

Raadsvoorstel

Inleiding

Het bestemmingsplan 'Koesteeg, Nieuwkuijk' omvat percelen aan de Koesteeg in Nieuwkuijk. Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van zes Ruimte voor Ruimte en vijf reguliere woningen. Met dit raadsvoorstel wordt het bestemmingsplan ter vaststelling aan u voorgelegd.

Feitelijke informatie

Opzet van het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan is voorzien in de realisatie van maximaal elf vrijstaande woningen. Voor de beoogde woningbouw worden zes ruimte voor ruimtetitels ingezet en vijf reguliere bouwtitels. De woningen worden gesitueerd op ruime kavels, waarmee een zachte overgang ontstaat van het buitengebied naar de kern Nieuwkuijk. In het bestemmingsplan zijn verschillende voorwaarden vastgelegd voor de verschijningsvorm en situering van de woningen. Om de overgang tussen de bebouwde kom en het buitengebied te verzachten en om aansluiting te zoeken op de bestaande bebouwing langs de Nieuwkuijksestraat zijn een beperkte goothoogte (4,5 m) en bouwhoogte (9 m) toegelaten. Daarnaast moeten de woningen worden voorzien van een kap. Onder voorwaarden is het ook mogelijk om de woningen op twee percelen aan elkaar te schakelen.



Bij alle woningen moeten twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Daarnaast worden voor de nieuw te realiseren woningen zes parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd. Gelet op de gemeentelijke parkeernorm moeten minimaal twintig parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Met de realisatie van 28 parkeerplaatsen wordt daarom ruimschoots aan de gemeentelijke parkeernorm voldaan.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Koesteeg, Nieuwkuijk' heeft van 22 november 2012 tot en met 3 januari 2013 ter inzage gelegen. Verder is een kennisgeving van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan gedeputeerde staten van Noord-Brabant en de inspectie VROM. Door deze instanties zijn geen reacties ingediend.

Er zijn zes zienswijzen ingediend. De zienswijzen betreffen grotendeels een herhaling van eerder ingediende inspraakreacties. Naar aanleiding van de binnengekomen zienswijzen wordt voorgesteld om de groenstrook tussen de weg en de woningen aan de Koesteeg te bestemmen als 'Groen'. Ook wordt de bestemmingsgrens langs de bestaande bebouwing aan de Koesteeg aangepast op de bestemmingsgrens van het bestemmingsplan 'Nieuwkuijk'. Voor een uitgebreide inhoudelijke beoordeling van de ingediende zienswijzen wordt verwezen naar de Nota Zienswijzen behorende bij het bestemmingsplan 'Koesteeg, Nieuwkuijk'.

Welstand

Op 11 september 2012 heeft u besloten om de Welstandsnota Heusden 2012 te wijzigen. Met uw besluit is geen welstandstoetsing meer van toepassing op de ontwikkelingslocatie. Op verzoek van de ontwikkelaar zijn richtlijnen voor beeldkwaliteit wel in het bestemmingsplan opgenomen als inspiratiebron voor toekomstige bewoners.

	PBAB21
Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Koesteeg, Nieuwkuijk'	

Anterieure overeenkomst

U bent op grond van afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht bij de vaststelling van een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vast te stellen. Door een exploitatieplan kunnen grondexploitatiekosten, zoals de aanleg van openbare ruimte, op de ontwikkelaar worden verhaald indien een bestemmingsplan voorziet in aangewezen bouwplannen zoals bedoeld in het Bro. De bouw van één of meer woningen valt onder de in het Bro aangewezen bouwplannen.

U kunt besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het kostenverhaal 'op een andere wijze' is verzekerd. Op 13 november 2012 is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente Heusden en Ruimte voor Ruimte II CV. Met het ondertekenen van deze overeenkomst is kostenverhaal 'op een andere wijze' verzekerd. U kunt dus besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

Afweging

In het bestemmingsplan is toegelicht dat het plan past binnen de geldende beleidskaders. Het bestemmingsplan voorziet in een stedenbouwkundige onderlegger, waarmee de Koesteeg als landschappelijke drager wordt gehandhaafd. Het bestemmingsplan sluit aan op de uitgangspunten uit het handboek ruimtelijke plannen van de gemeente Heusden en geeft invulling aan de ontwikkeling zoals die in de structuurvisie is opgenomen. Daarnaast blijkt uit de toelichting en de daarvoor verrichte onderzoeken dat de beoogde ontwikkeling geen nadelige effecten veroorzaakt voor de directe omgeving of dat de huidige locatie geen negatieve invloed heeft op de beoogde ontwikkeling.

Daarom wordt voorgesteld om in te stemmen met de Nota Zienswijzen behorende bij bestemmingsplan 'Nieuwkuijk, Koesteeg'. Gelet op de inhoud van deze nota wordt u verder voorgesteld om het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, waarmee de groenstrook tussen weg en de woningen aan de Koesteeg als 'Groen' wordt bestemd en ter hoogte van de bestaande bebouwing langs de Koesteeg de bestemmingsgrens wordt aangepast op het bestemmingsplan 'Nieuwkuijk'.

Omdat het kostenverhaal 'op een andere wijze' is verzekerd wordt voorgesteld om geen exploitatieplan bij het bestemmingsplan vast te stellen.

Inzet van Middelen

Er zijn geen financiële en/of personele consequenties verbonden aan dit voorstel.

Risico's

Er zijn geen risico's verbonden aan dit voorstel.

Procedure

De bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan moet in deze bestemmingsplanprocedure volgens artikel 3.8, 3^e lid Wro geschieden binnen zes weken na de vaststelling. Omdat voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, moet het vastgestelde bestemmingsplan nogmaals aan de provincie worden toegezonden, zodat deze kan beoordelen of geen provinciale belangen worden geschaad. Na publicatie wordt het bestemmingsplan conform de Wro voor een periode van zes weken ter visie gelegd. In deze periode kan beroep tegen het bestemmingsplan worden ingesteld.

Voorgenomen besluit

Wij stellen u voor bijgaand besluit vast te stellen.

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Koesteeg, Nieuwkuijk'

BESLUIT

De gemeenteraad van Heusden in zijn openbare vergadering van 26 maart 2013;

gezien het voorstel van het college van 5 februari 2013;

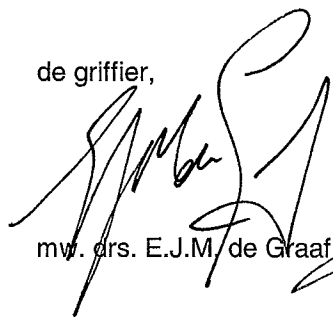
gezien het memo naar aanleiding van de informatievergadering;

gelet op de beraadslaging;

besluit:

- de zienswijzen te beantwoorden met de Nota Zienswijzen;
- het bestemmingsplan 'Koesteeg, Nieuwkuijk' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende regels, toelichting en verbeelding en zoals vervat in het digitale gebiedsgerichte besluit met identificatie: NL.IMRO.0797.BPkoesteegnwkuijk-VG01;
- geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

de griffier,



mw. drs. E.J.M. de Graaf

de voorzitter,



Drs. J. Hamming