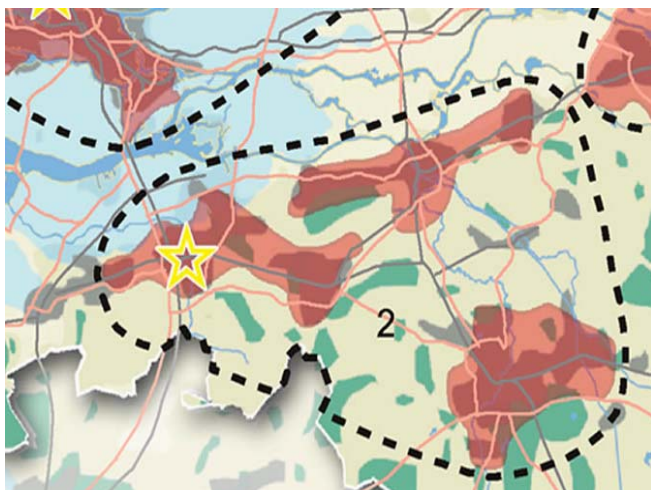
Conclusie

Vanuit deze optiek zijn er geen belemmeringen om de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied te realiseren.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opgave voor het bestemmingsplan. In deze opgave ligt tevens de visie op het plangebied besloten.

3.1. Rijksbeleid



Uitsnede plankaart Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat het ruimtelijke beleid van het Rijk, waarmee het op hoofdlijnen sturing wil geven aan de inrichting van de ruimte en sociale, culturele en economische ontwikkelingen. Het rijk wil verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen.

Binnen de bundelingstrategie wordt voldoende aanbod van ruimte gereserveerd voor stedelijke functies en bij de vraag aangesloten. Er wordt optimaal gebruikt gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwd gebied aanwezig is en er wordt

ruimte geboden aan gemeenten om te kunnen bouwen voor de eigen bevolkingsgroei. Daardoor worden de steden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund en de infrastructuur optimaal benut.

Binnen elk nationaal stedelijk netwerk geeft het rijk indicatief een aantal gebieden aan waar de verstedelijking wordt gebundeld. Het is vervolgens de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om het generieke bundelingbeleid uit te werken en uit te voeren met het oog op specifieke problemen en uitdagingen.

Delen van de gemeente Heusden, waaronder onderhavig plangebied, vallen binnen één van de Nationale Stedelijke Netwerk, de zogenaamde 'Brabantstad'. Relevante passages voor de ontwikkelingen zijn terug te vinden in hoofdstuk 2 "Netwerken en steden" van de Nota Ruimte. De hoofdlijn van de beleidstekst is als volgt;

'Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. Daarbij wordt aangesloten bij de bestaande ruimtelijke structuren.'

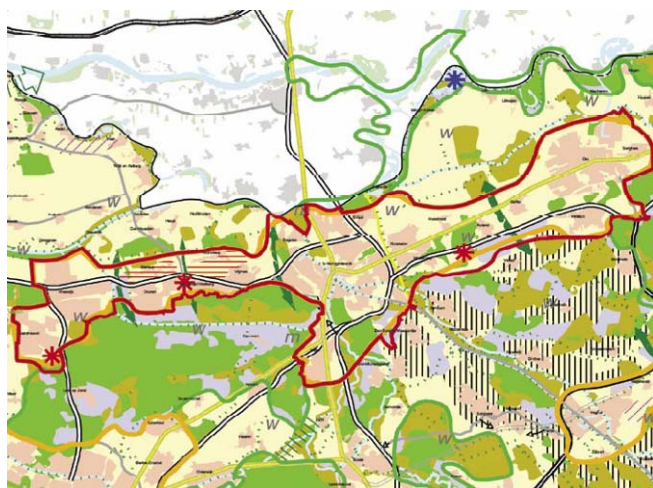
Het provinciale, respectievelijk regionale, beleid voor bundeling van verstedelijking en economische activiteiten moet volgens de Nota Ruimte verder voorzien in:

- verdeling van de ruimte voor wonen en werken over gemeenten waarbij uitgangspunt is dat in heel Nederland ruimte wordt geboden aan de natuurlijke bevolkingsaanwas en lokaal georiënteerde bedrijvigheid;
- tijdige en voldoende beschikbaarheid van een bij de vraag aansluitend aanbod van ruimte voor alle overige aan de verstedelijking verbonden functies;
- optimale benutting van bestaand bebouwd gebied;
- goede afstemming met het verkeers- en vervoerssysteem;
- ontwikkeling van een locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen;
- behoud en verbetering van de balans tussen groen en verstedelijking;
- optimale aansluiting op het watersysteem (zowel grond- als oppervlaktewater) waarbij nadelige effecten op de waterhuishouding voorkomen worden.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling binnen het plangebied past binnen de genoemde beleidsvisie.

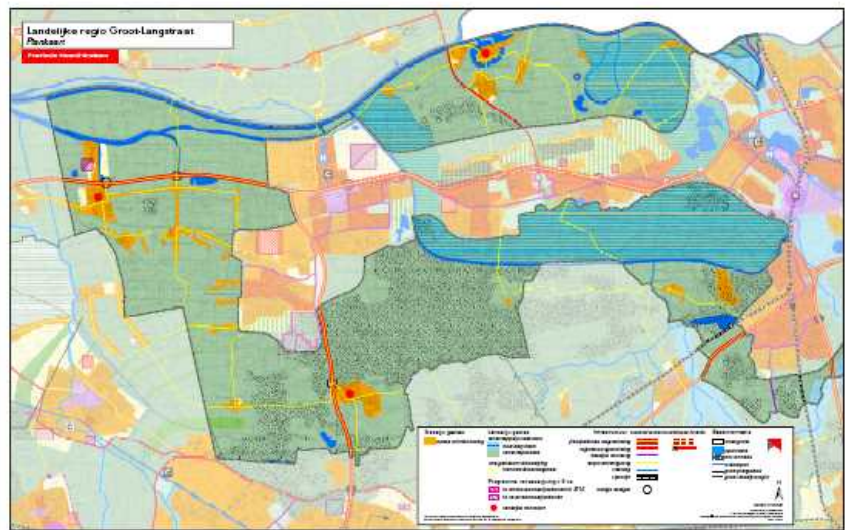
3.2. Provinciaal beleid



Uitsnede plankaart streekplan Brabant 2002

Het ruimtelijke beleid voor de provincie Noord-Brabant is neergelegd in het streekplan Brabant 2002. Het streekplan heeft het zorgvuldiger gebruik van de ruimte als hoofddoel. Het gaat er om, om met het ruimtelijke beleid bij te dragen aan de balans tussen het economische, het ecologische en het sociaal-culturele kapitaal van Noord-Brabant. Om hieraan richting te geven zijn in het streekplan vijf leidende principes voor het provinciaal ruimtelijk beleid verwoord: meer aandacht voor de onderste lagen, zuinig ruimtegebruik, concentratie van verstedelijking, zonering van het buitengebied en grensoverschrijdend denken en handelen.

Het streekplan heeft een globaal karakter. Dit komt vooral tot uitdrukking in de beleidslijnen voor de verstedelijking. Deze bestaan uit de aanduiding van stedelijke en landelijke regio's en algemene en regiospecifieke uitwerkingsregels die bij de uitwerking gehanteerd moeten worden als uitgangspunt. De verstedelijkingsopgave, zoals die in het streekplan is verwoord, wordt vervolgens vormgegeven in de zogenaamde uitwerkingsplannen.



Het streekplanbeleid voor de regio's Waalbosch en Groot Langstraat is uitgewerkt in twee documenten, de uitwerkingsplannen Waalbosch en Groot Langstraat. Beide plannen zijn met de betrokken gemeenten opgesteld en op 23 december 2004 door Gedeputeerde Staten vastgesteld. Bij deze plannen heeft een afstemming plaatsgevonden op de gemeentelijke visies.

Uitwerkingsplan Waalbosch

De ruimtelijke opgaven zijn gevisualiseerd op de bij het uitwerkingsplan behorende plankaart. Met een rode cirkel is in onderstaande afbeelding de ligging van het plangebied gemarkeerd.



Hierop zijn de volgende legenda-eenheden voor het plangebied van onderhavige bestemmingsplan te onderscheiden:

Beheer en intensivering

Dit betreft het stedelijk gebied waar het beleid nu en in de toekomst gericht is op het beheer van de bestaande kwaliteiten. Intensivering van het ruimtegebruik en aanpassing van het stedelijk gebied, waar dat vanwege bestaande ruimtelijke kwaliteiten mogelijk en verantwoord is, kan nodig zijn. Dit zal niet snel leiden tot een totaal andere structuur of functie van stadsdelen en of wijken.

De stedelijke regio Waalboss omvat gebieden die behoren tot de gemeenten Waalwijk, Loon op Zand, Heusden, Vught en 's-Hertogenbosch. Het Streekplan 2002 heeft aan de landelijke regio de opdracht meegegeven om ruimte te zoeken voor woningbouw en bedrijventerreinen. De ontwikkelingen in het buitengebied zijn buiten dit plan gelaten.

Bij het bepalen van ruimtelijke ontwikkelingen is in dit uitwerkingsplan uitgegaan van de lagenbenadering en water als meeordenend principe. Het uitwerkingsplan is een combinatie van een duurzaam ruimtelijk structuurbeeld en het verstedelijkingsprogramma tot 2015 voor de regio Waalboss. Het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld geeft aan welke gebieden voor natuur, landschap, waterberging en landbouw behouden moeten blijven. Op de plankaart is aangegeven waar woningbouw en bedrijventerreinen ontwikkeld kunnen worden. Het uitwerkingsplan vormt de basis voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen voor Waalboss. Het is samen met het Streekplan 2002 het provinciale toetsingskader voor gemeentelijke plannen. Bestuurlijk is afgesproken om de ruimtelijke ontwikkelingen in de tijd te volgen en indien nodig het verstedelijkingsprogramma bij te stellen.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling binnen het plangebied past binnen de genoemde beleidsvisie.

