

RAADSVOORSTEL (via commissie)

COMMISSIE RUIMTE d.d. 30 mei 2012

AGENDANUMMER: 6

Onderwerp:	Bijlage(n):	Vergadering de dato:	Agenda-nummer:	p.h.:
Vaststelling bestemmingsplan Heusden Komgebied 2011 (Heusden Oost)	- 1 -	25 juni 2012	. .	WI

de raad
van de gemeente
Asten

Samenvatting

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van woningbouw in het gebied tussen de Snepweg, Patrijsweg en de Vlinkert. Nadat het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage had gelegen, is het plan behandeld in de commissie Ruimte van 29 november 2011 voor wensen en bedenkingen. In verband met met name de gewenste beeldkwaliteit is het voorontwerpbestemmingsplan aangepast. Dit aangepaste ontwerpplan heeft van 9 maart 2012 t/m 19 april 2012 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn tien zienswijzen ingediend. Uw raad wordt nu gevraagd het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Beslispunten

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen op het bestemmingsplan "Heusden komgebied 2011 (Heusden Oost)";
2. Het analoge en digitale bestemmingsplan "Heusden komgebied 2011 (Heusden Oost)"; gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd, het ook niet noodzakelijk is om eisen en regels te stellen of een fasering voor te schrijven (gemeente is namelijk eigenaar van het gehele plangebied);
4. Gedeputeerde Staten en VROM-inspecteur te verzoeken om zo spoedig mogelijk aan de gemeente door te geven of een aanwijzing over het bestemmingsplan wordt ingediend, zodat de termijn zoals vermeld in artikel 3.8 lid 4 Wro kan worden verkort.

Inleiding

Het voorliggende plan dient te voorzien in circa 2/3 van de woningbehoefte voor de kern Heusden tot circa 2020 gelet op het gemeentelijke woningbouwprogramma. Woningbouw in dit gebied was al voorzien in de structuurvisie (toekomstvisie) De Avance en het IDOP. In de Verordening Ruimte van de provincie is vrijwel het gehele plangebied (m.u.v. het huisperceel van de familie Smits aan de Meijelseweg) opgenomen als zoekgebied voor verstedelijking.

Het voorontwerpbestemmingsplan is op 29 november 2012 voor wensen en bedenkingen behandeld in de commissie Ruimte. De commissie heeft zich positief uitgesproken over het plan. Een reactie op opmerkingen en de beantwoording van vragen geuit in de vergadering van de commissie treft u in een separate bijlage aan.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 9 maart 2012 t/m 19 april 2012 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn vier unieke zienswijzen ontvangen. Door zeven personen/families zijn grotendeels gelijklopende zienswijzen ingediend. Dit betreft (toekomstige) omwonenden. Een zienswijze is niet ontvankelijk, omdat deze te laat is ingediend.

Ambtshalve wijzigingen

Voorgesteld wordt om grenzend aan de Vlinkert één bouwblok op te nemen en het maximaal aantal woningen te verhogen van 12 naar 13. Dit heeft namelijk tot gevolg dat flexibeler verkaveld kan worden. Om deze reden wordt tevens voorgesteld op beperkt deel van dit gebied ook de wijzigingsbevoegdheid te leggen. Voorgesteld wordt om een afwijkingmogelijkheid van de bouwregels voor vrijstaande woningen op te nemen zodanig dat het mogelijk is om aan één zijde van het perceel een hoofdgebouw te realiseren op anderhalve meter van de perceelsgrens. Hierdoor is sprake van een variant tussen de halfvrijstaande en geschakelde woningen en de vrijstaande woningen op ruimere percelen. Overige wijzigingen hebben betrekking op het afstemmen van de regels op het recente bestemmingsplan Heusden komgebied en niet correcte verwijzingen in de regels. Verder is de toelichting geactualiseerd. Het aanpassen van de toelichting valt niet onder het ambtshalve wijzigen van het plan. O.a. de nieuwe gegevens m.b.t. de woningbehoefte zijn verwerkt en de n.a.v. de ontvangen zienswijze gemaakte afspraken met de provincie over de investering in ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Wat willen we bereiken

Een vastgesteld bestemmingsplan Heusden komgebied 2011 (Heusden Oost).

Wat gaan we daarvoor doen

Na vaststelling van het bestemmingsplan moet het plan onverwijld worden toegezonden aan de provincie en het ministerie. Nadat duidelijk is of deze een aanwijzing zullen indienen kan de beroepsprocedure worden opgestart. Na de beroepsprocedure treedt het bestemmingsplan in werking (zie ook onder risico's).

Mogelijke Alternatieven

N.v.t.

Risico's

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld door uw raad, heeft de provincie en het ministerie in principe zes weken de tijd een aanwijzing te geven op het bestemmingsplan zolang dit betrekking heeft op de gewijzigd vastgestelde onderdelen. Omdat de aanpassingen van het plan van ondergeschikte aard zijn, geen belangen van het Rijk in het geding zijn en met de provincie al overeenstemming is bereikt over de wijze waarop de ingediende zienswijze in het plan wordt verwerkt, is er behoefte om de periode van 6 weken genoemd in artikel 3.8 lid 4 Wro in te korten. Dit is mogelijk door uw gemeenteraad (bij een gewijzigde vaststelling) te laten besluiten, GS en de VROM-inspecteur te verzoeken om zo spoedig mogelijk aan de gemeente door te geven of een aanwijzing wordt ingediend. Indien GS en de VROM-inspecteur hiermee instemmen kan de vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend worden gemaakt waardoor het bestemmingsplan naar verwachting ook eerder in werking zal treden en er eerder een omgevingsvergunning kan worden verleend. Na de zes weken (of korter) termijn wordt het plan gepubliceerd en wordt het plan zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn kan bij de Raad van State beroep worden ingesteld en een voorlopige voorziening worden gevraagd. In dat geval treedt het bestemmingsplan niet in werking tot dat op het verzoek om een voorlopige voorziening is beslist. Als de voorlopige voorziening wordt toegewezen treedt het bestemmingsplan niet in werking totdat in hoofdzaak op het beroep is beslist.

Indien geen verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, treedt het bestemmingsplan na de beroepstermijn in werking.

Op basis van de vastgestelde grondexploitatie is sprake van een positief resultaat. De belangrijkste risico's vormen de variabelen tijd en opbrengst (grondprijs). De reserve van

het grondbedrijf zal worden ingezet als sprake is van tegenvallers. Als het plan geen positief resultaat laat zien, ligt het risico bij de gemeente als ontwikkelende partij.

Wat mag het kosten

De kosten zijn opgenomen in de vastgestelde grondexploitatie.

Bijgaand treft u aan:

(Concept)raadsbesluit vaststellen Heusden komgebied 2011 (Heusden Oost)

Voor u ligt ter inzage:

- beantwoording vragen en reactie op opmerkingen commissie ruimte 29 november 2011
- (Concept)bestemmingsplan Heusden komgebied 2011 (Heusden Oost); de digitale versie is te raadplegen op de computer in de leeskamer (met GISkit viewer)
- recapitulatie grondexploitatie (NIET OP WEBSITE!)

dict : m.bouten@asten.nl

type : RV.RO.12.tk.009

coll :