RAADSVOORSTEL
BIJ ZAAKNUMMER: 2023025423

Onderwerp:	Bijlage(n):	Vergadering van:	Agenda-nummer:	p.h.:
Vaststellen bestemmingsplan "Heusden 't Hoekske nabij 3 2022"	-4-	23 mei 2023	23.05.15	JB

de raad
van de gemeente
Asten

Samenvatting
Het plan voor het perceel naast 't Hoekske 3 in Heusden betreft het bouwen van 9 woningen op een kavel die momenteel ingericht is als weidegrond. Er worden 3 patiowoningen en 6 rijwoningen gerealiseerd. Met het realiseren van het plan worden specifieke doelgroepen voorzien in hun woningbehoefte. Bij het plan wordt de weg Aangelag ongeveer 30 meter verlengd en worden enkele openbare parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast is gezorgd voor voldoende waterberging en bescherming van een gemeentelijke waardevolle boom.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 11 november 2022 voor 6 weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven het plan te wijzigen.

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan worden er een tweetal ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Wij stellen voor het plan gewijzigd vast te stellen.

Beslispunten
1. In te stemmen met de voorgestelde beantwoording van de zienswijze en de ambtshalve wijzigingen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
3. Het analoge en digitale bestemmingsplan "Heusden 't Hoekske nabij 3 2022" met planidentificatienummer NL.IMRO.0743.BP02022007-VS01 gewijzigd vast te stellen.

Inleiding
Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de bouw van 9 woningen op een onbebouwd perceel naast 't Hoekske 3 in Heusden. Het plan bevat een rij van drie patiowoningen aan het Aangelag en een rij van zes woningen aan een nog aan te leggen weg. Daarnaast is er nog ruimte in het plangebied gereserveerd voor openbare parkeerplaatsen en openbaar groen.

Bestemmingsplan
Het plangebied bestaat uit het perceel naast 't Hoekske 3 in Heusden, kadastraal bekend als gemeente Asten, sectie P, nummer 2344. Dit perceel is bestemd als 'Wonen' in het bestemmingsplan 'bestemmingsplan Heusden'. Daarnaast is een strook gemeentegrond nog onderdeel van het plangebied, kadastraal bekend als gemeente Asten, sectie P, nummer 605. Deze grondstrook is bestemd als 'Groen' en 'Verkeer' binnen hetzelfde bestemmingsplan. Binnen deze bestemmingen is het niet toegestaan om negen woningen toe te voegen, aangezien er géén bouwvlak op de beoogde locaties van de woningen is

gelegen. Daarnaast mag het woningaantal niet meer bedragen dan er per 22 november 2011 aanwezig waren (datum inwerkingtreding vigerend bestemmingsplan). Er waren destijds géén woningen aanwezig op deze locatie.

Procedure
Voor het afwijken van het vigerende bestemmingsplan 'bestemmingsplan Heusden' is een bestemmingsplanherziening aangevraagd. In het college is aan dit verzoek op 2 november 2022 medewerking verleend. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 11 november 2022 6 weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan, welke ziet op een mogelijke aantasting van het woongenot van omwonenden. De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven om het ontwerpbestemmingsplan "Heusden 't Hoekske nabij 3 2022" te wijzigen. Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de bijgevoegde nota bij dit raadsvoorstel.

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan worden er een tweetal ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Deze zien op het toevoegen van een aantal begripsbepalingen conform het bestemmingsplan 'Asten Parapluplan Wonen 2019' en het toevoegen van een aantal bepalingen conform het bestemmingsplan 'Asten Verzamelplan 2019-2' welke per abuis niet waren opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Voor de volledige inhoud van de ambtshalve wijzigingen wordt verwezen naar de bijgevoegde nota bij dit raadsvoorstel.

Woningen
Van de 6 rijwoningen worden drie tussenwoningen als sociale huurwoningen gerealiseerd, conform de afspraken die zijn gemaakt in de versnellingsagenda woningbouw, waarbij 25% van de totale planontwikkeling dient te worden ontwikkeld als sociale huurwoningen. De vierde tussenwoning wordt voor sociale koop aangeboden. Dat houdt in dat de verkoopprijs maximaal €250.000,- v.o.n. bedraagt. Daarmee kunnen kopers eventueel aanspraak maken op een starterslening en wordt de woning aantrekkelijk voor starters op de woningmarkt. Dat is een specifieke doelgroep die genoemd wordt in onze Woonvisie en de Toekomstagenda Asten 2030. De 3 patiowoningen worden uitgevoerd met maximaal één volledige bouwlaag. De bedoeling is dat alle essentiële woonvoorzieningen op de begane grond kunnen worden gerealiseerd. Dat betekent dat dit een levensloopbestendige woning is, waarmee ook weer een van de specifieke doelgroepen uit het gemeentelijk beleid van woningen wordt voorzien, namelijk (toekomstige) senioren.

Verkeer en parkeren
Het woonwijkje wordt ontsloten via het Aangelag naar 't Hoekske en de Antoniusstraat. Deze wegen kunnen de geringe verkeerstoename vanuit deze ontwikkeling goed dragen. Parkeren vindt voor de patiowoningen op eigen terrein plaats. Tegen het perceel van 't Hoekske 3 en vóór de rijwoningen worden openbare parkeerplaatsen aangelegd, zodat er voldoende parkeergelegenheid is voor de bewoners en eventuele bezoekers van de rijwoningen.

Groen en water
In de zuidwestelijke hoek van het plangebied staat een gemeentelijke boom. Deze is waardevol voor de gemeente en blijft om die reden behouden. De boom wordt omgeven door groene ruimte waar ook waterberging plaatsvindt ten behoeve van de ontwikkeling van dit plan. Daarmee is zowel de waterberging verzekerd en is de boom veilig van eventuele schade door bouwmogelijkheden bij de rijwoningen. Met de initiatiefnemer zijn in de anterieure overeenkomst afspraken gemaakt over de aanleg en het onderhoud van groen.

Anterieure overeenkomst
Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten om onder andere eventuele planschade te verhalen, de uitvoering van het inrichten van de openbare ruimte te verzekeren, de maximale verkoopprijs van één van de rijwoningen vast te leggen en de exploitatie van drie van de rijwoningen als sociale huurwoning te regelen.

Wat willen we bereiken
Een vastgesteld bestemmingsplan "Heusden 't Hoekske nabij 3 2022".

Wat gaan we daarvoor doen
Wij vragen uw raad het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Bij gewijzigde vaststelling kan het bestemmingsplan niet direct worden gepubliceerd. Het raadsbesluit dient eerst naar de Provincie te worden verzonden. De provincie dient vervolgens binnen 6 weken te laten weten of zij een (reactieve) aanwijzing geven op het plan. Pas hierna kan het vastgestelde plan worden gepubliceerd en start de beroepstermijn (6 weken). Indien gedurende de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening worden gedaan bij de Raad van State treedt het bestemmingsplan daags na het einde van de beroepstermijn in werking.

Mogelijke alternatieven
N.v.t.

Toekomstagenda Asten 2030 / Vitale democratie
De beoogde ontwikkeling op de planlocatie past in de opgave om te komen tot vitale kernen. Hiertoe voeren we een flexibel woonbeleid. Het beleid is flexibel en gericht op de lokale woonbehoeften. Verder beogen we de aantrekkingskracht voor mensen die graag rustig landelijk willen wonen, dichtbij stedelijke voorzieningen en werk te versterken. Het initiatief sluit aan bij deze toekomstagenda. De 3 levensloopbestendige woningen zijn geschikt voor ouderen al of niet met een zorgbehoefte. De 4 tussenwoningen zijn geschikt voor starters, die op deze manier in het dorp kunnen blijven wonen en niet wegtrekken naar grotere kernen in de buurt of naar de stad. De locatie is tevens passend voor de vraag naar rustig wonen, maar tevens nog dichtbij alle voorzieningen van het dorp.

Risico's
Na vaststelling kan beroep en/of een voorlopige voorziening worden ingediend tegen het plan. Eventuele planschade wordt middels de anterieure overeenkomst verhaald op de initiatiefnemer.

Communicatie
De initiatiefnemer en de indiener van de zienswijze worden schriftelijk geïnformeerd over het besluit van de raad. Publicatie van het besluit vindt plaats op officiëlebekendmakingen.nl, ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website.

Wat mag het kosten
De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en het volgen van de bestemmingsplanprocedure zijn middels de anterieure overeenkomst op de initiatiefnemer verhaald.

Bijlage(n)/ter inzage (incl. Document-nr)
Raadsbesluit
Bestemmingsplan 'Heusden 't Hoekske 2022' incl. bijlagen
Verbeelding
Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

RAADSBESLUIT

Onderwerp:	Dagtekening:	Agendanummer:
Vaststellen bestemmingsplan "Heusden ‘t Hoekske nabij 3 2022”	23 mei 2023	23.05.15

De raad van de gemeente Asten;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 31 maart 2023 met zaaknummer 2023025423;

gehoord het advies van de commissie Ruimte van 9 mei 2023;

besluit:
1. in te stemmen met de voorgestelde beantwoording van de zienswijze en de ambtshalve wijzigingen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
3. het analoge en digitale bestemmingsplan "Heusden ‘t Hoekske nabij 3 2022” met planidentificatienummer NL.IMRO.0743.BP02022007-VS01 gewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Asten van 23 mei 2023.

De raad voornoemd,
griffier,
mr. M.B.W. van Erp-Sonnemans

voorzitter,
A.A.H.C.M. van Extel-van Katwijk