3.3. StructuurvisiePlus gemeente Heusden

De nieuwe gemeenteraad van Heusden heeft bij het raadsbesluit van 25 april 2006 de StructuurvisiePlus van de gemeente ingetrokken. Hoewel deze structuurvisie nog van zeer recente datum was, (vastgesteld door gemeenteraad 14 februari 2006) bestaat op een aantal essentiële punten strijdigheid met de ambitie die de huidige nieuwe coalitie voor de periode 2006-2010 heeft uitgezet. De StructuurvisiePlus zal daarom worden bijgesteld.

De bijstelling heeft in hoofdlijnen betrekking op de volgende onderdelen:

- de ontwikkelingspotenties van de zogenaamde zuidoost lob in Vlijmen;
- de ontwikkelingspotenties voor de glastuinbouw;
- de vestiging van zogenaamde Nimby-bedrijvigheid;

- de centrale landschappelijk ecologische verbindingzone;
- de hoofdwegenstructuur;
- de zoekgebieden voor bedrijvigheid.

De gemeente hoopt en verwacht te kunnen komen tot een structuurvisie die aansluit bij het ambitieniveau van de huidige coalitie. De nieuwe structuurvisie wordt naar verwachting niet eerder dan in het najaar van 2008 vastgesteld.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling binnen het plangebied past binnen de genoemde structuurvisie.

3.4. Goed wonen in Heusden – een visie op het wonen

Op 6 juli 2004 stelde de gemeenteraad van Heusden de woonvisie “Goed wonen in Heusden” vast. In deze visie is de nieuwe visie op het wonen voor de jaren 2004 tot en met 2008 weergegeven.

Belangrijke accenten die in de visie genoemd worden zijn:

- belangrijke doelgroepen zijn lage inkomens, starters en senioren;
- speciale aandacht voor wonen-welzijn-zorg (levensloopbestendige woningen, specifieke woon-zorgvormen);
- investeren in samenwerking tussen alle betrokken partijen met gemeente als regisseur (woningstichting, huurdersvereniging, gehandicaptenplatform, bewoners);
- een visie met als basis onderzoek, o.a. het rapport Woonwensen 2003;
- inspelen op ontwikkelingen bij de provincie, met een insteek op kwaliteit en minder op kwantiteit (certificaat Woonkeur, duurzaam bouwen, technologische ontwikkeling, toegankelijkheidseisen).

Momenteel bereidt de gemeente de notitie “Volkshuisvesting 2030” voor. De beleidsuitgangspunten van deze notitie blijven echter hetzelfde: een veilige en groene woonomgeving voor de inwoners van de gemeente Heusden. Naar verwachting wordt de volkshuisvestingsnota in het voorjaar van 2008 vastgesteld.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling binnen het plangebied past binnen de genoemde woonvisie.

4. STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

In dit hoofdstuk volgt een toelichting op de beoogde stedenbouwkundige opzet van deze gehele locatie. Hierbij is uitgegaan van een integrale herontwikkeling. Dat wil zeggen, dat alle bestaande panden worden afgebroken.

Het gaat om de nieuwbouw van 33 appartementen en 20 grondgebonden woningen.

4.1. Ontsluiting

De externe ontsluiting voor het auto- en het langzaam verkeer van de nieuw te bouwen woningen vindt plaats vanaf de bestaande infrastructuur. Het accent ligt op de Achterstraat. Verkeersbewegingen vanaf de Wolput dienen tot een minimum te worden beperkt in verband met de zware belasting van deze lokale hoofdweg.

Door de beperkte toename van de verkeersintensiteiten (circa 200 à 250 motorvoertuigen per etmaal) als gevolg van de nieuwbouw zijn geen inrichtingsmaatregelen noodzakelijk. Deze verkeersbelasting wordt in twee richtingen over de Achterstraat en de Wolput verspreid. De effecten op de totale etmaalbelasting van deze straten zijn derhalve minimaal.

Het intensiveren van de woonfunctie in het gebied maakt uit oogpunt van verkeersveiligheid wel enkele aanvullende voorzieningen noodzakelijk. Langs de Wolput wordt de aanleg van een parkeerstrook voorgestaan. Op deze strook wordt het parkeren vanuit de aanliggende woningen opgevangen. Ook wordt voor de woningen een trottoir aangelegd. Hiermee bestaat de mogelijkheid langs de gehele noordrand van de Wolput te blijven lopen.

Deze inrichtingsmaatregelen worden ook aan de zuidkant van de Achterstraat genomen. Hiermee ontstaat ook daar een meer evenwichtig straatprofiel, waarin de voetganger meer ruimte krijgt.

4.2. Bebouwingsopzet

De stedenbouwkundige opzet van deze locatie is als volgt gekozen:

- de appartementen zijn aan de westkant van deze locatie geplaatst. Het bouwblok wordt in 4 bouwlagen gerealiseerd waarvan de bovenste laag terugligt. Het complex heeft naar alle zijden een aantrekkelijk uitzicht. Onder het bouwblok wordt een parkeerkelder aangebracht die voorziet in parkeergelegenheid voor de bewoners van de appartementen;
- aan de Achterstraat is gekozen voor de bouw van maximaal 9 grondgebonden woningen met als uitgangspunt tenminste één parkeerplaats op eigen erf. Hierdoor loopt de parkeerdruk op het openbaar domein niet te sterk op;

- aan de zuidkant van de locatie langs de Wolput zijn maximaal 11 grondgebonden woningen geprojecteerd. Deze woningen schermen daarmee de achterzijde van de bestaande panden af.

De bebouwingsopzet gaat uit van een levendige vormgeving. De woningen worden kleinschalig vormgegeven met een individueel karakter. Dit geldt ook voor het appartementengebouw. Het sfeerbeeld moet passen binnen de oorspronkelijke bebouwingsstructuren van het dorp.

Uitgangspunt is, dat eengezinswoningen in maximaal twee bouwlagen worden gerealiseerd: appartementen in maximaal vier bouwlagen. Hiermee ontstaat een verticale geleding. Deze hoogtematen sluiten aan op de maatvoering van de omliggende bestaande bebouwing. Er ontstaat mede hierdoor het beoogde harmonieuze geheel.

4.3. Parkeernormen

	Aantal	Parkeernorm	Eigen terrein	Openbaar	Totaal
Appartementen	33	1,8	33	27	60
Grondgebonden woningen (patio)	9	1,8	9	7 (7,2)	16
Grondgebonden woningen (rijwoningen)	11	1,8	0	20 (19,8)	20

Voor het appartementencomplex moet een ondergrondse parkeergarage (geheel verdiept) aangelegd worden met ten minste 33 parkeerplaatsen. Tenminste 27 parkeerplaatsen, 0,8 parkeerplaatsen per appartement, moeten in het openbare gebied aangelegd worden, waaronder minimaal 18 parkeerplaatsen op het openbare binnenterrein bij het appartementencomplex.

Aan de Achterstraat komen maximaal 9 grondgebonden woningen (patiowoningen) met als uitgangspunt tenminste één parkeerplaats op eigen terrein. 0,8 parkeerplaatsen per woning moet in het openbare gebied aangelegd worden.

Aan de Wolput komen maximaal 11 grondgebonden woningen (rijwoningen). Hiervoor geldt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning. Alle parkeerplaatsen moeten in het openbare gebied aangelegd worden.

In het openbaar gebied, langs de Achterstraat, Looiersteeg en de Wolput, moeten tenminste 54 parkeerplaatsen gerealiseerd worden.

4.4. Groenstructuur

De groenvoorzieningen bestaan uit een laanbeplanting langs respectievelijk de Wolput, de Achterstraat en de Looierstraat. Hiermee wordt een te hard bebouwingsbeeld voorkomen en ingespeeld op het bijzondere karakter van beide oude structuurlijnen.



Luchtfoto (Google) plangebied rood omlijnd

5. MILIEU

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de milieuaspecten en een samenvatting van de uitgevoerde milieuonderzoeken.

5.1. Overzicht milieuaspecten

Criterium	Planopzet
Mobiliteit	Door ligging nabij centrum wordt het langzaam verkeer bevorderd Goede bereikbaarheid openbaar vervoer door nabije ligging haltes aan de Wolput en de Groen van Prinsterenlaan
Bodemkwaliteit	Geen belemmeringen.
Duurzaam bouwen	Stimulering duurzaam bouwen bij uitwerking bouwplannen
Geluidszone Wolput	Maatregelen aan de gevel van de geluidbelaste woningen
Geluidszones overige straten	Niet van toepassing. Deze straten maken immers deel uit van een 30 km/uur gebied
Bedrijven	Woningbouw ligt buiten de hinderzones van bedrijven
Opvang vuilwater en afvalwater	Vuilwaterriool
Opvang regenwater wegen + daken	Infiltratie in bodem: op lange termijn in schoonwaterriool
Sociale veiligheid	heldere opbouw openbaar gebied open inrichting openbaar gebied hoogwaardige inrichting beperkt vandalisme goede vindbaarheid (hoofd)toegangen

5.2. Waterparagraaf

Beleidskader

Rijksbeleid water

Het toetsingskader voor aspect water is het Waterbeleid voor de 21e eeuw. Doel van dit waterbeleid is het realiseren van duurzame en veerkrachtige watersystemen, waarbij waterkwaliteits- en kwantiteitsknelpunten zoveel mogelijk ter plaatse worden opgelost. Uitgangspunten daarbij zijn de drietrapsstrategieën voor kwantiteit en kwaliteit:

- vasthouden, bergen, afvoeren;
- schoonhouden, scheiden, zuiveren.

