

## Raadsvoorstel

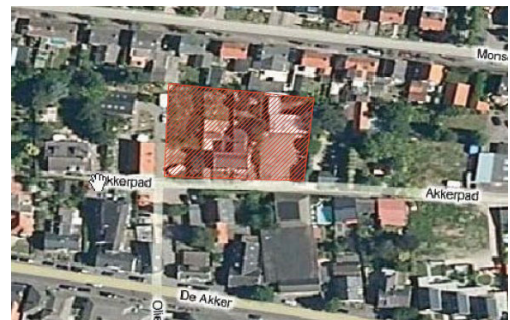
### Inleiding

Momenteel wordt een bouwplan met wijzigingsplan uitgewerkt voor de herontwikkeling van het Akkerpad 1 (deels), 3 en 5 in Vlijmen. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is het noodzakelijk om het bebouwingstype in de welstandsnota voor de locatie te wijzigen. Daarnaast moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening worden besloten om geen exploitatieplan bij het wijzigingsplan vast te stellen. Dit is mogelijk indien het kostenverhaal op een andere wijze is verzekerd. Met dit voorstel verzoeken wij u in te stemmen met de beoogde wijziging van de welstandsnota en te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

### Feitelijke informatie

#### Achtergrond

Het Akkerpad is op dit moment een achterafstraatje. Het wegprofiel is zeer smal en diverse panden en percelen zijn slecht onderhouden. Met de toekomstige ontwikkeling van het centrumplan Vlijmen is het wenselijk dat deze locatie wordt opgewaardeerd. In het kader van de verbreding van het Akkerpad is het gewenst om de bestaande bebouwing te vervangen door nieuwbouw.



Figuur 1 Ligging plangebied

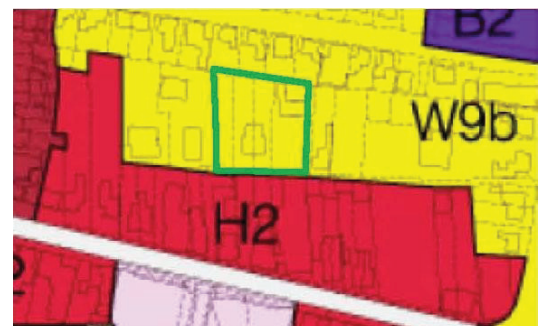
Het Akkerpad ligt centraal in het centrum, is rustig en daardoor zeer geschikt voor seniorenwoningen, een doelgroep waarvoor tot op heden te weinig ontwikkeld is. De nu voorliggende ontwikkeling aan het Akkerpad 1 (deels), 3 en 5 wordt een begin gemaakt met het opwaarderen van het Akkerpad.

Met de vaststelling van het bestemmingsplan Kom Vlijmen inclusief Vliedberg heeft u ingestemd met het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor het Akkerpad 1 (deels), 3 en 5 (zie figuur 1). Met deze wijzigingsprocedure is het mogelijk om ter plaatse 7 woningen te realiseren. Door de ontwikkelaar wordt momenteel een wijzigingsplan in combinatie met een bouwplan uitgewerkt.

#### Wijziging welstandsnota

##### Bestaand bebouwingstype

Voor de locatie is, in de welstandsnota, het bebouwingstype W9b Individuele woningbouw (wonen in samenhang) van toepassing (zie figuur 2). Binnen dit bebouwingstype ligt de nadruk op individueel ontwikkelde woningen, die door de verschijningsvorm en materiaalgebruik op elkaar aansluiten. Hierbij kan worden gedacht aan de toepassing van een kap en het gebruik van bakstenen gevels. Groepen van projectmatig ontwikkelde woningen, zeker indien aan elkaar gebouwd, passen niet binnen dit bebouwingstype.

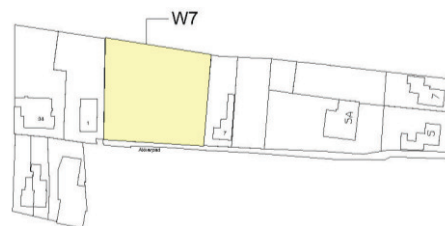


Figuur 2 Uitsnede bebouwingstype welstandsnota

De ontwikkelaar en de welstandscommissie hebben intensief overleg gevoerd. Uit deze overleggen is gebleken dat het bestaande bebouwingstype niet aansluit op de beoogde ontwikkeling. Beoogd is om een ensemble van 1 vrijstaande woning en een cluster van 6 geschakelde seniorenwoningen te ontwikkelen. De realisatie van bebouwingsclusters kan bij de verdere ontwikkeling van het overige deel van het Akkerpad, al dan niet in combinatie met een vrijstaande of een geschakelde woning, worden doorgezet.

#### *Beoogd bebouwingstype*

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is het noodzakelijk om het bebouwingstype voor de locatie in de welstandsnota te wijzigen. Voorstel is om het bestaande bebouwingstype W7 Thematische inbreidingen voor de locatie van toepassing te verklaren (zie figuur 3). Dit bebouwingstype wordt in de welstandsnota toegepast voor gebieden, waar een nieuwe ontwikkeling tot woningbouw binnen het bestaand bebouwd gebied is voorzien. Door de architectonische en stedenbouwkundige uitwerking van de nieuwbouw heeft de bebouwing een duidelijke verschijningsvorm. De beschrijving van het bebouwingstype is als bijlage bij dit voorstel toegevoegd. De welstandscommissie heeft aangegeven het plan in opzet passend is in dit bebouwingstype.



Figuur 3 Voorstel wijziging bebouwingstype

#### *Integrale wijziging welstandsnota*

Met u is al meerdere malen gesproken over een integrale wijziging van de welstandsnota. De integrale wijziging van de welstandsnota moet nog in het kader van de Inspraakverordening ter visie worden gelegd, voordat het aan u aangeboden kan worden voor vaststelling. De verwachting is dat die inspraakprocedure in het najaar zal worden opgestart. Omdat de ontwikkeling aan het Akkerpad vooruitloopt op de planning van de integrale wijziging van de welstandsnota wordt u verzocht in te stemmen met de beoogde wijziging van het bebouwingstype, wat formeel een wijziging is van de huidige welstandsnota.

#### **Anterieure overeenkomst**

U bent op grond van afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht bij de vaststelling van een wijzigingsplan ook een exploitatieplan vast te stellen. Met een exploitatieplan kunnen grondexploitatiekosten, zoals de aanleg van openbare ruimte, op de ontwikkelaar worden verhaald indien een wijzigingsplan 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.

U kunt besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het kostenverhaal 'op een andere wijze' is verzekerd. Op 25 januari 2011 is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente Heusden en Mondriaan Vastgoed Ontwikkeling BV. Met het ondertekenen van deze overeenkomst is kostenverhaal 'op een andere wijze' verzekerd. Er is daarmee geen wettelijke noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen.

## **Afweging**

### **Wijziging welstandsnota**

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 opwaardering van het Akkerpad in Vlijmen.

Met het opstellen van de welstandsnota was nog niet duidelijk op welke wijze het Akkerpad zou worden ontwikkeld. Op dat moment is voor het Akkerpad een regime opgenomen, dat aansluit bij de bestaande situatie. Om de beoogde beeldkwaliteit voor het plangebied aan te laten sluiten op de gewenste ontwikkeling is het wenselijk om het bebouwingstype in de welstandsnota aan te passen. Uit overleg met de welstandscommissie is naar voren gekomen dat het bebouwingstype W7 Thematische inbreidingen aansluit op de beoogde ontwikkeling.

Op grond van de Inspraakverordening gemeente Heusden 2005 heeft de beoogde wijziging van het bebouwingstype in de welstandsnota vanaf 16 juni jl. gedurende vier weken ter visie gelegen. In deze periode zijn geen inspraakreacties ingediend.

Voorgesteld wordt om derhalve in te stemmen de wijziging van het bebouwingstype voor het Akkerpad 1 (deels), 3 en 5 in Vlijmen naar W7 Thematische inbreidingen.

### **Anterieure overeenkomst**

Omdat het kostenverhaal middels een anterieure overeenkomst geregeld is, is het niet noodzakelijk een exploitatieplan op te stellen. Het opstellen van een exploitatieplan vereist een inzet van middelen en heeft gezien de gesloten anterieure overeenkomst, geen meerwaarde. Derhalve verzoeken wij u het besluit te nemen geen exploitatieplan vast te stellen.

### **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**

Na instemming wordt uw besluit tot wijziging van de welstandsnota gepubliceerd op de gemeentelijke informatiepagina's. Tegen uw besluit staat geen bezwaar en/of beroep open. Daarnaast zal, na uw instemming met dit besluit, in de toekomstige publicatie tot wijziging van het bestemmingsplan worden vermeld dat geen exploitatieplan is vastgesteld.

## **Voorgenomen besluit**

Wij stellen u voor bijgaand besluit vast te stellen.

Het college van Heusden,  
de secretaris,  
mr. J.T.A.J. van der Ven

de burgemeester,  
drs. H.P.T.M. Willems

Onderwerp Wijziging welstandsnota en niet vaststellen exploitatieplan Akkerpad Vlijmen

De gemeenteraad van Heusden in zijn openbare vergadering van 20 september 2011;  
gezien het voorstel van het college van 9 augustus 2011, doc.nr. PBAB14

gelet op: afdeling 3 Woningwet, Titel 4.3 Algemene wet bestuursrecht, Inspraakverordening gemeente Heusden 2005, afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening (Wro);


gelet op de beraadslaging;

### **besluit:**

Voor de ontwikkeling aan het Akkerpad 1 (deels), 3 en 5:

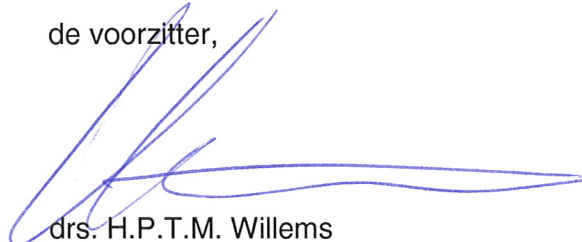
1. geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen, omdat het kostenverhaal 'op een andere wijze' is verzekerd;
2. de wijziging van de welstandsnota vast te stellen, conform dit raadsvoorstel inclusief de bijbehorende stukken.

de griffier,



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

de voorzitter,



drs. H.P.T.M. Willems