

## Raadsvoorstel

### Inleiding

Op 14 februari is door de gemeenteraad de Welstandsnota Heusden 2012 vastgesteld. In deze welstandsnota zijn gebieden aangewezen waarvoor wel of juist geen welstandstoetsing van toepassing is. Voor de ontwikkeling van woningen aan de Koesteeg in Nieuwkuijk is op een ondergeschikt deel van de locatie welstandstoetsing van toepassing. Met dit voorstel wordt u de Welstandsnota Heusden 2012 aan te passen, waarmee de welstandstoetsing vervalt voor de ontwikkeling aan de Koesteeg.

### Feitelijke informatie

Zoals in de Welstandsnota Heusden 2012 is aangegeven, zal per ontwikkelingslocatie worden afgewogen of het gewenst is de ontwikkeling welstandsplichtig te maken om beeldkwaliteitseisen te stellen. Zoals aangegeven in de memo 14 maart 2012 (memo naar aanleiding van toezegging Babs nr. 835) zou u een voorstel ontvangen over beeldkwaliteit bij de woningbouwontwikkeling aan de Koesteeg in Nieuwkuijk.

Er zijn geen verplichtingen om voor de ontwikkeling aan de Koesteeg beeldkwaliteitseisen op te stellen. Bewoners kunnen goed omgaan met de eigen verantwoordelijkheid voor een aantrekkelijke bebouwde omgeving.

Alle bouw mogelijkheden zijn zorgvuldig afgewogen en opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Koesteeg, Nieuwkuijk, dat te zijner tijd bij u ter vaststelling wordt aangeboden. Ook de ontwikkelaar heeft aangegeven geen noodzaak te zien om beeldkwaliteitseisen vast te leggen.

In de Welstandsnota Heusden 2012 is het plangebied aan de Koesteeg grotendeels aangewezen als welstandsvrij gebied. Een ondergeschikt deel van het plangebied kent wel een verplichte welstandstoets (Zie figuur). Dit gebied is oorspronkelijk onderdeel van het perceel aan de Nieuwkuijksestraat 151.

De percelen aan de Nieuwkuijksestraat vallen onder het bebouwingstype 'historische dorpsgebieden en bebouwingslinten'. De welstandstoetsing voor deze percelen is gericht op de bescherming van het straatbeeld van de Nieuwkuijksestraat. Bij de bepaling van de grens van de bebouwingstypen is uitgegaan van de grenzen van de kadastrale percelen. Het perceel Nieuwkuijksestraat was ruim 160 m diep. Het achterste deel van dit perceel (circa 55 m) wordt bij de ontwikkeling van de Koesteeg betrokken.



□ plangebied bestemmingsplan Koesteeg  
■ welstandsbeleid : welstand van toepassing

### Afweging

#### Inhoudelijk

De welstandstoetsing is van toepassing op een ondergeschikt deel van het plangebied Koesteeg, Nieuwkuijk. In dit gebied liggen de achtererven van 3 toekomstige bouwpercelen en mogelijk ook het achterste deel van de bijbehorende hoofdgebouwen. Uw uitgangspunt is dat bewoners zelf de verantwoordelijkheid voor hun gebouwde omgeving kunnen dragen. Dit uitgangspunt wordt gedragen door de ontwikkelaar. Derhalve zijn er geen redenen waarom welstandstoetsing voor de ontwikkeling aan de Koesteeg noodzakelijk is. Daarnaast is de welstandstoetsing opgenomen ter bescherming van het beeld aan de Nieuwkuijksestraat. Het deel van het perceel dat bij de ontwikkeling aan de Koesteeg wordt betrokken heeft geen invloed op het beeld van de Nieuwkuijksestraat. Daarom wordt u verzocht in te stemmen om de verplichte welstandstoets van dit deel van het perceel te verwijderen.

Onderwerp Wijzigen welstandnota ontwikkeling Koesteeg

*Procedureel*

Gelet op de Inspraakverordening Heusden 2005 kunt u besluiten of inspraak bij de voorbereiding van gemeentelijke beleid gewenst is. U wordt voorgesteld geen inspraak voor deze wijziging van de Welstandsnota Heusden 2012 te doorlopen, vanwege het ondergeschikte karakter van de beoogde wijziging.

**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 publicatie van uw besluit treedt het besluit in werking. Uw besluit wordt gepubliceerd in de Scherper en de wijziging wordt digitaal raadpleegbaar gemaakt en beschikbaar gesteld.

**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. J. Hamming

Onderwerp Wijzigen welstandnota ontwikkeling Koesteeg

De gemeenteraad van Heusden in zijn openbare vergadering van 11 september 2012;  
gezien het voorstel van het college van 19 juni 2012,  
gelet op Inspraakverordening Heusden 2005; Woningwet; Algemene wet bestuursrecht;  
gelet op de beraadslaging;

**b e s l u i t :**

1. geen inspraak te voeren voor de wijziging van de Welstandsnota Heusden 2012;
2. in te stemmen met de wijziging van de Welstandsnota Heusden 2012 voor de locatie Nieuwkuijksestraat 151 gedeeltelijk.

de griffier,

de voorzitter,

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

Drs. J. Hamming