In het kader van Waterbeleid 21e eeuw is bepaald dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen geen negatieve invloed op het watersysteem mogen

hebben en waar mogelijk moeten worden aangegrepen voor verbeteringen. Eventuele negatieve effecten dienen met mitigerende of compenserende maatregelen te worden ondervangen. Om hieraan invulling te geven, wordt het aspect water, middels het instrument Watertoets, vroegtijdig in het ruimtelijk planproces ingebracht.

Beleid Waterschap Aa en Maas

In het kader van het huidige overheidsbeleid en het beleid van Waterschap Aa en Maas dient invulling te worden gegeven aan “duurzaam stedelijk waterbeheer”. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal beleidsuitgangsprincipes ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer hier invulling aan te geven door:

- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- schoon regenwater schoon houden (bijvoorbeeld geen uitlogende bouwmaterialen gebruiken);
- schoon regenwater verwerken volgens de voorkeursvolgorde:
 - gebruik als huishoudelijk of bedrijfswater;
 - infiltreren in de bodem;
 - vertraagd afvoeren naar het oppervlaktewater;
 - afvoeren naar riolering via een verbeterd gescheiden stelsel;
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- vanaf het plangebied mag niet meer water naar het oppervlaktewater afstromen dan in een landbouwgebied zou gebeuren (1,5 l/s per ha);
- voorkomen van vervuiling;
- in het plangebied mogen de grondwaterstanden niet verlaagd worden.

Naast de principes uit de nieuwe beleidsnota geldt nog een aantal algemene voorwaarden en uitgangspunten:

- waar mogelijk oppervlakkige afvoer van schoon regenwater;
- het water inclusief oevers moet onderhouden kunnen worden;
- de bovenlaag van de bodem mag niet openbarsten.

Duurzaam watersysteem

In de beleidsnota ‘Uitgangspunten watertoets Aa en Maas’ (december 2004) benoemde het waterschap Aa en Maas een aantal principes waarop zij plannen toetst. Bij stedelijke ontwikkelingen streven zij naar een duurzaam watersysteem. In hoofdlijnen betekent dit dat er waterneutraal moet worden gebouwd, schoon water niet mag worden gemengd met vuil water en dat het schone water zoveel mogelijk vastgehouden moet worden.

Hydrologisch neutraal bouwen

Concreet houdt hydrologisch neutraal bouwen in dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) niet verlaagd mag worden (grondwaterneutraal) en dat de afvoer uit het plangebied niet groter mag zijn dan in de huidige situatie.

Grondwaterneutraal

De gewenste ontwateringsdiepte in een plangebied wordt verkregen door daar waar nodig grond op te brengen. Bovendien wordt er geadviseerd kruipruimteloos te bouwen, waardoor de ontwateringsdiepte minder groot hoeft te zijn. In dat geval wordt dus geen gebruik gemaakt van drainage om de gewenste ontwateringsdiepte te verkrijgen.

Meervoudig ruimtegebruik

De waterberging is zodanig in een plangebied geïntegreerd, dat deze in combinatie met de functies woningbouw en groen het best tot zijn recht komt.

Voorkomen van vervuiling

Als uitgangspunt bij de ontwikkeling en inrichting van een nieuwbouwlocatie geldt dat geen uitlogende bouwmaterialen worden toegepast. In de ontwikkel- en beheerfase wordt aandacht besteed aan een minimalisering van de milieubelasting als gevolg van gladheidbestrijding, onkruidbestrijding, autowassen, etc.

Water uitgangssituatie

Grondwaterstanden

Van het stedelijke gebied zijn geen grondwatergegevens beschikbaar. Er is daarom gekeken naar de grondwatersituatie in de directe omgeving van het bestemmingsplan Tunnelweg /Wolput. De grondwaterstand bedraagt 1,70 + nap en ligt ongeveer 1,80 beneden het maaiveld. Aanvullend onderzoek naar de infiltratie capaciteit van de bodem dient plaatselijk worden bepaald.

Oppervlaktewater

In het plangebied en de directe omgeving komt geen oppervlaktewater voor en bestaat er geen mogelijkheid om water naar oppervlaktewater af te voeren.

Hemelwater

In het gebied is een gemengd rioolstelsel aanwezig en er zijn op dit moment geen mogelijkheden om een ander type (zoals een verbeterd gescheiden) rioolstelsel te realiseren. Het hemelwater dat valt op de niet aangekoppelde oppervlakten (zoals tuinen) infiltreert rechtstreeks naar het grondwater. In het onderhavige plangebied zullen geen ingrijpende veranderingen in het waterhuishoudingssysteem als gevolg van dit bestemmingsplan plaatsvinden.

Water (uitvoeringsaspecten)

Waterbeleid

Voor het opstellen van de waterparagraaf wordt onder meer rekening gehouden met het vigerend beleid in de Vierde Nota Waterhuishouding (ministerie van V&W), de startovereenkomst 'Waterbeleid 21e eeuw' en het Waterbeheersplan 2001-2004 van het waterschap De Maaskant. Basisprincipes van dit beleid zijn: hydrologisch neutraal bouwen, meer ruimte voor water en het voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd. Dit is in WB21 geconcludeerd in de twee drietrapsstrategieën voor:

- 1) Waterkwantiteit (vasthouden, bergen, afvoeren).
- 2) Waterkwaliteit (schoonhouden, schoon en vuil scheiden, zuiveren).
- 3) Ten aanzien van het duurzaam omgaan met water is het belangrijk dat vuil water en schoon hemelwater worden gescheiden, waarbij het vuile water indien mogelijk aan de riolering wordt aangeboden en het schone hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem.

Daarnaast moet bij het omgaan met het schone hemelwater een aantal afwegingsstappen worden genomen, te weten 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer'.

Om watervervuiling te voorkomen, moet er bij de materiaalkeuze van bouwmaterialen op worden toegezien dat geen gebruik wordt gemaakt van niet uitlogbare of uitspoelbare bouwmaterialen.

In het kader van hydrologisch neutraal bouwen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de oorspronkelijke situatie.

Samenwerking waterbeheerder

Het waterschap Aa en Maas is verantwoordelijk voor het waterbeheer van de locatie, zowel het waterkwantiteitsbeheer als het waterkwaliteitsbeheer. De waterbeheerder en de gemeente streven voor het plangebied naar een duurzaam watersysteem. Bij het tot stand komen van deze waterparagraaf voerde de gemeente inhoudelijk overleg met de waterbeheerder.

Opzet watersysteem

Het huishoudelijk afvalwater (droogweer afvoer) zal worden aangekoppeld op het aanwezige gemengde rioolstelsel. Voor afvoeren van het hemelwater geschiedt middels infiltreren in de bodem op particulier terrein. Uit de beschikbare bodemgegevens (enkeerdgronden, fijn zand) volgt dat de bodem zich leent voor het infiltreren van hemelwater. Dit wordt in hoofdlijnen gestaafd door waarnemingen in het veld. Er moeten daarom infiltratievoorzieningen worden aangelegd.

Waterkwaliteit

Door gerichte maatregelen in het plangebied moet voorkomen worden dat verontreinigingen in het water geraken. Met name het vermijden van gebruik van uitloegende bouwmaterialen (bouwen conform het

Bouwstoffenbesluit en geen koper, zink, lood en uitlogende materialen toepassen) is van belang. Het Convenant Duurzaam Bouwen geeft in dit kader richtlijnen. Ook zal er rekening moeten worden gehouden met de toepassing van strooizout en bestrijdingsmiddelen. Deze dienen aan de huidige milieu-eisen te voldoen en mogen bovendien niet in het water terechtkomen.

De bestaande verharding (wegen e.d.) rondom het bestemmingsplan worden gehandhaafd en het hemelwater zal worden opgevangen en afgevoerd middels het bestaande gemengd riool.

Conclusie

De af te geven bouwvergunning zal er op toezien dat een en ander conform het gestelde in deze waterparagraaf wordt uitgevoerd.

5.3. Bodem

Op het perceel van het Wolput Vlijmen zijn om verschillende redenen al diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Hieronder volgt een historisch bodemonderzoek.

Op de locatie Wolput 44a t/m 48 te Vlijmen is een nulsituatie bodemonderzoek (1985) en een verkennend bodemonderzoek (2006) uitgevoerd. Hieruit blijkt geen bodemverontreiniging, alleen in dit rapport zijn andere bodemonderzoeken opgenomen die niet bekend zijn bij de gemeente Heusden. Mogelijk dat hier nog andere conclusies moeten worden getrokken.

Op de locatie aan de Wolput 44 te Vlijmen is een oriënterend onderzoek (1995) uitgevoerd. Verder is in 1989 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit deze onderzoek blijkt dat er twee verontreinigingen van minerale olie zijn aangetroffen. Een verontreiniging is in ieder geval een ernstig geval. Hier dient eerst een nader onderzoek en sanering worden uitgevoerd. Verder is het niet duidelijk of alle verdachte locaties zijn meegenomen. Hier dient ter plaatse van de verdachte activiteiten een verkennend bodemonderzoek te worden uitvoeren.

Op de locatie Achterstraat 39 te Vlijmen blijkt uit het historisch bodemonderzoeken dat hier een benzineservicestation gevestigd is geweest. Ook heeft op deze locatie een tank gelegen en ligt hier nog een tank. Hier dient ter plaatse van de verdachte activiteiten een verkennend bodemonderzoek te worden uitvoeren.

