

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan en beeldregieplan 'Steenenburg'
Portefeuillehouder	De heer dr. M.G.M. van der Poel
Datum raadsvergadering	12 mei 2020
Aantal bijlagen	5

Samenvatting

Met bestemmingsplan 'Steenenburg' wordt de realisatie mogelijk gemaakt van een Hightech campus met een medisch research- en ontwikkelcentrum in combinatie met een daaraan gerelateerde bedrijvigheid. Dit gaat samen met de bouw van maximaal 226 woningen en de revitalisering van de ecologische en cultuurhistorische waarden in het gebied. Zo wordt een hoogwaardig en uniek woon- en werklandschap tot stand gebracht. Naast het bestemmingsplan is als toetsingskader voor welstand een beeldregieplan opgesteld.

Met dit voorstel leggen wij het bestemmingsplan 'Steenenburg' en het beeldregieplan 'Steenenburg' ter vaststelling aan u voor.

Feitelijke informatie

Bestemmingsplan

Plangebied

Het plangebied ligt tussen Drunen en Nieuwkuijk en is als volgt begrensd:

- noordzijde: de terreinen ten zuiden van de wegen Doorloop en Spoorlaan;
- oostzijde: de terreinen langs de westzijde van de Vimmerik en de terreinen achter de bestaande bedrijfspanden Vimmerik 1-13. Ter plaatse van de Middelweg ligt het plangebied langs de westzijde van de percelen Middelweg 38-38A, vervolgens aansluitend aan de noordzijde van de Middelweg en langs de westzijde van de wetering achter de percelen Het Hof 1-25;
- zuidzijde: de Nieuwkuijksestraat en de Bosscheweg;
- westzijde: vanaf de Bosscheweg loopt de plangrens in noordelijke richting naar de bestaande boszoom die zich bevindt in het verlengde van de Groenewoud. De plangrens loopt hier in westelijke richting naar de Groenewoud en buigt dan weer in noordelijke richting af. De plangrens loopt langs de achterzijde van de percelen aan de Kasteeldreef.



Weergave ligging en begrenzing van het plangebied

Doel bestemmingsplan

Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie mogelijk gemaakt van een Hightech campus met een medisch research- en ontwikkelcentrum in combinatie met een daaraan gerelateerde bedrijvigheid. Dit gaat samen met de bouw van maximaal 226 woningen en de revitalisering van de ecologische en cultuurhistorische waarden in het gebied. Zo wordt een hoogwaardig en uniek woon- en werklandschap tot stand gebracht.

Voor het bestemmingsplan met de toelichting, regels en verbeelding verwijzen wij u naar de websites [0797.ropubliceer](https://0797.ropubliceer.nl) en ruimtelijkeplannen.nl.

Resultaat inzage ontwerp

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 31 oktober 2019 tot en met 11 december 2019. Ook is het plan toegezonden aan de relevante overheidsinstanties. Er zijn elf zienswijzen ontvangen.

Zienswijzen

In de periode tussen ontwerpbestemmingsplan en dit voorstel zijn gesprekken gevoerd met de indieners van de zienswijzen. Deze contacten hebben geleid tot een verduidelijking van de standpunten van indieners en, waar wenselijk, een wijziging van het bestemmingsplan. Zienswijze nr. 9 heeft geleid tot aanvullend onderzoek dat met die indiener is besproken. Naar aanleiding daarvan is besloten om een deel aan de oostzijde van de campus uit te zonderen voor gebouwen die gericht zijn op het ontvangen van mensen met een beperkte zelfredzaamheid (zeer kwetsbare gebouwen).

Voor een overzicht van de zienswijzen en de beantwoording daarvan verwijzen wij u naar de Nota zienswijzen. De daaruit voortvloeiende aanpassingen van het bestemmingsplan worden in de nota aangegeven.

