

Ruimtelijke onderbouwing
Hendrik de Jonghstraat, Haarsteeg
30 maart 2017

Behoort bij het besluit van het
College van Heusden van

24 oktober 2017

Mij bekend, manager Cluster
Omgevingsvergunningen



Inhoud

1	Inleiding	5
2	Planbeschrijving	7
3	Beleidskader.....	9
4	Ruimtelijke en milieutechnische haalbaarheid	12
5	Uitvoerbaarheid	14
6	Conclusie.....	16

1 Inleiding

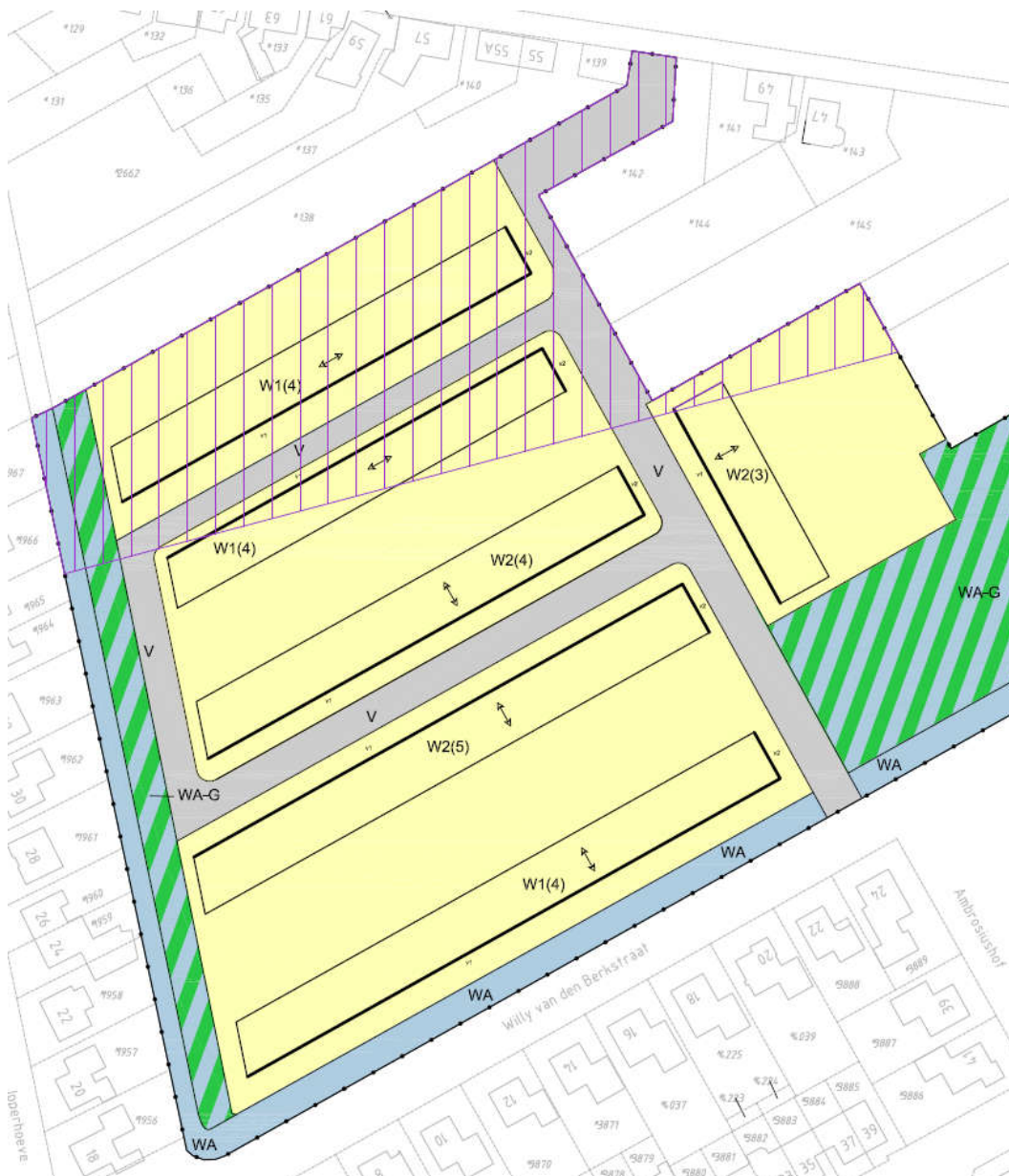
1.1 Aanleiding

Al enkele jaren ontwikkelen gemeente Heusden en Ruimte-voor-Ruimte een woningbouwproject aan de Hendrik de Jonghstraat in Haarsteeg. Voor het plan is in het verleden een bestemmingsplan vastgesteld ('Willy van den Berkstraat'), waarin de volgende maximum bouwhoogten opgenomen waren:

W1: Goothoogte van 3 m en nokhoogte van 7,5 m

W2: Goothoogte van 4,5 m en nokhoogte van 9 m

De figuur hieronder laat zien waar welke bestemming en dus welke hoogte gold. Voor bijgebouwen gold een goothoogte van 3 meter en een nokhoogte van 5,5 meter. In het geldende bestemmingsplan geldt voor bijgebouwen een goothoogte van 3 m en een nokhoogte van 6 m.



Figuur 1: Uitsnede bestemmingsplan 'Willy van den Berkstraat'

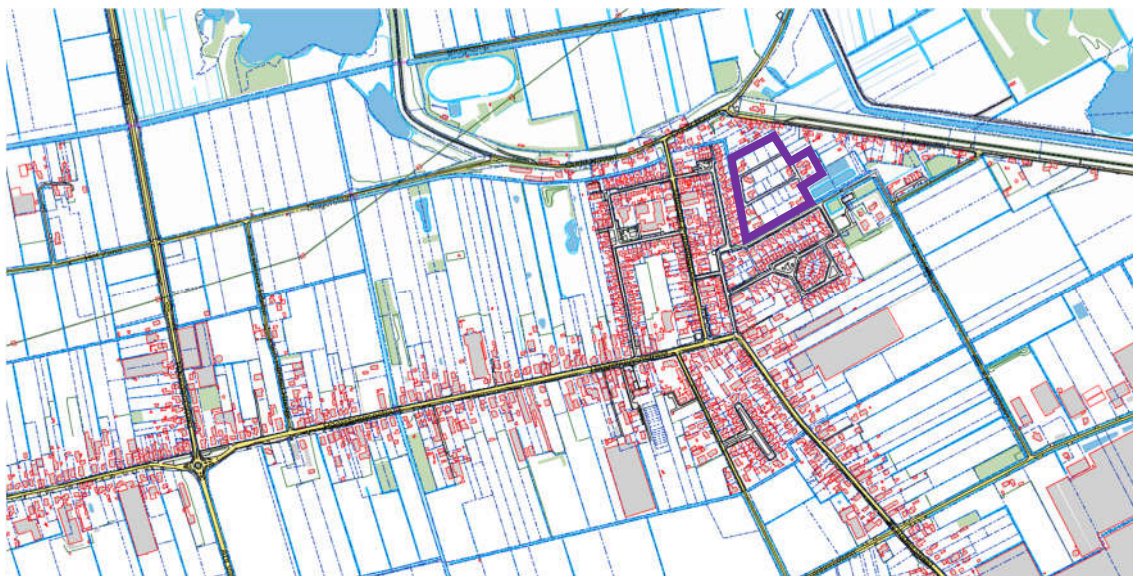
Middels een algemene ontheffingsmogelijkheid was het mogelijk om van die bouwhoogten af te wijken (artikel 11.1):

“Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de voorschriften van het plan ten behoeve van maximale en minimale hoogte-, breedte-, en oppervlaktematen voor bebouwing als aangegeven op de kaart dan wel omschreven in de voorschriften indien zulks om technische redenen noodzakelijk of wenselijk is, mits de afwijking ten hoogste 10% bedraagt.”

Het meest recente bestemmingsplan ‘Haarsteeg’ bevat deze ontheffingsmogelijkheid niet meer en daarmee zijn de bouw mogelijkheden beperkt. Het college wil daarom de verdwenen bouw mogelijkheid terugbrengen. Op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3, kan een omgevingsvergunning verleend worden waarmee een hogere bouw mogelijkheid toegestaan wordt.

1.2 Ligging van het projectgebied

Het projectgebied wordt gevormd door de percelen aan de Hendrik de Jonghstraat en ligt aan de noordoostzijde van Haarsteeg, ten noorden van de Willy van den Berkstraat. Het betreft een aantal nieuwbouwperven. Figuur 2 geeft de ligging van het projectgebied weer.



Figuur 2: Ligging projectgebied (paars omlijnd)

1.3 Doel en resultaat

Het geldende bestemmingsplan staat de hogere bouw hoogten dus niet toe. Het project kan dus niet zonder meer uitgevoerd worden. Het past echter wel binnen een goede ruimtelijke ordening, zodat het college nu een omgevingsvergunning voor het afwijken van het geldende bestemmingsplan in procedure gebracht heeft. Ten behoeve van een dergelijke vergunning vereist de wet een ruimtelijke onderbouwing. Voorliggend document voorziet in die eis.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 omvat een planbeschrijving, geeft de locatie weer en beschrijft het project. Hoofdstuk 3 toetst dat project aan de relevante beleidsdocumenten. Daarna wordt het project ook beoordeeld op de relevante uitvoeringsaspecten in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 komen de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod. Deze ruimtelijke onderbouwing eindigt met een conclusie over het project.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Nog niet alle kavels in het plangebied zijn reeds bebouwd. Zoals te zien is op onderstaande afbeelding zijn vooral de hoeken reeds bebouwd. Enkele onbebouwde kavels zijn al wel in particulier eigendom, maar nog niet bebouwd. Enkele van de reeds verleende vergunningen gaan uit van de bouwhoogte uit het oorspronkelijke bestemmingsplan en daarmee zijn deze woningen hoger dan in de huidige situatie toegestaan is.



Figuur 3: Huidige situatie

2.2 Toekomstige situatie

Er verandert niet veel. Zoals beschreven in hoofdstuk 1 worden de bouwhoogten teruggebracht naar hetgeen eerder mogelijk was en deels ook aanwezig is. Daarmee wordt de 10%-ontheffingsmogelijkheid rechtstreeks mogelijk. Een ontheffing is dus niet meer nodig. De bouwhoogten voor hoofdgebouwen worden dan:

W1: Goothoogte van 3,3 m en nokhoogte van 8,3 m

W2: Goothoogte van 5m en nokhoogte van 9,9 m

Voor bijgebouwen zal de goothoogte 3,3 meter worden en de nokhoogte 6,6 meter. Verder zal de uitgifte en bebouwing van het gebied doorgang blijven vinden.

2.3 Geldend planologisch regime

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Haarsteeg'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van Heusden op 31 maart 2015 en onherroepelijk sinds 27 augustus 2015.

De percelen hebben in het bestemmingsplan ruwweg dezelfde bestemming als in het voorheen geldende. De voorheen geldende bestemming 'Wonen' is vertaald naar 'Wonen-1'. Vrijwel alle bouwmogelijkheden zijn hetzelfde gebleven. Wel zijn er enkele schetsplannen ingediend waarbij uitgegaan wordt van bouwhoogten die uitstijgen boven de maxima. Deze plannen zijn dus strijdig met het geldende bestemmingsplan. Op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3, kan de omgevingsvergunning verleend worden als het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In de hierop volgende paragrafen wordt daarop ingegaan.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het rijk gaat voor dit soort projecten uit van het adagium 'Decentraal wat kan, centraal wat moet'. Derhalve heeft het rijk al jaren geen bemoeienis meer in projecten op gemeenteniveau. Alleen waar een project rijksbelangen raakt, is een gedetailleerde afweging daaromtrent noodzakelijk. Het rijk heeft geen belangen in dit gebied, behalve voor een goede doorstroming op de A59. Het project heeft geen gevolgen voor de A59.

Het rijksbeleid is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Deze visie gaat in op ruimtevraagstukken op een groter abstractieniveau en benoemt de voor het rijk relevante projecten. Het project vormt geen belemmering voor, noch draagt bij aan, de projecten die vastgelegd zijn in de SVIR.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro)

Een goede ruimtelijke ordening vraagt een onderbouwing van de nut en noodzaak van een project. Het rijk wil ongebreidelde en onnodige uitbreiding van het stedelijk gebied voorkomen. Overheden die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk willen maken, moeten standaard een aantal stappen zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. Ruimtelijke besluiten moeten aandacht besteden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Het vergroten van de maximum bouwhoogte is geen stedelijke ontwikkeling, zoals bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking. Een nadere toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking kan daarmee achterwege blijven.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie

De provincie geeft in de Structuurvisie RO de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid. Het zwaartepunt ligt niet zozeer op het bestaand bebouwd gebied, maar op het buitengebied.

Het projectgebied ligt in de stedelijke structuur. Daarin wil de provincie het volgende bereiken:

1. Concentratie van verstedelijking
2. Inspelen op demografische ontwikkelingen
3. Zorgvuldig ruimtegebruik
4. Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit
5. Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur
6. Versterking van de economische clusters

Het voorliggende project past binnen de punten 1, 3 en 4. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik en het project vergroot de ruimtelijke kwaliteit. De andere twee punten zijn minder relevant voor dit project. De bovenstaande beleidsuitgangspunten zijn door de provincie verder

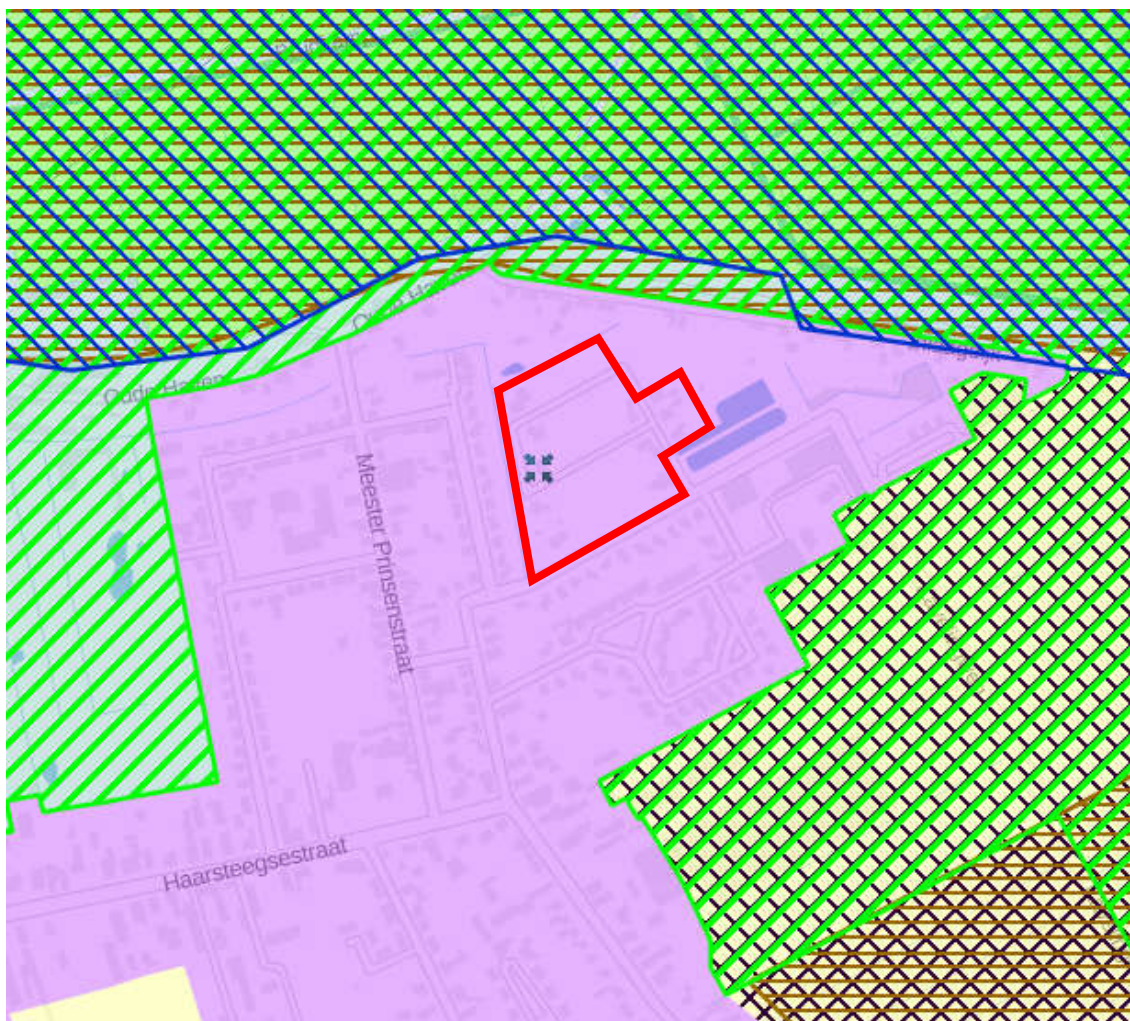
vertaald in de Verordening Ruimte. In de volgende paragraaf wordt beschreven in hoeverre het project past binnen de regels van die verordening en dus het provinciaal beleid.