Op de locatie Achterstraat 45 te Vlijmen blijkt uit het historisch bodemonderzoek dat hier een brandstofhandel gevestigd is geweest.

Hier dient ter plaatse van de verdachte activiteiten een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Op de locatie Wolput 38 te Vlijmen blijkt uit het historisch bodemonderzoeken dat hier een brandstofhandel en/of een loodgieters-/fitters- of een sanitairinstallatiebedrijf gevestigd is geweest. Ook heeft op deze locatie een tank gelegen. Hier dient ter plaatse van de verdachte activiteiten een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Conclusie

Opgemerkt wordt, dat op enkele locaties aanvullende onderzoeken worden uitgevoerd naar aanleiding van de geconstateerde verdachte activiteiten.

Als grond van de locatie op een andere plaats wordt hergebruikt, dan moet dit plaatsvinden volgens de regels van het bouwstoffenbesluit. De locatie aan de Wolput te Vlijmen valt onder de lintbebouwing (stedelijk). Bovenstaande gegevens staan volledig en up to date opgenomen in het bodeminformatiesysteem van de gemeente Heusden.

De af te geven bouwvergunning zal er op toezien dat een en ander conform het gestelde in deze bodemparagraaf wordt uitgevoerd.

5.4. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Door AGEL adviseurs een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Het onderzoeksresultaat geeft de volgende conclusie:

“Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat als gevolg van het wegverkeer van de gezoneerde wegen Wolput, Groen van Prinstererlaan en de rijksweg A59 de voorkeursgrenswaarde van 48 dB bij meerdere wooneenheden wordt overschreden.

Als gevolg van het verkeer op de Wolput vinden er overschrijdingen plaats over alle bouwlagen aan de zuid-, oost en westgevel van het appartementengebouw, bij alle voorgevels van de rijwoningen en bij de achtergevel van één patiowoning. Alleen bij de gevels welke gericht zijn op de Achterstraat vinden er geen overschrijdingen plaats.

De hoogste geluidbelasting bedraagt 63 dB en vindt plaats voor de zuidgevel van het appartementengebouw en voor de voorgevels van het westelijk en het middenblok van de rijwoningen op verdiepingshoogte. De maximaal toelaatbare hogere grenswaarde van 68 dB voor vervangende nieuwbouw in stedelijk gebied wordt niet overschreden. Als gevolg van het verkeer op de Groen van Prinstererlaan vinden er overschrijdingen plaats over alle bouwlagen aan de noordgevel van het appartementengebouw op de hoek Groen van Prinstererlaan / Achterstraat en over alle bouwlagen aan de westgevel van het appartementengebouw op de hoek Groen van Prinstererlaan / Wolput.

De hoogste geluidbelasting bedraagt 57 dB en vindt plaats voor de noordgevel van het appartementengebouw op de tweede en derde bouwlaag. De maximaal toelaatbare hogere grenswaarde van 68 dB voor vervangende nieuwbouw in stedelijk gebied wordt niet overschreden. Als gevolg van het verkeer op de rijksweg A59 vinden er overschrijdingen plaats aan de zuid-en oostgevel van het appartementengebouw en bij een voorgevel van een van de rijwoningen. De hoogste geluidbelasting bedraagt 54 dB en vindt plaats voor de zuidgevel van het appartementengebouw op de derde bouwlaag. De maximaal toelaatbare hogere grenswaarde van 63 dB voor vervangende nieuwbouw in buitenstedelijk gebied wordt niet overschreden.

Zowel het toepassen van bronmaatregelen als geluidbeperkende maatregelen in het overdrachtsgebied wordt voor deze situatie als niet haalbaar aangemerkt. Bronmaatregelen zijn niet mogelijk omdat de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling geen wegbeheerder is en derhalve geen invloed heeft op het gebruik en beheer van de wegen. Ten aanzien van de geluidbeperkende maatregelen in de het overdrachtsgebied (afscherming en grotere afstand) kan gesteld worden dat deze voor de betreffende wegen planologisch niet haalbaar zijn vanwege de beperkt beschikbare ruimte. Een en ander houdt in dat, uitgaande van het aspect wegverkeerslawaai, realisatie van de ontwikkeling alleen mogelijk is indien er specifieke maatregelen aan de woning zelf worden getroffen.

De volgende maatregelen zouden, zo mogelijk, kunnen worden toegepast:

- *Dove gevel*
Een zogeheten dove gevel is een gevel zonder te openen ramen of deuren
- *Geluidsscherm vóór de gevel*
Een alternatief voor de dove gevel is een geluidsscherm vóór de gevel, zodat de geluidbelasting op de gebouwgevel uitkomt op de voorkeursgrenswaarde of lager.
- *Zoneren van geluidgevoelige vertakken*
Slaapkamers en studeerkamers kunnen aan de rustige zijde van de woning worden gesitueerd.
- *Gevelmaatregelen*
Als gevelmaatregelen kunnen extra geluidwerende beglazing en suskasten worden toegepast.

Geadviseerd wordt om voor de betreffende woningen in de ontwikkeling waarbij de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden een verzoek om hogere waarde in te dienen bij burgemeester en wethouders van de gemeente Heusden. Het verzoek om hogere grenswaarde betreft alle wooneenheden van het appartementengebouw, alle rijwoningen en de meest westelijke patiowoning.

Ten aanzien van de geluidwering van de gevel kan gesteld worden dat erop gerekend dient te worden dat voor de meeste wooneenheden mogelijk extra geluidwerende maatregelen noodzakelijk zijn. Bij de aanvraag om bouwvergunning zal middels een berekening van de geluidwering van de gevel aangetoond moeten worden of voldaan kan worden aan de voorschriften van het Bouwbesluit.”

Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar het betreffende rapport ‘Akoestisch onderzoek wegverkeer en onderzoek luchtkwaliteit plangebied Wolput te Vlijmen’, projectnummer 20070285 en gedateerd 9 augustus 2007.

5.5. Luchtkwaliteit

Door AGEL adviseurs een onderzoek luchtkwaliteit uitgevoerd. Het onderzoeksresultaat geeft de volgende conclusie:

“De gevolgen van de realisatie van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit langs de toeleidende wegen zijn recht evenredig met de wijzigingen in de verkeerssituatie als gevolg van de ontwikkeling. Voor het berekenen van de bijdrage van de ontwikkeling kan de verkeersproductie van de oorspronkelijke situatie worden afgetrokken van de verkeersproductie van de voorgenomen ontwikkeling.

Om de gevolgen van de realisatie van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit langs de toeleidende wegen te kunnen bepalen dient, naast de huidige situatie in 2007, de autonome situatie vergeleken te worden met de plansituatie voor de referentiejaar 2010 en 2015.

Uit de resultaten van de berekening, uitgevoerd met de rekenmethode CAR II, versie 6.0, blijkt dat langs de toeleidende wegen in alle drie de referentiejaar geen wijzigingen optreden in de luchtkwaliteit als gevolg van de planontwikkelingen. Tevens wordt er, langs de toeleidende wegen en ter plaatse van de ontwikkeling zelf, voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof van het Besluit luchtkwaliteit 2005.

Ook met betrekking tot het aantal maal per jaar dat het 24-uurgemiddelde voor fijn stof mag worden overschreden blijft het aantal overschrijdingen in 2010 in 2015 binnen de grenswaarde.

Voor het aspect luchtkwaliteit vormt de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering.”

Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar het betreffende rapport ‘Akoestisch onderzoek wegverkeer en onderzoek luchtkwaliteit plangebied Wolput te Vlijmen’, projectnummer 20070285 en gedateerd 9 augustus 2007.

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd. Deze wet is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' van bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 1% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

NIBM-grens woningbouwlocatie, 1% criterium:

< 500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling,
< 1000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

De ontwikkeling is dusdanig beperkt dat er 'niet in betekenende mate' wordt bijgedragen aan de luchtverontreiniging en er geen verder onderzoek noodzakelijk is.

Verder wordt de grenswaarden die gesteld worden aan de luchtkwaliteit niet overschreden, zoals blijkt uit het aangehaalde onderzoek in deze paragraaf van 9 augustus 2007.

6. FINANCIËEL-ECONOMISCHE HAALBAARHEID

Het bestemmingsplan biedt ruimte voor nieuwe ontwikkelingen in het gebied. Het realiseren van een woongebied dat past in de kern van Vlijmen en directe omgeving van het plangebied is daarbij het uitgangspunt.

Planopzet

Binnen het plangebied worden woningbouwontwikkelingen mogelijk gemaakt. Ten eerste wordt wonen mogelijk gemaakt langs de Achterstraat en een gedeelte van de Wolput. Hier komen 20 woningen in twee verschillende woningtypen, namelijk patio's en rijwoningen. Daarnaast wordt op de locatie hoek Wolput en Zichtstraat de realisering van 33 appartementen mogelijk gemaakt.

Eigendom

Bouwbedrijf Timmers heeft enkele jaren geleden een positie ingenomen op de kop van het ontwikkelgebied. Conforza heeft principeafspraken of goede contacten met de overige bewoners en ondernemers. Er is bereidheid van deze laatste groep om het gebied te verlaten, uiteraard, met nodige randvoorwaarden.

Exploitatie

De exploitatie van het bestemmingsplan zal worden gerealiseerd door twee ontwikkelaars, Timmers (westelijk gedeelte) en Conforza (oostelijk gedeelte). Op basis van het stedenbouwkundig plan zijn de diverse kosten en opbrengsten van het plan in hoofdlijnen berekend. Op basis van de verwervingen / verplaatsingen dekken de opbrengsten niet volledig de kosten.

