

Collegevoorstel

Inleiding

Het is gewenst om het bestemmingsplan voor de locatie Akkerpad 1 (deels), 3 en 5 in Vlijmen te wijzigen om een nieuwe ontwikkeling van woningbouw ter plaatse mogelijk te maken. Met dit collegevoorstel wordt verzocht in te stemmen met de beoogde wijziging van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning onderdeel bouwen en afwijken van het bestemmingsplan.

Feitelijke informatie

Achtergrond

Het Akkerpad heeft op dit moment het uiterlijk van een achterafstraatje. De straat is zeer smal met diverse panden en percelen die niet of slecht onderhouden zijn. Met de toekomstige ontwikkeling van het centrumplan Vlijmen is het meer dan wenselijk dat deze locatie wordt geüpgraded. Daarvoor is het nodig dat de oude woningen worden vervangen door nieuwbouw waarbij ook de huidige straat wordt verbreed. De locatie ligt centraal in het centrum, is rustig en daardoor zeer geschikt voor seniorenwoningen, een doelgroep waarvoor tot heden weinig ontwikkeld is. De nu voorliggende ontwikkeling, aan het begin van het Akkerpad, ter hoogte van de huisnummers 1 (deels), 3 en 5, is de eerste opmaat in de toekomstige totale upgrade van het Akkerpad.

Met de vaststelling van het bestemmingsplan Kom Vlijmen inclusief Vliedberg heeft de gemeenteraad ingestemd met het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor deze locatie op het Akkerpad (zie figuur 1). Het college is bevoegd gebruik te maken van deze bevoegdheid, door middel van het doorlopen van een wijzigingsprocedure. Door de ontwikkelaar is een wijzigingsplan in combinatie met een bouwplan voorbereid voor de realisatie van 7 woningen,



Figuur 1 Ligging plangebied

Wijzigingsplan

Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het ontwerp wijzigingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening aan vooroverleginstanties toegezonden. Drie vooroverleginstanties hebben gereageerd op het ontwerp wijzigingsplan. Allen hebben zij aangegeven geen commentaar op dit ontwerp te hebben. Een afschrift van de reacties van de betrokken instanties is als bijlage bij het ontwerp wijzigingsplan opgenomen.

Kostenverhaal

De gemeenteraad is op grond van afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht bij de vaststelling van een wijzigingsplan 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.

Op 20 september 2011 heeft de gemeenteraad besloten geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal 'op een andere wijze' is verzekerd. Hiermee wordt voldaan aan de verplichting uit de Wro.

Ontwerpbesluit omgevingsvergunning

In de raadsvergadering van mei 2011 is besloten dat de benodigde besluiten, om de ontwikkeling aan het Akkerpad mogelijk te maken, gecoördineerd mogen worden voorbereid. In dit geval worden het ontwerp wijzigingsplan en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning gelijktijdig voorbereid. Indien sprake is van een zogenaamde gecoördineerde voorbereiding van besluiten, worden de bij die besluiten behorende procedures buiten werking gesteld en is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing.

Gelijktijdig met het tervisielegging van het ontwerpbesluit tot wijziging van het bestemmingsplan Kom Vlijmen inclusief Vliedberg is het ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning voor de bouw van 7 woningen en voor het afwijken van het bestemmingsplan ter inzage gelegd. In het kader van de gecoördineerde voorbereiding van de besluiten hebben deze ontwerpbesluiten tot wijziging van het bestemmingsplan en het verlenen van de omgevingsvergunning van 10 november tot en met 21 december 2011 ter visie gelegen. Voor de verdere feitelijke informatie wordt verwezen naar het ontwerpbesluit dat als bijlage bij dit voorstel is gevoegd.

Zienswijzen

In de periode van de ter visie legging zijn twee zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de zienswijzen wordt voorgesteld om de bouwhoogte van de erfafscheidingen bij de patiowoningen, met uitzondering van de erfafscheiding gericht naar het Akkerpad, te verlagen van 2,6 naar 2,0 m. Deze hoogte komt nagenoeg geheel overeen met de toegelaten vergunningsvrije bouwhoogte van erfafscheidingen. Voor de beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de nota zienswijzen.

