

COMMISSIEVOORSTEL Opiniërend

BIJ ZAAKNUMMER: 2022091872

Voorstel voor de vergadering van de Commissie Ruimte op 22 november 2022

Agendanummer:	
Onderwerp:	Ontwerpbestemmingsplan 't Hoekske nabij 3 Heusden'
Opsteller:	Dekkers, Team Ruimte
Portefeuillehouder:	J.P.E. Bankers
Datum:	
Voorstel:	Wensen en bedenkingen meegeven aan college van burgemeester en wethouders over het ontwerpbestemmingsplan 't Hoekske nabij 3 Heusden'.
Presentatie:	Nee
Bijlage(n)/ter inzage	Plantoelichting Planregels Verbeelding

Samenvatting

Het perceel naast 't Hoekske 3 in Heusden is ingericht als weidegrond. Dit is een geschikte inbreidingslocatie om woningen te realiseren die nodig zijn in Heusden, met name voor starters en (toekomstige) senioren, zoals de bedoeling is van de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt met dit ontwerpbestemmingsplan. Het plan betreft de bouw van 9 woningen, waarvan 3 patiowoningen voor (toekomstige) senioren, 6 rijwoningen, waarvan er drie uitgevoerd worden als sociale huurwoning en één door de maximum verkoopprijs naar verwachting aantrekkelijk zal zijn voor starters.

Inleiding

Voorliggend ontwerpbestemmingsplan 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 nog ruimte in het plangebied gereserveerd voor openbare parkeerplaatsen en openbaar groen.

Bestemmingsplan

Het plangebied bestaat voornamelijk 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, 'bestemmingsplan Heusden'. 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 bestemmingsplan). Er waren destijds géén woningen aanwezig op deze locatie.

Procedure

Voor het afwijken van het vigerende bestemmingsplan 'bestemmingsplan Heusden' is een bestemmingsplanherziening aangevraagd. Het college heeft op 2 november 2021 in principe en onder voorwaarden medewerking verleend aan dit verzoek. Voortbordurend op dat principebesluit is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld om aan te tonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening met betrekking tot deze ontwikkeling. De ruimtelijke onderbouwing is nog niet geheel akkoord bevonden. Zowel het geur- als geluidonderzoek verdient nog wat extra aandacht. De aanvullingen zijn aangeleverd, zie bijgevoegde stukken. Deze worden nog getoetst. De verwachting is dat de aanvullingen akkoord zijn en de aspecten 'Geur' en 'Geluid' geen belemmeringen vormen voor dit plan. Omwille van de planning van het project en gelet op de Versnellingsagenda Woningbouw is gekozen om het ontwerp bestemmingsplan vast ter inzage te leggen.

Woningen

Van de 6 rijwoningen worden drie tussenwoningen als sociale huurwoningen gerealiseerd, zijn conform de afspraken die zijn gemaakt in de versnellingsagenda woningbouw, waarbij 25% van de totale planontwikkeling dient te worden ontwikkeld als sociale huurwoningen. Conform het principebesluit wordt de vierde tussenwoning 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 de 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.

Anterieure overeenkomst

Met de initiatiefnemer wordt 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.

Wat gaan we daarvoor doen

Na de behandeling in de commissie en na afloop van de terinzageleggingstermijn zal het vast te stellen bestemmingsplan worden opgemaakt, rekening houdend met de eventuele ingekomen zienswijzen op het ontwerpplan.

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

In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat het risico van eventuele planschade als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling op initiatiefnemer wordt afgewenteld.

Wat mag het kosten

In de anterieure overeenkomst zijn afspraken over de planontwikkelingskosten vastgelegd. Daarbij is onder meer bepaald dat de gemeentelijke apparaatskosten op initiatiefnemers worden verhaald.

Opsteller: R.Dekkers@asten.nl