Eisen die tegenwoordig aan een woonomgeving worden gesteld bieden onvoldoende mogelijkheden voor het handhaven van de bedrijven. De gemeente Heusden wil daarom de woonfunctie te versterken. In het (relatief kleine) gebied zijn bedrijven gevestigd die daarom moeten worden aangekocht en/of verplaatst. Daarnaast gaat het bestemmingsplan uit een relatief extensieve bebouwing.

Dit heeft tot gevolg dat het gebied niet kostendekkend kan worden geëxploiteerd. Daarom is een gemeentelijk bijdrage in de grondexploitatie noodzakelijk.

De gemeenteraad heeft op 11 maart 2008 de bereidheid tot het verlenen van een bijdrage uitgesproken. In dezelfde vergadering heeft de raad voor een exploitatiebijdrage in het westelijk gedeelte van het plan een krediet van € 1.000.000,-- beschikbaar gesteld. De exploitatiebijdrage voor het oostelijk gedeelte van het plan wordt geraamd op maximaal € 1.350.000,--. Wanneer de concrete exploitatiecijfers bekend zijn, zal de gemeenteraad worden voorgesteld een krediet voor de bijdrage in het exploitatietekort van het oostelijk gedeelte beschikbaar te stellen.

7. BESTEMMINGSREGELING

In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke wijze het beleid ten aanzien van de verschillende bestemmingen is vormgegeven.

7.1. Opbouw voorschriften

Bestemmingsregeling

Het gemeentebestuur staat een flexibele bestemmingsregeling voor. Gekozen is voor:

1. een positieve bestemming: de ontwikkeling van nieuwbouw is mogelijk nadat door het College van Burgemeester en Wethouders een bouwvergunning is verleend. De bouwvergunning wordt verleend indien deze voldoet aan het gestelde in de voorschriften, het Bouwbesluit, de bouwverordening en past binnen het welstandbeleid;
2. vrijstellingsprocedures: deze gelden voor die ontwikkelingen, die ruimtelijk functioneel passen in de desbetreffende bestemming, maar waarvan de aard en/of omvang de kwaliteit van het woon- en leefmilieu kunnen aantasten. De vrijstellingsprocedures bieden voor het College van Burgemeester en Wethouders de mogelijkheid tot een afweging van de noodzaak van een dergelijke ontwikkeling ten opzichte van het stedenbouwkundig en/of milieuhygiënisch belang;
3. nadere eisen: ten aanzien van enkele in de voorschriften genoemde ontwikkelingen is het College van Burgemeester en Wethouders bevoegd tot het stellen van nadere eisen inzake de situering en/of maatvoering. De objectivering wordt verkregen door kwalitatieve criteria.

Leeswijzer bij de voorschriften

De indeling van de voorschriften is als volgt:

Hoofdstuk 1: “inleidende bepalingen” omvat twee artikelen: een artikel met een aantal noodzakelijke begripsomschrijvingen en een artikel, regelende de wijze van meten.

Hoofdstuk 2: “Bestemmingsbepalingen” bevat drie bestemmingen, “Groen”, “Verkeer-verblijf” en “Wonen”. Elk artikel omvat:

- een omschrijving van de doeleinden van de bestemming;
- de bouwvoorschriften: regels omtrent hoogte en situering e.d.

Hoofdstukken 3 en 4 “Algemene bepalingen” en “Overgangs- en slotbepalingen” hebben betrekking op aspecten als

- anti-dubbeltelbepaling;
- algemene vrijstellingsbevoegdheid: het gaat hierbij om een mogelijkheid tot afwijking van de in de voorschriften gegeven maten en normen met betrekking tot het bouwen;
- overgangsrecht: bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan,

ART. 3		GROEN
ART. 4		VERKEER - VERBLIJF
ART. 5		WONEN

ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de voorschriften op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven, met uitzondering van het strijdige gebruik dat is aangevangen nadat het geldende bestemmingsplan van kracht is geworden; algemene bepalingen met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken: deze bepalingen vormen het sluitstuk van de bestemmingssystematiek in die zin dat deze bepalingen alle gebruik van gronden en opstallen dat strijdig is met de aan de grond gegeven bestemming verbiedt. Verder is een bepaling opgenomen voor de zogenaamde “toverformule”;

7.2. Plankaart

Zie hiervoor (achter de voorschriften) de bijgevoede plankaart met tekeningnummer 07970200005-11.s01 en schaal 1: 1.000.

7.3. Wonen

In de bestemming “Wonen” wordt een regeling gegeven ten aanzien van de opbouw en het gebruik van de huiskavels. Daarbij is een zonering aangegeven op de plankaart te weten:

- a. het deel buiten het bouwvlak en buiten de zone bijgebouwen (tuin);
- b. bouwvlak voor hoofdgebouw en bijgebouwen;
- c. zone bijgebouwen (achtertuin).

Met betrekking tot het gebruik is de mogelijkheid opgenomen tot de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep / bedrijf. De bestemmingsregeling kan als volgt worden gemotiveerd:

a. Tuin.

In de voortuin mag slechts in beperkte mate worden gebouwd. Het betreft hier op de eerste plaats de gebruikelijke bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals pergola's en erfafscheidingen. Er dient hierbij wel te worden voldaan aan de in de voorschriften gestelde maatvoeringseisen. De bouw mogelijkheden van gebouwen is beperkt tot een portiek of erker. Dit is geregeld in hoofdstuk 3 als algemene bepaling, dat het bouwvlak door enkele bouwwerken mag worden overschrijden.

Middels het open karakter worden de volgende stedenbouwkundige kwaliteiten beschermd:

1. de tuin is geprojecteerd tussen de woning en het openbaar gebied. Hierdoor wordt het bestaande straatbeeld beschermd;
2. vanwege de beoogde bescherming van het straatbeeld en dan met name van de beleving van de omvang en situering van de hoofdgebouwen dienen bijgebouwen ten minste op 2 meter of meer achter het verlengde van de voorgevelrooilijn te worden gesitueerd.

b. Bouwvlak hoofdgebouw met bijgebouwen.

De situering van de woningen(en) en de rooilijnen van de bouwblokken zijn vastgelegd middels het bouwvlak. Bij de op de plankaart aangegeven bouwvlakken staan de verschillende maximaal toegestane bouwhoogten en aantal wooneenheden. De volgende bouwwerken zijn toegelaten:

1. hoofdgebouwen, waarbij de hoogte wordt bepaald door de maatvoeringseisen ten aanzien van het gehele bouwvlak, waarbij soms een hoogtescheidingslijn een begrenzing vormt tussen verschillende hoogtes;
2. bouwen en of uitbreiden van bijgebouwen, voor zover de totale oppervlakte aan bijgebouwen per bouwperceel niet meer bedraagt dan 60 m² met dien verstande dat het bouwperceel, de gronden waarop de woning is gelegen niet meegerekend, voor niet meer dan 45 % worden bebouwd. Voorts mag de bouwhoogte maximaal 3 m bedragen. Voor de overige maatvoerings- en situeringseisen wordt korthedshalve verwezen naar de voorschriften;
3. gebouwen, geen gebouwen zijnde, voor zover de hoogte niet meer bedraagt dan 2 m.

c. Zone bijgebouwen (achtertuin).

In de "zone bijgebouwen" mogen bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Ook hierbij dient er vanzelfsprekend te worden voldaan aan de in de voorschriften opgenomen maatvoeringseisen.

De situering van de "zone bijgebouwen" is zodanig gekozen, dat het straatbeeld niet of zo weinig mogelijk door bijgebouwen en erfafscheidingen e.d. wordt beïnvloed. Dit maakt een eenvoudige, ruime bebouwingsregeling mogelijk.

Daarbij behoeven slechts de maximale contouren van de bebouwing te worden geregeld. De bewoners hebben aldus in principe een maximale vrijheid om de achtertuin naar eigen wensen in te richten.

Burgemeester en Wethouders kunnen middels gericht welstandstoezicht voorwaarden stellen ten aanzien van het materiaalgebruik en de situering. Bij een intensieve bebouwing wordt ook de inrichting van de achtertuin belangrijk voor de kwaliteit van het woonmilieu. De zogenaamde bijgebouwenregeling omvat een "ruime" marge waarbinnen de achtertuinen bebouwd mogen worden. Bij de invulling van deze marge dient specifiek aandacht te worden besteed aan de plaats van de bijgebouwen op de huiskavels. Deze zal zoveel mogelijk gerelateerd moeten worden aan de bijgebouwen op de aanliggende huiskavels en op de hoofdbebouwing. Voorkomen moet worden, dat door een steeds wisselende situering, vormgeving en materiaalgebruik een rommelig beeld ontstaat.

De parkeervoorzieningen van de bewoners van het appartementengebouw wordt op eigen terrein opgelost, waarbij dit zowel ondergronds als bovengronds is toegestaan.

Aan-huis-gebonden beroepen in de zin van de zogenaamde vrije beroepen kunnen in de woning en de bijgebouwen worden uitgeoefend. Wel gelden hierbij de beperkingen, dat de woonfunctie duidelijk moet worden gehandhaafd en dat het woonmilieu niet onevenredig mag worden verstoord. Ook aan-huis-gebonden bedrijven zijn op een vergelijkbare wijze bij recht toegelaten.

7.4. Verkeer – verblijf

De bestemming “verkeer - verblijf” voorziet in de inrichting van de openbare ruimten binnen het plangebied. Hiertoe kunnen onder meer woonstraten, parkeervoorzieningen voetpaden, fietspaden en openbaar groen worden gerekend. Een en ander zal dienen voor verblijf in, en ontsluiting van het plangebied.

