

	Zaaknummer PBAB09
Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Het Wielblok	

Raadsvoorstel

Inleiding

Het bestemmingsplan Het Wielblok omvat een deel van het perceel aan de Achterweg 28 in Herpt. Het bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van het voormalige agrarische bedrijf. De bestaande agrarische bedrijfsgebouwen aan de Achterweg 28 worden gesloopt en ter plaatse komen 4 ruimte voor ruimte kavels en 2 reguliere kavels. Naast het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan vormt het toetsingskader voor welstand.

Met dit raadsvoorstel worden het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan aan u ter vaststelling voorgelegd.

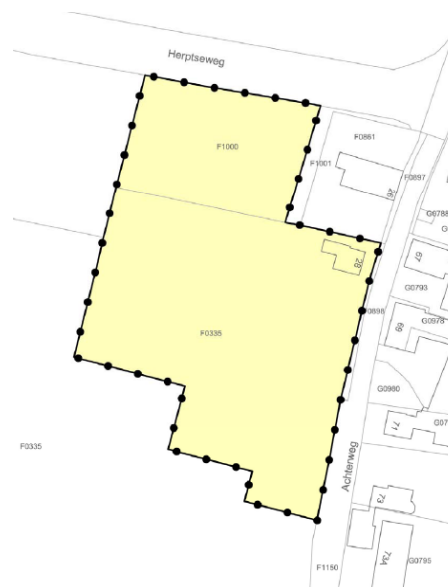
Feitelijke informatie

Bestemmingsplan

Geen inspraakprocedure

Het college heeft besloten om het voorontwerpbestemmingsplan Het Wielblok niet ter inzage te leggen in het kader van de Inspraakverordening. Reden hiervoor is dat de beoogde ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsvisie Herpt. Bij het opstellen van deze visie zijn de bewoners veelvuldig betrokken. Daarnaast is de omvang van het plangebied dermate klein dat inspraak overbodig is.

Om bewoners wel te betrekken bij de planontwikkeling is voorafgaand aan deze terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een informatieavond georganiseerd door Ruimte voor Ruimte. Tijdens deze avond hebben omwonenden hun reactie op het plan kunnen geven. Deze reacties hebben geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het plan.



Resultaten vooroverleg

Tijdens het overleg ex art. 3.1.1 Bro (Besluit ruimtelijke ordening) in de periode juli en augustus 2010 hebben de volgende organisaties een inhoudelijke reactie ingediend:

- Gedeputeerde Staten Noord-Brabant, directie Ruimtelijke ontwikkeling en Handhaving
- Waterschap Aa en Maas
- VROM-Inspectie regio Zuid

De reacties zijn verwerkt in hoofdstuk 8 en bijlage 11 van de toelichting van het bestemmingsplan Het Wielblok. Als gevolg van de reactie van het Waterschap is de waterparagraaf in de toelichting aangepast. De reactie heeft niet geleid tot ingrijpende aanpassingen in het stedenbouwkundig ontwerp. Gedeputeerde Staten Noord-Brabant en de VROM-inspectie hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben op het plan.

	Zaaknummer PBAB09
Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Het Wielblok	

Behandeling informatieraad Ruimte

Op 19 januari 2011 zijn het ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan behandeld in de informatieraad Ruimte. In de informatieraad is overwegend positief gereageerd op de inhoud van het plan en de versnelde procedure door direct de formele bestemmingsplanprocedure op te starten.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Het Wielblok heeft van 16 december 2010 tot en met 26 januari 2011 ter inzage gelegen. Tevens 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 zienswijzen ingediend.

Er zijn 2 zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben niet geleid tot ingrijpende wijzigingen op het ontwerp. Voor een uitgebreide inhoudelijke beoordeling van de ingediende zienswijzen wordt verwezen naar de Nota zienswijzen & ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Het Wielblok.

Ambtshalve aanpassingen

Naast de verwerking van de ingediende zienswijzen zijn er een aantal aanpassingen voorzien als gevolg van de afstemming van het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan op elkaar. Daarnaast is een bouwplan ontwikkeld voor de boerenerfwoningen, waarbij enkele esthetische ingrepen zijn voorzien, die op grond van het ontwerpbestemmingsplan niet konden worden uitgevoerd. Alle aanpassingen zijn beperkt in omvang en leiden niet tot ingrijpende wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. In de Nota zienswijzen & ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Het Wielblok is aangegeven welke aanpassingen dit betreft.

Beeldkwaliteitsplan

Bij het bestemmingsplan is separaat een beeldkwaliteitsplan opgenomen. Om de beeldkwaliteitscriteria te kunnen gebruiken als toetsingskader van de welstandsbeoordeling, dient deze paragraaf door u vastgesteld te worden als aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota.

Het is duidelijk dat door een nieuw bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan vast te stellen, het gewenste bebouwingsbeeld c.q. de gebiedskarakteristiek wordt gewijzigd. Daarmee verandert ook het kader voor de welstandstoets van bouwplannen die zich binnen het plangebied bevinden. Dat kader wordt gevormd door de welstandsnota én het beeldkwaliteitsplan als nadere invulling hiervan. Concreet betekent dit dat het beeldkwaliteitsplan voor Het Wielblok als appendix aan de welstandsnota wordt toegevoegd.

Het welstandsniveau 2 van het bebouwingstype 'boerenerf-agrarisch buitengebied' blijft voor het plangebied gehandhaafd. In 2004 is namelijk in de welstandsnota bepaald dat gebieden met beeldkwaliteitsplannen welstandsniveau 2 krijgen.

Conform de Inspraakverordening heeft het beeldkwaliteitsplan van 16 december 2010 tot en met 26 januari 2011 ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreacties op het beeldkwaliteitsplan ingediend.

De ambtshalve aanpassingen van het bestemmingsplan hebben geen betrekking op de inhoud van het beeldkwaliteitsplan. Er is sprake van enkele beperkte afwijkingen van afmetingen die zijn

	Zaaknummer PBAB09
Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Het Wielblok	

toegelaten. In het bestemmingsplan zijn deze maten afgerond. Bij de toetsing van deze maten, zijn de maten in het bestemmingsplan juridisch bindend.

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. Middels 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 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De bouw van een 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 14 december 2010 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 derhalve besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

Afweging

In het bestemmingsplan is toegelicht dat het plan past binnen de vigerende beleidskaders. Met het nieuwe bestemmingsplan is het niet meer mogelijk om een intensieve veehouderij uit te oefenen of de voormalige agrarische bebouwing voor andere agrarische doeleinden te gebruiken. Het bouwplan voorziet in een stedenbouwkundige onderlegger, waarmee de entree van Herpt vanaf de Achterweg wordt gekenmerkt door een eigentijds boerenerf. Omdat de locatie grenst aan de overgang tussen de kom en het landelijk gebied is ervoor gekozen de beeldkwaliteit vast te leggen in een beeldkwaliteitsplan. Het bestemmingsplan sluit aan op de uitgangspunten uit het handboek ruimtelijke plannen van de gemeente Heusden en geeft invulling aan de Ontwikkelingsvisie Herpt. 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.

De twee ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot ingrijpende wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan. Dit is ook van toepassing op de ambtshalve aanpassingen. Derhalve stellen wij u voor om in te stemmen met de Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Het Wielblok. Gelet op de inhoud van de nota wordt voorgesteld om het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Op het beeldkwaliteitsplan zijn geen inspraakreacties ingediend. Er zijn geen ambtshalve aanpassingen voorzien. Derhalve stellen wij u voor het beeldkwaliteitsplan, zoals opgenomen in de bijlage bij dit voorstel vast te stellen.

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

Zaaknummer	PBAB09
Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Het Wielblok	

Inzet van Middelen

De woningbouwlocatie wordt ontwikkeld voor rekening en risico van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. In hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt geconcludeerd dat sprake is van een sluitende grondexploitatie, waarmee de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in voldoende mate zeker gesteld kan worden geacht.

Risico's

Er zijn geen risico's verbonden aan dit voorstel.

Procedure

Bestemmingsplan

De bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan moet in het deze bestemmingsplanprocedure volgens artikel 3.8, 3^e lid Wro geschieden binnen 6 weken na de vaststelling. Omdat voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, moet het vastgestelde bestemmingsplan nogmaals aan de Provincie en de Vrom-inspectie worden toegezonden, zodat zij kunnen beoordelen of geen nationale of provinciale belangen worden geschaad. Na publicatie wordt het bestemmingsplan conform de Wro voor een periode van 6 weken ter visie gelegd. In deze periode kan beroep tegen het bestemmingsplan worden ingesteld.

Beeldkwaliteitsplan

Na vaststelling van het beeldkwaliteitsplan vormt dit plan een appendix van de Welstandsnota. Tegen de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan is geen bezwaar of beroep mogelijk.

Voorgenomen besluit

Wij stellen u voor bijgaand besluit vast te stellen.

Het college van Heusden,
de secretaris,
mr. J.T.A.J. van der Ven

de burgemeester,
drs. H.P.T.M. Willems

Zaaknummer	PBAB09
Onderwerp Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Het Wielblok	

De gemeenteraad van Heusden in zijn openbare vergadering van 14 juni 2011;

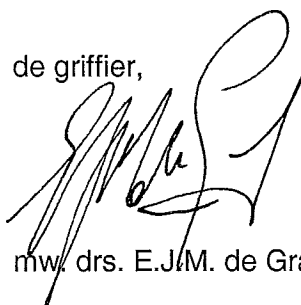
gezien het voorstel van het college van 10 mei 2011, doc.nr. PBAB09

gelet op de beraadslaging;

besluit:

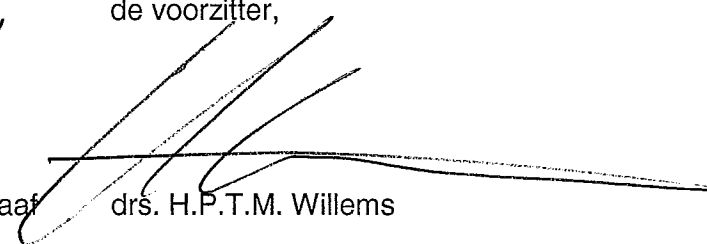
1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen conform de Nota zienswijzen & ambtshalve aanpassingen Het Wielblok;
2. het bestemmingsplan "Het Wielblok" gewijzigd vast te stellen, conform dit raadsvoorstel inclusief de bijbehorende stukken, vervat in het digitale gebiedsgerichte besluit met identificatie: NL.IMRO.0797.BPwielblokherpt-VG01;
3. geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen, omdat het kostenverhaal 'op een andere wijze' is verzekerd;
4. het beeldkwaliteitsplan "Het Wielblok" vast te stellen als appendix van de gemeentelijke welstandsnota, conform dit raadsvoorstel inclusief de bijbehorende stukken.

de griffier,



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

de voorzitter,



drs. H.P.T.M. Willems