In een aantal zienswijzen wordt gesteld, dat er sprake zou zijn van strijd met bepaalde gemeentelijke visiedocumenten. Voor het gebied is echter in de vorm van de 'Visie integratie stad – land' een geheel nieuw integraal kader voor de toekomstige ontwikkeling vastgesteld. Dat wordt ook tot uitdrukking gebracht door het gestelde in paragraaf 1.3 van deze visie. Daar staat dat eerdere visiedocumenten van de gemeente, die (deels) betrekking hebben op dit gebied, met het vaststellen van deze visie komen te vervallen, voor zover deze daarmee in strijd zijn. Voor het overige zijn deze documenten dus nog steeds van toepassing. Het gaat daarbij met name om de volgende gemeentelijke beleidsdocumenten:

- Structuurvisie 'Ideeën voor een plek' (2009);
- Kaderstelling 'De Poort open voor Ontwikkeling' (2012);
- Groenstructuurplan Heusden (2018);
- Ontwikkelingsvisie Buitengebied (2010).

Impliciet zijn deze documenten, dus voor zover ze in strijd zijn met de 'Visie integratie stad – land', al buiten werking gesteld met de vaststelling van die visie. Echter, om in de verdere procedure van het bestemmingsplan discussie hierover te voorkomen, stellen wij u voor om dit nu ook expliciet (ten overvloede) in het dictum van het raadsbesluit op te nemen.

Verder zijn Er zijn ambtshalve enkele aanpassingen doorgevoerd. Voor de wijzigingen wordt verwezen naar de Nota van wijzigingen.

Beeldregieplan

Separaat aan het bestemmingsplan is een beeldregieplan opgesteld. Om de daarin opgenomen beeldkwaliteitscriteria te kunnen gebruiken als toetsingskader bij de welstandsbeoordeling, moet het beeldregieplan worden vastgesteld als aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota. Concreet betekent dit dat het beeldregieplan voor Steenenburg als appendix aan de welstandsnota wordt toegevoegd en dat de betreffende welstandskarten hierop worden aangepast. Het bestaande bebouwingstype van 'Buitenplaatsen-landgoederen' (G2) kan worden gehandhaafd omdat in dit geval het beeldregieplan de juridische grondslag is voor de welstandstoets.

Conform de Inspraakverordening lag het beeldregieplan vanaf 28 november 2019 zes weken ter inzage. Er is één inspraakreactie op ingediend. Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het beeldregieplan. Voor de inspraakreactie en de beantwoording daarvan wordt verwezen naar de Nota inspraak. In het beeldregieplan zijn ambtshalve aanpassingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerp. Deze zijn in de desbetreffende Nota wijzigingen opgenomen.

Inzet van middelen

De kosten die gemoeid zijn met de uitvoering van het bestemmingsplan komen ten laste van, en zijn in lijn met, de grondexploitatie Steenenburg.

Exploitatie

De gemeente is verplicht om het kostenverhaal op grond van de Wet op de ruimtelijke ordening te borgen. Als het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, moet de gemeente dit borgen door een exploitatieplan. In dit geval is het kostenverhaal anderszins verzekerd door de uitgifte / verkoop van gronden in het plangebied. Het is daarom niet noodzakelijk om bij het bestemmingsplan 'Steenenburg' een exploitatieplan vast te stellen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan moet dit wel expliciet door u worden besloten.

Risico's

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van het plan 'Steenenburg' mogelijk. Zodra het vastgestelde bestemmingsplan onherroepelijk wordt, vervalt het grootste risico. Dit is het risico dat er planologisch-juridisch niet of nooit gebouwd kan worden in het voormalige Land van Ooit, een risico dat inherent is aan (alle) planologische procedures.

Er is ook sprake van reguliere projectrisico's voor het plan 'Steenenburg'. De omvang en de kans op het voorkomen van deze risico's veranderen niet met de vaststelling van het bestemmingsplan en worden zoals gebruikelijk bewaakt.

Afweging

Het plan past binnen de geldende beleidskaders van onze gemeente en dat van andere relevante overheden. Daarnaast blijkt uit de toelichting van het plan dat het geen nadelige effecten heeft voor de directe omgeving. De waarden en functies van de betrokken gronden worden niet aangetast.

Het bestemmingsplan sluit in beginsel aan op de uitgangspunten van het handboek bestemmingsplannen van de gemeente Heusden, maar wijkt vanuit een oogpunt van een stevige borging van duurzaamheid en gewenste gebiedskwaliteit meer dan gebruikelijk af van die standaard. Om de gebiedskwaliteit te behouden en verder te ontwikkelen wordt voorgesteld om naast dit bestemmingsplan ook het beeldregieplan vast te stellen.

Procedure / vervolgstappen

Bestemmingsplan

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Staatscourant, in het Gemeenteblad, op de gemeentelijke informatiepagina in het weekblad Heusden en op de gemeentelijke website. Ook zal publicatie via elektronische weg plaatsvinden op de landelijke voorziening ruimtelijkeplannen.nl. Omdat wordt voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, moet het vastgestelde bestemmingsplan nogmaals aan de provincie Noord-Brabant worden toegezonden, zodat deze kan beoordelen of geen provinciale belangen worden geschaad. Het voorstel is de provincie te vragen om een spoedige inhoudelijke reactie. Daarnaast wordt het plan toegezonden aan andere belanghebbende overheden. Na publicatie wordt het bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter visie gelegd. In

deze periode kan beroep tegen het bestemmingsplan worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Op dit plan is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en Herstelwet van toepassing. Dit betekent dat de beroepsgronden in een eventueel beroepsschrift moeten zijn opgenomen en na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moet binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak doen.

Beeldregieplan

De vaststelling van het beeldregieplan en de hieruit voortvloeiende wijziging van de welstandsnota wordt bekend gemaakt in het Gemeenteblad, op de gemeentelijke informatiepagina in het weekblad Heusden en op de gemeentelijke website. Tegen de vaststelling van het beeldregieplan en de hieruit voortvloeiende wijziging van de welstandsnota is geen bezwaar of beroep mogelijk.

Intrekking visiedocumenten

Het besluit (ten overvloede) tot intrekking van een aantal visie-/beleidsdocumenten voor het gebied Steenenburg wordt bekend gemaakt in het Gemeenteblad, op de gemeentelijke informatiepagina in het weekblad Heusden en op de gemeentelijke website. Hiertegen is geen bezwaar of beroep mogelijk.

Voorgenomen besluit

Wij stellen u voor bijgaand besluit vast te stellen.

Het college van Heusden,
de secretaris,

de burgemeester,

mr. H.J.M. Timmermans

drs. W. van Hees

Bijlagen:

- Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan
- Nota inspraak ontwerpbeeldregieplan
- Nota wijzigingen bestemmingsplan
- Nota wijzigingen beeldregieplan
- Beeldregieplan

De raad van Heusden in zijn openbare vergadering van 12 mei 2020;

gezien het voorstel van het college van 28 april 2020;

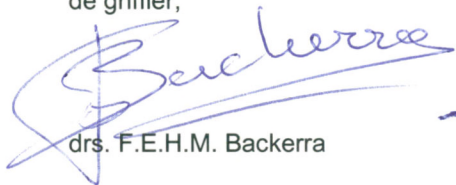
gezien de raadsinformatiebrief naar aanleiding van de informatievergadering van 6 mei 2020;

gelet op de beraadslaging;

b e s l u i t :

- aangaande het bestemmingsplan 'Steenenburg':
 - in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals voorgesteld in de Nota Zienswijzen;
 - de ambtelijke wijzigingen zoals opgenomen in de Nota wijzigingen vast te stellen;
 - het bestemmingsplan 'Steenenburg' vast te stellen, met de daarbij behorende regels, toelichting en verbeelding, vervat in het digitale gebiedsgerichte besluit met identificatie: NL.IMRO.0797.steenenburg-VG01;
 - geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6:12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
 - gedeputeerde staten van Noord-Brabant te verzoeken tot versnelde bekendmaking van het bestemmingsplan te mogen overgaan;
 - de aan de vastgestelde gemeentelijke 'Visie integratie stad-land' voorafgegane visie-/beleidsdocumenten voor het gebied Steenenburg deels in te trekken, voor zover deze in strijd zijn met de genoemde Visie integratie stad-land;
- aangaande het beeldregieplan 'Steenenburg':
 - in te stemmen met de beantwoording van de inspraakreactie, zoals voorgesteld in de Nota inspraak;
 - de ambtelijke wijzigingen zoals opgenomen in de Nota wijzigingen vast te stellen;
 - het beeldregieplan 'Steenenburg' vast te stellen en als appendix toe te voegen aan de welstandsnota.

de griffier,



drs. F.E.H.M. Backerra

de voorzitter,



drs. W. van Hees