7.5. Groen

De groene ruimte tussen de Wolput en de Groen van Prinsterenlaan is tot groen bestemd. Deze bestemming is gekozen, dat ook hiermee de beoogde kwaliteit van de overgang naar de bestaande woonomgeving wordt veiliggesteld. Binnen het groen kunnen zit- en speelgelegenheden en een vijver worden aangelegd. De exacte inrichting wordt in een later stadium nader bepaald.

7.6. Algemene vrijstellingsbevoegdheid

Het plan geeft aan het College van Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid om in een beperkt aantal, meestal ondergeschikte gevallen vrijstelling te kunnen verlenen. Het plan verkrijgt aldus flexibiliteit. Zo kunnen op nader te bepalen plaatsen ondergeschikte nutsvoorzieningen worden gesitueerd. Eventuele verschillen tussen plankaart en werkelijke situatie in het terrein kunnen worden "opgevangen", door ondergeschikte afwijkingen van bepaalde grenzen op de plankaart.

Het onderhavige plan bevat enige vrijstellingsbevoegdheden, die qua "zwaarte" en reikwijdte directe gevolgen kunnen hebben voor anderen belanghebbenden dan de aanvrager van de vrijstelling.

8. INSPRAAK EN VOOROVERLEG

8.1. Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan (gedateerd 4 juli 2007) lag in de periode van 8 augustus 2007 tot en met 5 september 2007 voor een ieder ter inzage. Gedurende vier weken kon een ieder schriftelijk en/of mondeling zijn inspraakreactie bekend maken bij de gemeente. In het kader van de inspraak zijn 4 schriftelijke inspraakreacties ontvangen. In de paragraaf 8.3. worden deze inspraakreacties samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan verzonden naar de overlegpartners voor vooroverleg in het kader van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Van de overlegpartners zijn 6 reacties ontvangen. In paragraaf 8.2. worden deze ingebrachte reacties samengevat en tevens voorzien van de gemeentelijke beantwoording.

8.2. Overlegreacties

8.2.1. Gasunie

Postbus 44, 2740 AK Waddinxveen

Overlegreactie:

In het plangebied zijn geen leidingen of stations van ons bedrijf aanwezig.

Reactie gemeente:

Opmerking voor kennisgeving aangenomen.

8.2.2. Essent

Postbus 856, 5201 AW 's-Hertogenbosch

Overlreactie:

Bij het plan zijn geen 150 kV transportverbindingen van Essent Netwerk BV betrokken.

Reactie gemeente:

Opmerking voor kennisgeving aangenomen.

8.2.3. Waterschap Aa en Maas

Postbus 5049, 5201 GA 's-Hertogenbosch

Overlegreactie:

Wij constateren dat de door de gemeente uitwerkte waterparagraaf op een goede wijze invulling geeft aan het aspect water. Wij hebben dan ook geen inhoudelijke opmerkingen ten aanzien van deze waterparagraaf.

Reactie gemeente:

Opmerking voor kennisgeving aangenomen.

8.2.4. KPN

Postbus 9107, 7300 HR Apeldoorn

Overlegreactie:

KPN heeft geen aanleiding tot opmerkingen over het KPN Vaste Net. De straalpaden lopen niet over het plangebied.

Reactie gemeente:

Opmerking voor kennisgeving aangenomen.

8.2.5. Provincie Noord-Brabant, Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving

Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch

Overlegreacties

- 1) Verzocht wordt om het aantal te amoveren woningen in de plantoelichting van het plan op te nemen.

Reactie gemeente:

Het aantal te amoveren woningen hebben wij in de plantoelichting opgenomen. Opmerking voor kennisgeving aangenomen.

- 2) Wij vragen u om bij de vaststelling van het bestemmingsplan de actuele gegevens uit de woonvisie op te nemen in de plantoelichting en een goede vertaling daarvan te maken naar het bestemmingsplan

Reactie gemeente:

De actualisatie van de woonvisie zal worden vastgesteld in het voorjaar van 2008. De meest actuele gegevens hebben wij opgenomen in het bestemmingsplan.

- 3) De gemeente wordt verzocht de plantoelichting met de resultaten van het akoestisch onderzoek aan te vullen en de hogere grenswaarden procedure te doorlopen.

Reactie gemeente:

In de plantoelichting hebben wij de resultaten van het akoestisch onderzoek opgenomen en de procedure voor hogere grenswaarden is inmiddels opgestart)

- 4) De gemeente wordt geadviseerd i.v.m. de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen binnen het plangebied de onderzoeksgegevens aan te vullen. Ook dient inzichtelijk te zijn of een ontheffing op grond van artikel 75 van de Flora- en faunawet is vereist en moet duidelijk zijn of deze (indien in het geding) zal kunnen worden verkregen.

Reactie gemeente:

De aanvullende onderzoeksresultaten (d.d. 23 oktober 2007) zijn opgenomen in de plantoelichting.

- 5) Is het bestemmingsplan DURP-proof?

Reactie gemeente:

Wij anticiperen met het onderhavige bestemmingsplan op de standaarden van SVB en DURP standaarden 2006.

8.2.6. Provinciale Planologische Commissie (PPC)

Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch

Overlegreactie

De Planologische Commissie voor Gemeentelijke Plannen, een subcommissie van de Provinciale Planologische Commissie, heeft het bestemmingsplan, in samenhang met het advies van de directie ROH van 30 oktober 2007 behandeld in haar vergadering van 14 november 2007. De commissie adviseert overeenkomstig voornoemd directieadvies.

Reactie gemeente:

Opmerking voor kennisgeving aangenomen.

8.3. inspraakreacties

8.3.1. de heer J.G. Govers namens de B.V. Handelsmaatschappij GeeBee

Postbus 6, 5250 AA VLIJMEN

Inspraakreactie:

De voorgenomen visie om enkel hoogbouw op de kop te positioneren (Zichtsteeg) en slechts grondgebonden woningen op het oostelijke gedeelte, betekent een enorme economische waardedaling van mijn opstallen en de mogelijke toekomstige herontwikkelingswaarde van de gebouwen. Door deze enorme waardedaling wordt het voor mij onmogelijk om nog een verantwoorde bedrijfsverplaatsing naar Het Hoog te bewerkstelligen. Immers de investeringskosten van deze nieuwbouw moeten worden opgebracht door de herontwikkelingswaarde van mijn huidige opstallen.

Het gevolg zal zijn dat mijn bedrijf permanent op de huidige locatie gevestigd zal moeten blijven en niet meer verplaatst kan worden. Dit is niet in het belang van de omwonende en de visie van de gemeente Heusden. Naar aanleiding van een aantal gesprekken met de verantwoordelijke ambtenaar is duidelijk gebleken dat ook de gemeente de voorkeur heeft ons bedrijf te verplaatsen, uit een woonwijk naar het industrieterrein.

Mijn hoop van dit nieuwe college was dat zij actief met burgers en bedrijven zouden omgaan om bestaande problemen aan te pakken. De bedrijfsverplaatsing van GeeBee naar Het Hoog was daar één van. Door het uitwerken van het bovenstaande voorontwerpbestemmingsplan "Wolput" wordt al mijn hoop in een bedrijfsverplaatsing in een keer te niet geslagen.

Ik verzoek u dan ook voor aanpassing van het plan en zou graag met u in contact willen treden om tot een aanvaardbare oplossing te komen.

Reactie gemeente:

De gemeente zet zich in om bedrijfsverplaatsing mogelijk te maken en zal daarvoor de mogelijke alternatieven bespreken. Eisen die tegenwoordig aan een woonomgeving worden gesteld bieden onvoldoende mogelijkheden om bedrijven te kunnen handhaven. De gemeente Heusden wenst daarom om de woonfunctie te versterken. In dit kader is de gemeente Heusden bereid om ten behoeve een kwaliteitsverbetering te investeren in de opwaardering van de openbare ruimte en woonbeleving.

8.3.2. mevrouw M. Schoonen

Zwartemeerweg 64, 8317 PD KRAGGENBURG

Inspraakreactie:

Op de hoek Wolput-Looijersteeg bevindt zich onze locatie Schoonen, precies in het gebied welke de gemeente voornemens is om van bestemming te veranderen. Onze zienswijze tegen deze mogelijke wijziging maken wij met deze brief kenbaar aan u.

Op de locatie Schoonen bevinden zich momenteel vier bedrijfs- en twee wooneenheden. De gemeente is voornemens om slechts enkel een woonbestemming (laagbouw, grondgebonden) op te leggen in het gebied ter plaatse van onze locatie.

Deze mogelijke aanpassing heeft een enorme negatieve impact op de waarde van het bestaande vastgoed. Er treedt een directe waardedaling op, omdat het opnieuw verhuren van winkels- en bedrijfsruimten onmogelijk wordt gemaakt. Daarnaast treedt op termijn inkomstenderving op omdat investeringen in renovatie en onderhoud niet meer rendabel zullen zijn. Tenslotte wordt de herontwikkelingswaarde van het object drastisch minder als de voorgenomen wijziging gestalte krijgt.

Tevens speelt als omgevingsfactor mee dat het uitoefenen van de huidige bedrijfsvoeringen voor overlast kan zorgen indien nieuwe bewoners in het gebied komen wonen. Onze huidige huurders zullen veel overlast gaan ondervinden indien in het omliggende gebied ontwikkeld c.q. gebouwd gaat worden.

Kortom een zeer onwenselijke situatie met enorme financiële consequenties voor ons vastgoed op deze locatie. Wij zien veel meer in een nieuw totaal plan wat in één keer ontwikkeld kan worden, waarin met alle bovenstaande argumenten rekening wordt gehouden en wat door iedereen gedragen kan worden.

Graag treden wij met u in contact om het bovenstaande te overleggen.

Reactie gemeente:

De gemeente zet zich in om bedrijfsverplaatsing mogelijk te maken en zal daarvoor de mogelijke alternatieven met de betrokkenen bespreken. Eisen die tegenwoordig aan een woonomgeving worden gesteld bieden onvoldoende mogelijkheden om bedrijven te kunnen handhaven. De gemeente Heusden wenst daarom om de woonfunctie te versterken. In dit kader is de gemeente Heusden bereid om ten behoeve een kwaliteitsverbetering te investeren in de opwaardering van de openbare ruimte en woonbeleving.

8.3.3. Advocatenkantoor Van Mierlo namens Bouwbedrijf Timmers BV te Rosmalen

Postbus 141, 5240 AC ROSMALEN

Inspraakreactie:

Het voorontwerpbestemmingsplan is met ingang van 8 augustus jl. gedurende 4 weken ter inzage gelegd. Dat is in strijd met de eigen Inspraakverordening van de gemeente en de van toepassing verklaarde regeling op grond van artikel 3.4 Awb. De ter inzage termijn dient 6 weken te zijn. Verzocht wordt ook om hernieuwde ter inzage legging gedurende de juiste termijn van inspraak.

Bij het voorontwerp is niet voldaan aan artikel 12 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het ontbreekt aan een beschrijving van de bestaande situatie, de aanwezige bestemmingen, inrichting en gebruiksmogelijkheden en de motivering waarom deze thans gewijzigd moeten worden. In dit opzicht is de besluitvorming onzorgvuldig voorbereid en is de motivering van de voorgenomen verandering ontoereikend te achten.

De voorgestelde planregeling houdt de planologische ruimte in voor de bouw van 33 appartementen met een hoogte van 10 en 13 meter en 18 grondgebonden hoogten met een hoogte van 7 tot 10 meter. De vigerende planregeling, neergelegd in het bestemmingsplan Kom Vlijmen-west I kent aan de onderhavige gronden eveneens de bestemming “overwegend wonen” toe. De vigerende bebouwingsregeling is aanmerkelijk ruimer dan de voorgenomen herziening. Mijn cliënte heeft, mede gezien het eerder door haar ingediende bouwplan, groot belang bij handhaving van de bestaande planologische regeling. In het centrumgebied van Vlijmen dienen conform de in het bestemmingsplan Kom Vlijmen I neergelegde planologische visie ruime bebouwingsmogelijk toegestaan te blijven. Voor inhoudelijke opmerkingen omtrent de bebouwingsregeling verwijst Advocatenkantoor Van Mierlo naar de reactie van Bouwbedrijf Timmers zelf (zie punt 3.4.) Deze zienswijze met bedenkingen dient tevens te worden beschouwd als bezwaarschrift tegen de onjuiste toepassing van de inspraakverordening. Nergens blijkt dat burgemeester en wethouders besloten hebben tot afwijking van de in de inspraakverordening en de in afdeling 3.4 uit de Algemene wet bestuursrecht neergelegde procedureregeling. Uit de besluitvorming in de vergadering van 31 juli 2007 blijkt niet dat burgemeester en wethouders als bevoegd gezag besloten hebben tot een andere afwijkende procedure met korte termijnen. Daarmee wordt gehandeld in strijd met de eigen inspraakverordening en dient de procedure opnieuw te worden gevolgd overeenkomstig de geldende spelregels.

Indien en voor zover de raad van Heusden daadwerkelijk zal besluiten tot beperking van de bebouwingsmogelijkheden, ontstaat er aan de zijde van Bouwbedrijf Timmers als rechthebbende en belanghebbende bij de onderhavige gronden, gebouwen en stedenbouwkundige mogelijkheden,

grote planschade. Indien en voor zover deze niet op andere wijze zal worden vergoed, zal daarvoor een artikel 49 WRO-procedure worden gevolgd.

Bouwbedrijf Timmers wenst kennis te nemen van de adviezen en standpunten van de te raadplegen instanties zoals het Waterschap, Rijkswaterstaat, de provincie en eventueel omliggende gemeenten. Die dienen ingevolge artikel 10 van het Besluit ruimtelijke ordening voorafgaand aan het vaststellingstraject te worden geraadpleegd. Hun meningen en standpunten zijn in dit stadium nog niet bekend.

Bouwbedrijf Timmers verzoekt om toezending van de standpunten van de betrokken besturen.

In de stukken is sprake van een verzoek aan die besturen om eventuele opmerkingen, in een later stadium bij het behandelen van het ontwerpbestemmingsplan, mee te nemen. Eén en ander is in strijd met de wettelijke regeling.

Burgemeester en wethouders kunnen niet zorgvuldig en weloverwogen dit ontwerpplan vaststellen, zonder tevoren kennis te hebben genomen van de standpunten van betrokken andere overheidsinstanties.

Reactie gemeente:

De gemeenteraad besloot op 15 november 2005, nr. B002511209, dat bij de voorbereiding van het voorontwerpbestemmingsplan inspraak verleend wordt voor een periode van 4 weken.

In de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan gingen wij zoals gebruikelijk in op: de huidige situatie, de aanwezige bestemmingen, de huidige inrichting en gebruiksmogelijkheden en motiveren wij waarom wij deze thans wijzigen. Hiermee voldoen wij aan de vereisten voor een (ontwerp)bestemmingsplan volgens artikel 12 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Uw opmerkingen t.a.v. van de plankkaart nemen wij voor kennisgeving aan.

Indien er sprake is van aantasting van bouw mogelijkheden, het woongenot, zoals, afname van lichtinval of vermindering van privacy, ten gevolge van het bouwplan, kunt u na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan daartoe een aanvraag voor planschadevergoeding in dienen.

De ontvangen reacties van de artikel 10 instanties nemen wij als bijlage op in het bestemmingsplan. Wij bevinden ons nog steeds in de fase voorafgaande aan de vaststelling van het bestemmingsplan (door de gemeenteraad).

In het voorontwerp is geen enkele reactie opgenomen van een artikel 10 instanties. Artikel 10 instanties die wij benaderden moeten tenslotte reageren op het voorontwerpbestemmingsplan. De ontvangen reacties van de artikel 10 instanties nemen wij daarentegen wel mee in het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast stelt het college van Heusden het plan niet vast, maar leggen zij het alleen ter inzage en leggen zij het voor aan de gemeenteraad (al dan niet gewijzigd). Na de

terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan kan het college afwegen of het plan nog aanpassingen behoeft. De gemeenteraad moet uiteindelijk het bestemmingsplan vaststellen.

8.3.4. Bouwbedrijf Timmers BV

Postbus 46, 5240 AA ROSMALEN

Inspraakreactie:

Inhoudelijk gezien is er momenteel overleg gaande tussen ons over het bereiken van een oplossing voor de ontstane situatie. Onderdeel hiervan is de afspraak dat er op het deel dat bij ons in eigendom is, de bouw mogelijk blijft van een appartementencomplex bestaande uit 33 eenheden. Daarbij is afgesproken dat er een (beperkte) setback op de 4e bouwlaag zou komen. De wensen van Timmers worden kenbaar gemaakt.

Reactie gemeente:

In het bestemmingsplan namen wij een maximum op van 23 appartementen. Daarnaast gaven wij voor het appartementencomplex twee verschillende maximale bouwhoogtes aan, waardoor er sprake is van een setback. De overige wensen namen wij voor kennisgeving aan.

8.4. Conclusie

De ingediende overleg- en inspraakreacties vormden geen aanleiding voor een ingrijpende aanpassing van het bestemmingsplan.

9. VASTSTELLING BESTEMMINGSPLAN

9.1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan (gedateerd september 2007) lag in de periode van 20 september 2007 tot en met 1 november 2007 voor een ieder ter inzage (1^e ter visie legging ex artikel 23 WRO). Gedurende zes weken kon een ieder schriftelijk en/of mondeling zijn zienswijze bekend maken bij de gemeente.

In de versie van september is het maximaal aantal appartementen handmatig in zowel de toelichting op de bladzijden 18, 19 en 29 gewijzigd van 23 in 33. Tevens is op de plankaart het 'maximum aantal wooneenheden' van 23 gewijzigd in 33.

In het kader van de inspraak zijn 5 schriftelijke zienswijzen tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

In paragraaf 9.2. worden deze ingekomen zienswijzen samengevat en tevens voorzien van een gemeentelijke reactie in hoeverre deze aanleiding hebben gegeven het bestemmingsplan wel of niet bij te stellen. Dit betekent niet, dat die onderdelen van de gemeentelijke reactie, die niet expliciet worden genoemd niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in zijn geheel beoordeeld.

9.2. Zienswijzen

Vereniging Woongebied Achterstraat

Achterstraat 35a, 5251 CS VLIJMEN

Zienswijze:

Als bestuur van de Vereniging Woongebied Achterstraat hechten wij een groot belang aan het karakteristieke beeld van onze straat. De provincie kende ook historische waarde toe aan de Achterstraat als onderdeel van de Langstraat.

Onze zorg gaat uit naar de verkeersafwikkeling van de nieuw te bouwen woningen. Uit de tekst blijkt dat de afwikkeling van het bestemmingsverkeer naar beide zijden van de Achterstraat plaatsvindt. Dat past niet in het plan voor de herinrichting van de straat, waarin het eerder genoemde Gemeentelijk Verkeersveiligheidsoverleg overeenkomstig onze wensen adviseert te komen tot een gesloten verklaring. Afwikkeling richting Groen van Prinsterenlaan zal de verkeersdruk in onze straat aanzienlijk doen toenemen.