Afweging

Inhoudelijke afweging wijziging van het bestemmingsplan

Met de vaststelling van het bestemmingsplan Kom Vlijmen inclusief Vliedberg zijn de kaders vastgesteld voor het college om tot wijziging van het bestemmingsplan voor de locatie Akkerpad 1 (deels), 3 en 5 over te gaan. De uiteindelijke realisatie van deze ontwikkeling vormt de eerste opmaat voor de gewenste upgrade van het Akkerpad in Vlijmen.

Het wijzigingsplan sluit aan op het handboek bestemmingsplannen van gemeente Heusden. Het ontwerp wijzigingsplan 'Akkerpad 3-5 in Vlijmen' wordt digitaal beschikbaar gesteld conform wettelijke eisen. In het plan is toegelicht dat het past binnen de vigerende beleidskaders. Het bouwplan voorziet in de realisatie van 1 vrijstaande en 6 geschakelde woningen. De geschakelde woningen bevatten een volledig programma op de begane grond, waardoor deze zeer geschikt zijn voor senioren. De ligging van het plangebied ten opzichte van het centrum en de rustige omgeving sluiten bij wensen uit deze doelgroep aan. Daarnaast wordt met de nu voorliggende ontwikkeling aan het Akkerpad 1 (deels), 3 en 5 een begin gemaakt met het opwaarderen van het Akkerpad.

Uit de toelichting en de daarvoor verrichte onderzoeken blijkt 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 zienswijzen hebben niet geleid tot wijziging van het ontwerpbesluit voor het verlenen van wijzigingsplan. Omdat het kostenverhaal 'op een andere wijze' is verzekerd is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan bij het wijzigingsplan vast te stellen.

Derhalve wordt voorgesteld om in te stemmen met het ontwerp wijzigingsplan Akkerpad in Vlijmen. Daarnaast wordt verzocht het vastgestelde wijzigingsplan ter inzage te leggen in het kader van de beroepsprocedure.

Inhoudelijke afweging besluit omgevingsvergunning

Voor de afweging wordt verwezen naar het bijgevoegde ontwerpbesluit. Gelet op de inhoud van het ontwerpbesluit wordt verzocht om in te stemmen met het ontwerpbesluit en het ontwerpbesluit ter inzage te leggen in het kader van de beroepsprocedure.

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

Conform afdeling 3.4 Awb moet het bevoegd gezag binnen 8 weken na einde van de terinzagelegging, in dit geval uiterlijk 15 februari 2012, een besluit nemen over de ontwerpbesluiten. Het college is bevoegd om zowel het bestemmingsplan te wijzigen als om de omgevingsvergunning te verlenen. Nadat besloten is, worden de besluiten wederom gelijktijdig bekend gemaakt en voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak (in de 'volksmond' Raad van State) worden ingesteld. In de beroepsprocedure worden het vaststellingsbesluit en de verleende vergunning behandeld als één besluit.

Communicatie

De terinzagelegging van alle besluiten wordt gelijktijdig bekend gemaakt in de Scherper, op de informatiepagina's en in de Staatscourant. Zoals in de raad van mei 2011 is besproken, zal in de publicatie duidelijk worden gemaakt dat het hier gaat om het gecoördineerd voorbereiden van besluiten.

Voorgenomen besluit

Wij stellen u voor bijgaand besluit vast te stellen.

BESLUIT

Het college van Heusden heeft in de vergadering van 31 januari 2012;

gelet op: Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

besloten:

1. in te stemmen met de nota zienswijzen;
2. het ontwerp wijzigingsplan Akkerpad 3-5 in Vlijmen, zoals dat is aangegeven op de bij dit besluit behorende verbeelding, vervat in het digitale gebiedsgerichte besluit met identificatie NL.IMRO.0797.WPakkerpadvlnn-WP01 ongewijzigd vast te stellen;
3. in te stemmen met het besluit omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en afwijken van het bestemmingsplan conform bijgevoegd ontwerpbesluit;
4. het wijzigingsplan en het besluit omgevingsvergunning gecoördineerd te publiceren en gedurende 6 weken in het kader van de beroepsprocedure ter inzage te leggen.

namens het college van Heusden,
de secretaris,

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