3.2.2 Verordening Ruimte

Waar de provincie haar visie uiteenzet in haar structuurvisie, daar heeft zij deze verder vertaald in regels in de Verordening Ruimte (VR). Deze verordening laat zich lezen als een bestemmingsplan, waarbij zij gebieden een bepaalde aanduiding heeft gegeven, met een set regels.

Het projectgebied ligt in het 'bestaand stedelijk gebied' (paars op onderstaande afbeelding). Binnen het bestaand stedelijk gebied heeft de gemeente grotendeels de vrije hand. De VR stelt slechts beperkt eisen aan projecten binnen dat gebied. Wel is te allen tijde artikel 3.1 (zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit) van toepassing. Dit artikel vraagt om een motivatie over de bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit en een motivatie over hoe toepassing gegeven is aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Hoofdstuk 4 gaat in op de ruimtelijke kwaliteit en hoe het plan rekening houdt met de aanwezige waarden. Dit project levert een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit.

Het project past dus binnen de regels van de Verordening Ruimte.



Figuur 4: Uitsnede Verordening Ruimte (rode lijn is projectgebied)

3.3 Gemeentelijk beleid

De raad van Heusden heeft op 21 juli 2009 de structuurvisie 'Ideeën voor een plek' vastgesteld. De structuurvisie vormt het belangrijkste document voor een gemeente, om het ruimtelijk beleid in vast te leggen. Het document zet in grote lijnen de keuzes uit voor de komende jaren.

Het woningbouwproject wordt genoemd in de structuurvisie. Daarbij wordt niets specifiek gezegd over bouwhoogten of de stedenbouwkundige opzet, alleen dat de locatie geschikt is voor woningbouw. Het project past binnen de structuurvisie.



Figuur 5: Uitsnede structuurvisie

Ander gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met de locatie of de ruimtelijke impact is niet van toepassing.

4 Ruimtelijke en milieutechnische haalbaarheid

Ten aanzien van de uitvoerbaarheidsaspecten geldt, dat het plan in hoofdzaak gelijk blijft aan het plan uit het verleden. In dit hoofdstuk wordt daarom alleen ingegaan op de aspecten ten aanzien waarvan wijzigingen optreden ten opzichte van de vigerende planologische regeling of waar nieuwe informatie beschikbaar is.

4.1 Stedenbouw en landschap

Het gebied ligt ingesloten tussen andere woningen. Aan de Inlaagdijk is sprake van een zeer gevarieerd beeld. Het geldende bestemmingsplan gaat uit van een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter. Dit is de standaard bouwhoogte voor woningen in het buitengebied. Door de ligging aan de dijk zijn deze woningen wat hoger dan sommige woningen in de kern Haarsteeg zelf. De woningen aan de Willy v/d Berkstraat en de Ipperhoeve zijn allen vrijstaande woningen. Een deel ervan is projectmatig gebouwd. Het geldende bestemmingsplan geeft voor deze woningen een goothoogte van 7 meter en een nokhoogte van 11 meter. Dit is dus fors hoger dan de bouwhoogten zoals die in het plangebied gelden en geprojecteerd zijn. Voor bijgebouwen geldt in nieuwbouwgebieden als dit een goothoogte van 3,3 meter en een nokhoogte van 6 meter. Het is niet zo dat hier sprake is van een langzaam aflopende bouwhoogte naar het achtergelegen land, maar echt van een op zichzelf staand gebied. Door de relatief lage bouwhoogten blijft het project bescheiden en blijft de bouw dorps. Een landelijke uitstraling is het gevolg. Dit komt ook door de relatief lage goothoogte. Die garandeert een diversiteit in de architectuur, waarbij er woningen met één bouwlaag met traditionele kap gebouwd worden, als woningen met meerdere verdiepingen onder een hogere kap. De hogere bouwhoogten ten gevolge van de voorliggende vergunning doen geen afbreuk aan dat landelijke karakter.

Omliggende percelen worden niet aangetast in hun woon- en leefklimaat. De lichte verhoging doet geen afbreuk aan het uitzicht. Men heeft immers nu al geen vrij uitzicht. Door de ruime afstand van het projectgebied tot de omliggende percelen door sloten en openbare ruimte is ook van een verminderde daglichttoetreding of schaduwwerking geen sprake.

4.2 Ecologie

4.2.1 Eendenkooi

Ten noordoosten van Haarsteeg is een eendenkooi gelegen. Eendenkooien worden van oudsher gebruikt als vanginrichting voor wilde eenden. Vanwege hun natuurwetenschappelijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarde zijn de meeste eendenkooien door natuurbeschermingsinstanties aangekocht. Deze eendenkooien worden beheerd en vaak ook als vangkooi en ringkooi gebruikt.

Sinds ongeveer 1550 wordt aan de meeste eendenkooien het zogenaamde afpalingsrecht verbonden, een zakelijke last die inhoudt dat binnen een cirkel met een bepaalde straal alle handelingen verboden zijn die de rust in de kooi kunnen verstoren. De onderhavige eendenkooi wordt door Staatsbosbeheer beheerd. Het woningbouwproject ligt binnen de invloedssfeer van de eendenkooi en er mag dus niet zonder meer gebouwd worden.

4.2.2 Gevolgen

Gemeente en Staatsbosbeheer hebben ten tijde van het plan uit 2010 reeds een 'overeenkomst van toestemming, compensatie en verkoop ten behoeve van het afpalingsrecht van de eendenkooi in Sompen en Zooislagen' gesloten. Staatsbosbeheer verleent de gemeente, haar

bestuursorganen en derden toestemming om in het plangebied, gelegen ten zuiden van de Inlaagdijk en Voordijk en vallend binnen het afpalingsrecht, handelingen te verrichten, zoals bedoeld in artikel 59, tweede lid van de Flora- en Faunawet, ter uitvoering van onderhavige ruimtelijke ontwikkeling Willy van den Berkstraat Noord. Middels een compensatie is het mogelijk geworden het woningbouwproject te ontwikkelen. Destijds is reeds rekening gehouden met de bouwhoogten, zoals deze nu ook weer mogelijk gemaakt worden. Deze vergunning heeft dus geen aanvullende gevolgen voor de eendenkooi en het afpalingsrecht.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van het bepaalde in artikel 3.1.6 onder f. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet in de toelichting inzicht worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Deze uitvoerbaarheid betreft in het bijzonder de financieel economische uitvoerbaarheid. In dat verband is hiernaar onderzoek verricht. Daarnaast moet worden aangegeven of er een exploitatieplan wordt opgesteld of dat er sprake is van een overeenkomst.

Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld omdat geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening, waarvoor kostenverhaal moet worden gedekt. Ook het stellen van locatie-eisen of faseringseisen is voor dit project niet noodzakelijk. Het college heeft bij het verlenen van deze vergunning besloten dat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient inzicht te worden gegeven in de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project. Voor een omgevingsvergunning als die waartoe deze ruimtelijke onderbouwing behoort, dient de algemene voorbereidingsprocedure van artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht te worden gevolgd. Het college moet het ontwerpbesluit ter inzage leggen en openstellen voor zienswijzen.

Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het projectbesluit naar de wettelijk verplichte en andere door de gemeente erkende overlegpartners verzonden. Het ontwerp van de omgevingsvergunning heeft vanaf [P.M.] gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er [P.M.] zienswijzen ingediend.

6 Conclusie

Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling niet strijdig is met het relevante beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Het project past goed binnen de doelstellingen, zoals die in het gemeentelijk beleid en dat van hogere overheden zijn omschreven. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt verder dat er geen omgevingsaspecten zijn die zich verzetten tegen onderhavig project of hiervoor een belemmering vormen. Het voorliggende project is vanuit ruimtelijk-planologisch oogpunt aanvaardbaar.