Daarnaast leidt het aantal woningen dat door de bebouwing ontstaat tot meer vervoersbewegingen, daar waar de gemaakte plannen juist waren gericht op een reductie van het aantal vervoersbewegingen door onze straat, door verkeerremmende maatregelen uit te voeren.

Reactie gemeente:

De verkeersafwikkeling vindt plaats langs één zijde van de Achterstraat. De straat wordt ter hoogte van de Groen van Prinsterenlaan afgesloten. De gesloten verklaring blijft voorlopig van kracht. Het aantal verkeersbewegingen blijft beperkt tot het aantal voertuigen behorend bij de aan de Achterstraat gelegen woningen. De inbreidingslocatie betreft een beperkt aantal woningen waarvan wij niet verwachten dat het aantal vervoersbewegingen drastisch zal toenemen.

E.G. Hempenius

De Klok 1, 5251 DM VLIJMEN

Zienswijze:

Appellant is het niet eens met de situering van het appartementencomplex. Het is jammer dat het appartementencomplex geheel aan de oostzijde (zijde van de Zichtstraat) is gepland. De belangrijkste reden hiervoor is dat men straks tegen het appartementencomplex aan kijkt, hetgeen het landelijke karakter van dit gedeelte van de gemeente geweld aan doet en weinig in overeenstemming is met de overige bebouwing aan deze zijde van de locatie. Veel meer esthetisch zou het zijn als de geplande woningen aan deze zijde worden gesitueerd.

Reactie gemeente:

De ruimte tussen de Achterstraat en de Wolput gelegen aan de voorzijde (ten westen van de Zichtstraat) bestaat voornamelijk uit verkeers- en groene ruimte. Het geheel heeft een open en groen karakter en is onbebouwd. De geplande nieuwbouw in de vorm van een appartementencomplex is gelegen aan deze onbebouwde ruimte en een wat forser volume dan de overige bebouwing. Het gestapelde bouwvolume vormt namelijk een markering aan de kop / start van de Wolput richting de Tunnelweg. De bebouwing heeft hiermee naar het westen en zuiden een 'gezicht'. Dit rechtvaardigt het idee dat aan het begin van de straat een maximale bouwhoogte van 13 meter geldt, in plaats van de maximale bouwhoogte van 10 meter verder op in de Wolput. Het gaat hier overigens nog niet om hoogbouw, aangezien het drie bouwlagen betreft met een vierde terugspringende bouwlaag. Voor de bebouwing langs de Wolput / Looijersteeg / Achterstraat kozen wij juist voor het aanvullen van het bestaande karakteristieke dorpslint met kleinschalige bebouwing. Wij zijn van mening dat het appartementencomplex op deze locatie met de gegeven maximale bouwhoogten een positieve bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit van dit deel van de Wolput. De zienswijze achten wij op dit punt dan ook ongegrond.

B.V. Handelsmaatschappij GeeBee

J.G. Govers, Postbus 6, 5250 AA VLIJMEN

Zienswijze:

Appellant diende een inspraakreactie in ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan. Een reactie hierop moest appellant vanuit de media vernemen. Door de voorgenomen bestemmingswijziging van bedrijven naar grondgebonden woningen lijdt de ondernemer en eigenaar van de locatie grote schade. De gemeente schrijft dat zij de bedrijfsverplaatsing mogelijk zal maken en alternatieven hiertoe zal bespreken. Tot op heden vond hierover echter geen constructief gesprek plaats.

Reactie gemeente:

Het communicatietraject in het kader van het project loopt apart van de communicatie omtrent de bestemmingsplanprocedure. De inspraakprocedure behorend bij een bestemmingsplanprocedure is niet gebruikelijk, en niet wettelijk bepaald. Wij zijn echter wel van mening dat de communicatie met betrokkenen en/of belanghebbenden juist moet verlopen en de gemeente nam daarom ook contact met u op om de plannen en de eventuele bedrijfsverplaatsing door te spreken.

Frank, Walter en Monique Schoonen

Zwartemeerweg 64, 8317 PD KRAGGENBURG

Zienswijze:

Appellant diende een inspraakreactie in ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan. Een reactie hierop moest appellant vanaf de gemeentelijke website vernemen. Appellant geeft aan dat er nooit een (voor)overleg fase is geweest of voorgesteld. Ook werd het voorstel of de alternatieven niet besproken. De gemeente ging niet in op het aanbod om eens om de tafel te gaan zitten.

Reactie gemeente:

Het communicatietraject in het kader van het project loopt apart van de communicatie omtrent de bestemmingsplanprocedure. De inspraakprocedure behorend bij een bestemmingsplanprocedure komt voor, maar is niet gebruikelijk en zeker niet wettelijk bepaald. Voor wat betreft de bestemmingsplanprocedure geldt dat de inspraak, de vooroverlegfase vormt. Wij zijn echter wel van mening dat de communicatie met betrokkenen juist moet verlopen en de gemeente nam daarom onlangs ook contact met u op om de plannen door te spreken.

Cor van Zon, directeur constructiebedrijf Van Zon Wolput Vlijmen B.V.

Wolput 44c, Correspondentieadres Veldweg 7, 5254 VW HAARSTEEG

Zienswijze:

De bouwplannen naast mijn bedrijf aan de Wolput leiden tot enorme schadegevallen, ik voorzie nu al scheuren in mijn gebouwen door bouw- en sloopactiviteiten. Het nieuwe bestemmingsplan van de gemeente voor wonen kan niet omdat ik hier een bedrijf gevestigd heb. Ik kan niet eerder weg voordat de gemeente mijn locatie aan de Veldweg heeft voorzien van alle gebruiks- en milieuvergunningen zodat ik officieel mijn bedrijf kan verplaatsen van de Wolput naar de Veldweg. Met Conforza heb ik een overeenkomst gemaakt om de ontwikkeling aan de Wolput te regelen na mijn bedrijfsverhuizing.

Reactie gemeente:

Schade ontstaan aan uw eigendom als gevolg van bouwactiviteiten op de naast gelegen kavel is in dit geval een private aangelegenheid en u dient daarom contact op te nemen met de aannemer/projectontwikkelaar. De gemeente heeft geen grondeigendom en is verder ook niet betrokken bij de bouwactiviteiten op het terrein.

Het bestemmingsplan staat toe dat de huidige activiteiten kunnen worden voortgezet, ze kunnen echter niet worden uitgebreid. Wij verwijzen u naar de overgangsbepalingen in het bestemmingsplan. In het kader van de eventuele bedrijfsverplaatsing nemen wij contact met u op.

De mededeling over uw overeenkomst met Conforza nemen wij voor kennisgeving aan.

9.3. Conclusie

Samengevat kan worden gesteld dat de ingebrachte zienswijzen geen aanleiding hebben gegeven het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. Daarnaast geven de ambtshalve aanpassingen wel aanleiding het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen te herzien.

Naast enkele ondergeschikte, technische aanpassingen c.q. aanvullingen zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

De toelichting:

- Paragraaf 2.2. Flora- en faunaonderzoek is aangepast n.a.v. een aanvullend vleermuizen onderzoek (zie o.a. onder paragraaf 8.2.5. onder 4). Overigens heeft dit geen consequentie voor de beoogde planvorming.
- Hoofdstuk 4 'Stedenbouwkundige opzet' is dienovereenkomstig het maximaal toegestane aantal van 33 appartementen aangepast, met name het aspect parkeren.

De voorschriften:

- In artikel 1 'Begripsbepalingen' is toegevoegd 'bouwwijze' en 'ondergronds'.
- In artikel 5 'Wonen' onder:
 - 1 'Bestemmingsomschrijving' is h toegevoegd t.b.v. de parkeervoorzieningen.
 - 2 'Bouwvoorschriften' is c toegevoegd t.b.v. de ondergrondse parkeergarage.

De plankaat:

- Binnen de bestemming 'Wonen' (artikel 5) zijn de aanduidingen (ap) appartementen en (gg) grondgebonden binnen het betreffende 'Bouwvlak hoofdgebouwen met bijgebouwen' geplaatst.
- Aan noordzijde van het 'Bouwvlak hoofdgebouwen met bijgebouwen' met de nadere aanduiding van (ap) is langs de Achterstraat zodanig aangepast dat de (nieuwe) aanduiding van de in / uitrit t.b.v. de ondergrondse parkeergarage daar is geprojecteerd, binnen de bestemming artikel 5.
- De opening (tuin) langs de hoogtescheidingslijn langs de Wolput is toegevoegd aan het 'Bouwvlak hoofdgebouwen met bijgebouwen' met de nadere aanduiding van (ap).
- Het 'Bouwvlak hoofdgebouwen met bijgebouwen' met de nadere aanduiding van (ap) dat voor een klein gedeelte op de Zichtstraat is geprojecteerd is circa 3 meter in oostelijke richting opgeschoven i.v.m. de kabels en leidingen aldaar.
- Langs de Looiersteeg wordt een strook van circa 4 meter t.o.v. de rijbaan in acht genomen t.b.v. het langsparkeren en een trottoir.
- Achter het appartementengebouw is de bestemming 'Verkeer-Verblijf' toegevoegd, teneinde de (openbare) parkeervoorzieningen te regelen.

9.4. Vatstelling

Door de gemeenteraad van Heusden is op 24 juni 2008 het ontwerpbestemmingsplan (gedateerd september 2007) gewijzigd vastgesteld.

Het vastgestelde bestemmingsplan zal ex artikel 26 WRO ter visie worden gelegd (2^e) ten behoeve van de goedkeuringsprocedure bij Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant.