

Zaaknummer 00454231	
Onderwerp	Vaststelling wijzigingsbesluit Heusden Buitengebied, De Hoeven G 291

Collegevoorstel

Aanleiding / voorgeschiedenis

Met dit voorstel wordt het wijzigingsbesluit 'Heusden Buitengebied, De Hoeven G 291' aan u voorgelegd ter vaststelling. Dit wijzigingsbesluit wijzigt het geldende bestemmingsplan gedeeltelijk en maakt de bouw van een woning aan De Hoeven mogelijk.

Feitelijke informatie

Plangebied

Het plangebied ligt in Haarsteeg en wordt globaal begrensd door de straat De Hoeven, 2 bebouwde percelen aan weerszijden en het open agrarisch gebied in het noorden. Het plangebied maakt deel uit van een groter perceel waarop ook de woning van de aanvragers staat. Het perceel is kadastraal bekend als Heusden, sectie G, nr. 291.



Doel bestemmingsplan

Het plan maakt de bouw van een woning mogelijk. Momenteel heeft het perceel alleen een tuinbestemming. Het geldende bestemmingsplan 'Heusden Buitengebied' staat de bouw niet toe. Voor het perceel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan. Van die wijzigingsbevoegdheid maken de aanvragers nu gebruik.

Voor het ontwerpbesluit met de toelichting, regels en verbeelding wordt verwezen naar <http://0797.RoPubliceer.nl>.

Resultaat inzage ontwerp

Het ontwerp van het bestemmingsplan lag ter inzage van 20 augustus 2015 tot en met 30 september 2015. Ook is het plan toegezonden aan de relevante overheidsinstanties. Er is door één persoon een brief met 3 zienswijzen ingediend.

Zaaknummer 00454231	
Onderwerp	Vaststelling wijzigingsbesluit Heusden Buitengebied, De Hoeven G 291

Afweging

Het plan past binnen het geldende beleid van de gemeente Heusden en dat van andere relevante overheden. Daarnaast blijkt uit de toelichting van het plan dat het geen nadelige effecten heeft voor de directe omgeving. Het plan belemmert de waarden en functies van de betrokken gronden niet.

Met het plan wijzigen alleen de geldende bestemmingen en bouwaanduidingen. Het is verder gebaseerd op de regels uit het geldende bestemmingsplan.

Zienswijzen

De beantwoording van de zienswijzen leest u in de 'Nota zienswijzen'. De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het wijzigingsbesluit.

Inzet van middelen

Voor de behandeling van het wijzigingsbesluit gelden de reguliere legestarieven. Met de initiatiefnemer is daarnaast een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

Exploitatie

U bent in beginsel verplicht bij de vaststelling van een wijzigingsbesluit ook een exploitatieplan vast te stellen. Voor dit plan hoeft echter geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Er is geen sprake van een bouwplan als bedoeld in de Wro waarvoor kostenverhaal moet worden gedekt. Ook het stellen van locatie-eisen of faseringseisen is voor dit wijzigingsbesluit niet noodzakelijk.

Risico's

Dit voorstel heeft geen risico's.

Procedure / vervolgstappen

Als u volgens dit voorstel besluit, moet dit binnen 6 weken bekend worden gemaakt. Het wijzigingsbesluit wordt gepubliceerd in de Staatscourant, op de gemeentelijke informatiepagina in De Scherper en op de gemeentelijke website. Ook zal publicatie via elektronische weg plaatsvinden op de landelijke voorziening ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast wordt het plan toegezonden aan andere belanghebbende overheden.

Na publicatie wordt het wijzigingsbesluit voor een periode van 6 weken ter visie gelegd. In deze periode kan beroep tegen het wijzigingsbesluit worden ingesteld bij de Raad van State.

Voorgenomen besluit

Het voorstel is om bijgaand besluit vast te stellen.

Zaaknummer 00454231	
Onderwerp	Vaststelling wijzigingsbesluit Heusden Buitengebied, De Hoeven G 291

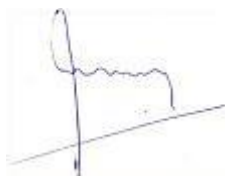
BESLUIT

Het college van Heusden heeft in de vergadering van 8 december 2015

besloten:

- de zienswijzen over het ontwerpwijzigingsbesluit ' Heusden Buitengebied, De Hoeven G 291' te beantwoorden met de 'Nota zienswijzen';
- het ontwerpwijzigingsbesluit 'Heusden Buitengebied, De Hoeven G 291' vast te stellen, met de daarbij behorende regels, toelichting en verbeelding, vervat in het digitale gebiedsgerichte besluit met identificatie: NL.IMRO.0797.WPDehoeveng291-VG01;
- geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6:12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

namens het college van Heusden,
de secretaris,



mr. J.T.A.J. van der Ven

Nota zienswijzen

Behorende bij



Wijzigingsbesluit 'De Hoeven G 291 Haarsteeg'

Vastgesteld in de collegevergadering van 8 december 2015

Inleiding

Het ontwerp van het wijzigingsbesluit 'De Hoeven G 291 Haarsteeg' lag vanaf 20 augustus 2015 gedurende 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn zijn in totaal 3 zienswijzen ingediend.

