
Onderwerp	Bestemmingsplan 'De Grassen 1e fase'
Portefeuillehouder	De heer C.A.M. van Bokhoven
Datum raadsvergadering	17 mei 2016

Samenvatting

Het dorp Vlijmen wordt aan de oostzijde uitgebreid met de nieuwe woonwijk 'De Grassen'. De wijk wordt in verschillende fasen ontwikkeld. De eerste fase betreft in totaal maximaal 160 woningen. Met dit voorstel leggen wij het ontwerpbestemmingsplan 'De Grassen 1e fase' aan u voor ter gewijzigde vaststelling.

Daarnaast wordt voorgesteld om het plangebied welstandsvrij te maken.

Voor het bestemmingsplan met de toelichting, regels en verbeelding verwijzen wij naar

<http://0797.RoPubliceer.nl>.

Aanleiding

Op basis van het geldende bestemmingsplan is de ontwikkeling nu niet mogelijk. Hiervoor is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

Feitelijke informatie

Voorgeschiedenis

De basis voor het bestemmingsplan vormt het masterplan 'De Grassen'. Het masterplan werd op 17 december 2013 door u vastgesteld. Het masterplan bevat de hoofdstructuur van wegen, groen en water die de kwaliteit van de woonomgeving garandeert.

Het bestemmingsplan vormt de juridisch-planologische verankering van het masterplan. Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling mogelijk van maximaal 160 woningen en bijbehorende voorzieningen als infrastructuur, groen en water.

Voor het ontwerpbestemmingsplan met de toelichting, regels en verbeelding wordt verwezen naar de bijlagen.

Het ontwerpbestemmingsplan lag vanaf 14 januari 2016 gedurende 6 weken ter inzage. Er zijn 6 zienswijzen ontvangen.

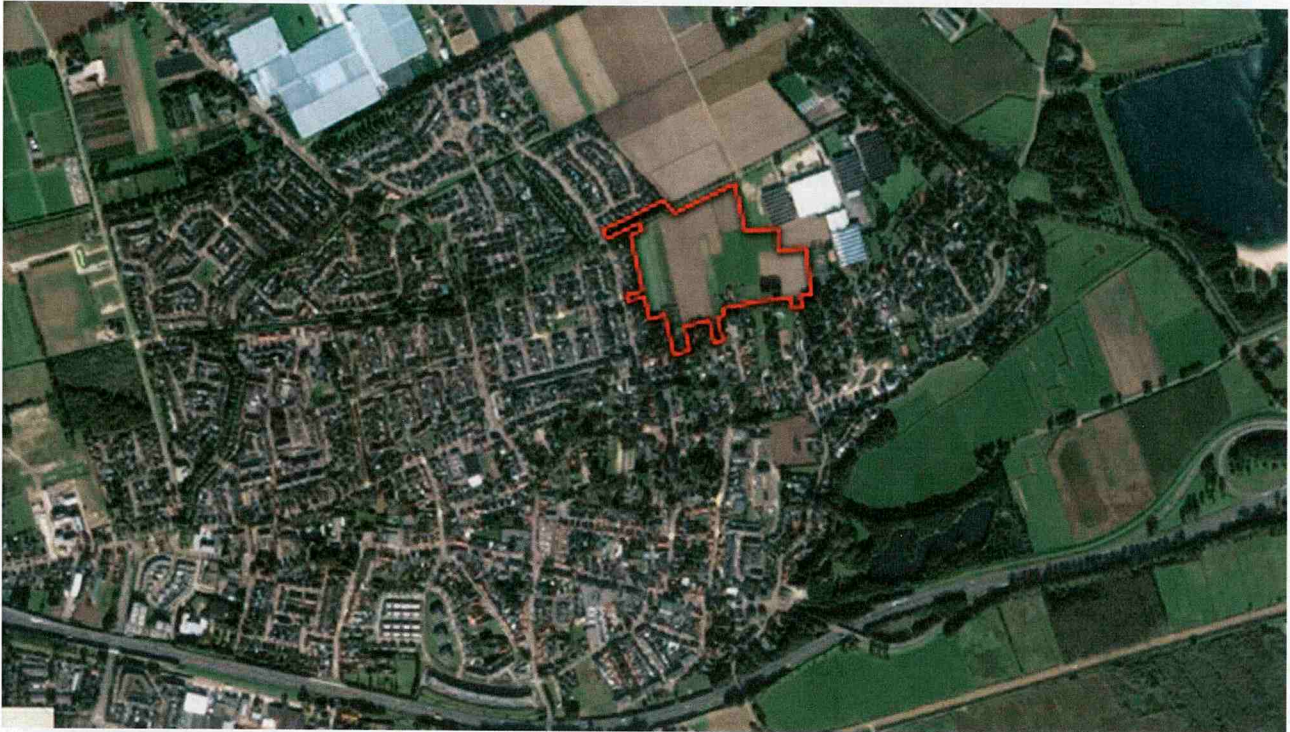
In navolging van het masterplan 'De Grassen' zijn er voor fase 1 van De Grassen geen beeldkwaliteitseisen geformuleerd. Het is de bedoeling om het plangebied van De Grassen fase 1 welstandsvrij te maken. U bent op grond van de Woningwet bevoegd om welstandsvrije gebieden aan te wijzen en de welstandsnota op dat punt te wijzigen. De Woningwet schrijft een inspraaktraject voor in het geval u van plan bent dat te doen. Conform de Inspraakverordening hebben wij daarom al eerder het ontwerpbesluit om De Grassen fase 1 welstandsvrij te maken ter inzage gelegd. Tegen het ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ingediend.

Overige informatie

Het plangebied van ruim 9 hectare ligt aan de oostzijde van de kern Vlijmen en wordt globaal begrensd door:

- in het noorden de Vijfhoevenlaan;
- in het oosten door het voormalige terrein van het bedrijf Innoseeds;
- in het zuiden door de achtertuinen van de percelen aan de Meliestraat en de Wilhelminastraat;
- in het westen door de achtertuinen van de percelen aan de Verdilaan.

Op de volgende pagina ziet u het plangebied op de luchtfoto.



Afbeelding plangebied

Inzet van middelen

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan inclusief de noodzakelijke onderzoeken komen ten laste van de bouwgrondexploitatie 'De Grassen'. Ze worden gedekt door de verkoopopbrengst die met de gronden kan worden gerealiseerd.

Exploitatie

U bent verplicht bij de vaststelling van een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vast te stellen. Voor dit plan hoeft echter geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Het projectgebied is namelijk volledig in eigendom van de gemeente Heusden. Het verhaal van kosten van de grondexploitatie is hierdoor anderszins verzekerd via de gronduitgifte. Ook is het stellen van locatie- of faseringseisen niet nodig. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan moet u dit expliciet besluiten.

Risico's

Dit voorstel heeft geen bijzondere risico's. Wel staan de gebruikelijke rechtsbeschermingsmogelijkheden open voor belanghebbenden.

Afweging

Het plan past binnen de geldende beleidskaders van de gemeente Heusden en dat van andere relevante overheden. Daarnaast blijkt uit de toelichting van het plan dat het geen onevenredig nadelige effecten heeft voor de directe omgeving. Het plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conform artikel 3.1.6.f van het Besluit ruimtelijke ordening is de economische uitvoerbaarheid van het plan onderzocht. De conclusie is dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Voor de beantwoording van de ingediende zienswijzen verwijzen wij u naar de 'Nota van zienswijzen'. Naast de beantwoording van de zienswijzen zijn er ambtshalve enkele wijzigingen doorgevoerd. Voor deze wijzigingen verwijzen wij u naar de 'Nota van wijzigingen'.

Wij stellen u voor om het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit om fase 1 van De Grassen welstandsvrij te maken, vast te stellen.

Procedure / vervolgstappen

Als u volgens dit voorstel besluit, wordt dit binnen 6 weken bekendgemaakt. Uw besluit wordt gepubliceerd op de gemeentelijke informatiepagina in De Scherper en de Staatscourant. Ook zal publicatie via elektronische weg plaatsvinden op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl

Na publicatie wordt het besluit, inclusief bijbehorende stukken voor een periode van 6 weken ter visie gelegd. In deze periode kan beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak worden ingesteld. Bij instelling van beroep doet de Afdeling bestuursrechtspraak, vanwege de Crisis- en Herstelwet, binnen 6 maanden uitspraak.

Voorgenomen besluit

Wij stellen u voor bijgaand besluit vast te stellen.

Het college van Heusden,
de secretaris,

de burgemeester,

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

drs. J. Hamming

De raad van Heusden in zijn openbare vergadering van 17 mei 2016;

gezien het voorstel van het college van 5 april 2016;

gezien het memo naar aanleiding van de informatievergadering;

gelet op de beraadslaging;

b e s l u i t :

- de zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan 'De Grassen 1e fase' te beantwoorden en het plan te wijzigen, zoals opgenomen in de 'Nota zienswijzen' en de 'Nota van wijzigingen';
- het ontwerpbestemmingsplan 'De Grassen 1e fase' vast te stellen, met de daarbij behorende regels, toelichting en verbeelding, vervat in het digitale gebiedsgerichte besluit met identificatie 'NL.IMRO.0797.GRAS1-VG01';
- geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6:12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
- fase 1 van De Grassen welstandsvrij te maken, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kaart.

de griffier



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