Beoordeling

Alle zienswijzen zijn ontvankelijk. In de beantwoordingmatrix staat hierna aangegeven in hoeverre de zienswijzen aanleiding geven voor bijstelling van het plan.

Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
1.	Binnen korte tijd zijn er nu 3 bouwaanvragen gepasseerd om te bouwen in het historisch dorpslint in De Hoeven. Er zullen ongetwijfeld nog meer bouwaanvragen volgen. De inspreker wijst het college erop dat door deze bouwaanvragen in het buitengebied De Hoeven, het historisch dorpslint zal verdwijnen en daardoor het aanzicht drastisch gaat veranderen. Hoewel in alle plannen van de gemeente wordt gewezen om dit belangrijk historisch dorpslint te behouden. Naast dat dit historisch dorpslint in het buitengebied van De Hoeven zal verdwijnen verandert natuurlijk de flora en fauna, bewoning en het verkeer ook. Met deze keuze van de gemeente is de indiener van de zienswijze het niet eens.	De zienswijze is betrokken bij de besluitvorming. Dat geldt ook voor de andere 2 bouwaanvragen waaraan de zienswijze refereert. Elke zaak vraagt zijn eigen ruimtelijke afweging. Belangrijk is daarbij de ruimtelijke situatie ter plaatse. Zowel fysiek, als qua beleid, uitvoeringsaspecten en meer. Uit de toelichting van het wijzigingsbesluit blijkt dat het voorliggende bouwplan geen aantasting van de leefomgeving tot gevolg heeft. Bebouwing van het perceel tast de stedenbouwkundige kwaliteit van het dorpslint niet aan, ook gezien het huidige gebruik en de geldende bouwmogelijkheden voor bijgebouwen. In de huidige situatie mag het perceel ook bebouwd worden door de eigenaar (maar niet met een woning). Het perceel herbergt verder geen ecologische waarden en de ontwikkeling legt geen onevenredige druk op de verkeersstructuur. De ontwikkeling past binnen het geldende beleid.	Geen.
	Het tot nu toe gevoerde beleid van de gemeente Heusden over openheid in de lintstructuur, zoals dat door de gemeente wordt geprofileerd, wordt met de bouwaanvragen aan De Hoeven teniet gedaan.	De Structuurvisie Heusden en de Ontwikkelingsvisie Buitengebied vormen het belangrijkste gemeentelijke beleid ter plaatse. Beide stellen dat het historisch lint De Hoeven behouden, en waar mogelijk versterkt, moet worden. Hoe dat moet gebeuren, is niet expliciet vermeld. De Structuurvisie gaat slechts summier in op dit aspect. De Ontwikkelingsvisie Buitengebied bevat het beleid voor het landelijk gebied van de gemeente Heusden. Tot het landelijk gebied behoort niet alleen het	Geen.

	buitengebied, maar ook de kleinere kernen. Haarsteeg (met daarbij De Hoeven) en Elshout worden niet tot deze kleine kernen gerekend. De Ontwikkelingsvisie Buitengebied geeft geen specifieke kaders voor ontwikkelingen binnen de linten zelf. Eventuele open plaatsen binnen de linten worden niet specifiek beschermd door een aanduiding op de kaarten. Een dergelijke bescherming genieten open plekken in kleine kernen als Hedikhuizen wel. Voor De Hoeven gelden dus alleen tekstuele richtlijnen. De ontwerprichtlijnen in de Ontwikkelingsvisie Buitengebied geven vervolgens wel aan dat zichtlijnen gerespecteerd moeten worden. Het betreft hier ontwerprichtlijnen, dus gericht op ontwikkeling en bebouwing. De toelichting gaat in op dit onderwerp. Door een houtwal haaks op de weg sluit de ontwikkeling aan op de Ontwikkelingsvisie Buitengebied. Bovendien wordt hier nogmaals benadrukt dat er op het perceel al bouwmogelijkheden bestaan voor bijgebouwen. Het perceel is al ingericht als tuin. Van echte openheid is dus al geen sprake.	
Ook wijst de indiener van de zienswijze erop dat er regelmatig uitzonderingen worden gemaakt bij de aanvragen. Dat veroorzaakt veel onduidelijkheid bij de burger, aldus de indiener.	Ruimtelijke ordening gaat niet uit van een statische situatie. De wetgever heeft gemeenten instrumenten gegeven om te voorzien in een nieuw planologisch regime, als de situatie daarom vraagt. Een aanvraag tot een dergelijke procedure mag alleen worden geweigerd als deze niet past binnen een goede ruimtelijke ordening. Elke ruimtelijke situatie vraagt zijn eigen afweging. Uit de toelichting bij dit	Geen.

wijzigingsbesluit blijkt dat een nieuw planologisch regime gerechtvaardigd is.

Overigens is hier geen sprake van een volledig nieuwe planologische situatie. Ook van een uitzondering is geen sprake. Er wordt immers gebruik gemaakt van een bestaande wijzigingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan.