



Collegevoorstel

Zaak : Standpunt college inzake initiatieven Heilige Driehoek

Zaaknummer : 180543

gemeente **Oosterhout**

Datum: 19 februari 2020	Auteur: Claar Rodenburg / Frans Versteegh	Bereikbaar (0162) 48 95 35 / (0162) 48 98 19
Status: Openbaar	Afdeling: Buiten Beleid	Handtekening

Onderwerp:

Standpuntbepaling inzake diverse voorliggende initiatieven in beschermd stadsgezicht Heilige Driehoek.

Geraadpleegde collega's:

Marco Bakker, Roelof Janssen

Conclusie raadpleging: Men is akkoord.

Communicatie: ja d.m.v.: via intranet en met brieven aan raad, initiatiefnemers, stichting Heilige Driehoek en groep verontruste bewoners.

Bijlagen:

- ☐ Brief door college
- ☒ Brief aan gemeenteraad
- ☐ Brief beantwoording vragen ex art 41
- ☐ Nota voor de raad
- ☒ Overige bijlagen: bijlagen 1 t/m 11 conform voorstel

Behandeling in / door:

- ☐ Raad
- ☐ Ondernemingsraad

Datum:

Aard behandeling:

Portefeuillehouder

Willemsen

NOTA VOOR HET COLLEGE

Datum: 19 februari 2020	Openbaar	
Onderwerp: Standpuntbepaling inzake diverse voorliggende initiatieven in beschermd stadsgezicht Heilige Driehoek.		

Voorstel:

1. Ten aanzien van de op 17 september 2019 aangenomen raadsmotie:
 - a. geen medewerking te verlenen aan nieuwe ontwikkelingen in dit gebied voor het toevoegen van bebouwing en functies, afwijkend van het nieuwe bestemmingsplan 'Leijsenakkers 2020';
 - b. te starten met het maken van een nieuwe visie voor het gebied van het beschermd stadsgezicht Heilige Driehoek.
2. Ten aanzien van de voorliggende initiatieven, voor zover thans besluitvorming nodig is:
 - a. geen verdere medewerking te verlenen aan de volgende initiatieven:
 - bouw 6 woningen op perceel hoek Veerseweg / Pieter Koolenstraat;
 - bouw woning aan Leijsenstraat, tussen nummers 11 en 19;
 - b. het plan voor het (her)oprichten van een bedrijfsgebouw op het perceel Vijfhuizen 7 te laten meeliften in bestemmingsplan 'Leijsenakkers 2020';
 - c. aan het plan voor een woningbouwontwikkeling (naast bestaande woning toevoegen van 2 woningen binnen het bestaande bouwvolume) op het perceel Leijsendwarsstraat 6 in principe verdere medewerking te verlenen.
3. Uw besluit schriftelijk kenbaar te maken aan de gemeenteraad, de contactpersoon van de verontruste bewoners, stichting Heilige Driehoek en aan de diverse initiatiefnemers van de voorliggende plannen.

Waar gaat het over? (samenvatting)

Eind maart 2019 heeft een groep van bewoners uit het gebied van het beschermd stadsgezicht Heilige Driehoek hun verontrusting uitgesproken over een groot aantal voorliggende (bouw)initiatieven in dat gebied. Hierbij is ook nadrukkelijk de pers gezocht, hebben raadsleden hierover vragen aan uw college gesteld en heeft ook de Stichting Heilige Driehoek haar standpunt laten horen. Ook is hierover door de raad een motie aangenomen. Het heeft in ieder geval voor de nodige commotie gezorgd. Wat er zich heeft afgespeeld, wordt hieronder chronologisch beschreven.

Hiernaast speelt, dat op korte termijn het ontwerpbestemmingsplan 'Leijsenakkers 2020' in het kader van de vaststellingsprocedure ter inzage zal worden gelegd. Hieraan voorafgaand dient duidelijk te zijn, hoe moet worden omgegaan met de diverse voorliggende initiatieven en of deze al dan niet kunnen meeliften met dat, in principe als actualiseringsplan bedoeld, bestemmingsplan. Een separaat voorstel over de procedure voor dat bestemmingsplan wordt aan uw college voorgelegd, nadat u een standpunt heeft ingenomen over de diverse voorliggende (bouw)initiatieven. Ook is het gewenst, dat uw college een standpunt inneemt op de op 17 september 2019 aangenomen raadsmotie.

Voorgesteld wordt om als volgt te besluiten:

1. Ten aanzien van de op 17 september 2019 aangenomen raadsmotie:
 - a. geen medewerking te verlenen aan nieuwe ontwikkelingen in dat gebied voor het toevoegen van bebouwing en functies, afwijkend van het nieuwe bestemmingsplan 'Leijsenakkers 2020';

- b. te starten met het maken van een nieuwe visie voor het gebied van het beschermd stadsgezicht Heilige Driehoek.
- 2. Ten aanzien van de voorliggende initiatieven, voor zover thans besluitvorming nodig is:
 - a. geen verdere medewerking te verlenen aan de volgende initiatieven:
 - bouw 6 woningen op perceel hoek Veerseweg / Pieter Koolenstraat;
 - bouw woning aan Leijzenstraat, tussen nummers 11 en 19;
 - b. het plan voor het (her)oprichten van een bedrijfsgebouw op het perceel Vijfhuizen 7 te laten meeliften in bestemmingsplan 'Leijzenakkers 2020';
 - c. aan het plan voor een woningbouwontwikkeling (naast de bestaande woning toevoegen van 2 woningen binnen het bestaande bouwvolume) op het perceel Leijsendwarsstraat 6 in principe verdere medewerking te verlenen.
- 3. Uw besluit schriftelijk kenbaar te maken aan de gemeenteraad, de contactpersoon van de verontruste bewoners, stichting Heilige Driehoek en aan de diverse initiatiefnemers van de voorliggende plannen.

Wat willen we bereiken en wat wordt de stad er beter van?

Met het door uw college bepalen van een standpunt over de aangenomen raadsmotie en de diverse voorliggende (bouw)initiatieven ontstaat duidelijkheid over die initiatieven. Tevens wordt bepaald, hoe in de toekomst zal worden omgegaan met nieuwe initiatieven in dit gebied. De huidige discussie hierover kan dan worden afgesloten.

Wat gaan we daarvoor doen?

Voorgeschiedenis

Brief verontruste bewoners maart 2019

Op 28 maart 2019 wordt een brief van verontruste bewoners uit het gebied van het beschermd stadsgezicht Heilige Driehoek ontvangen inzake de grote hoeveelheid voorliggende (bouw)initiatieven in dat gebied (zie Bijlage 1). Deze brief was het gevolg van een door bewoners gehouden bijeenkomst, waarbij ongeveer 45 mensen uit het gebied aanwezig waren die vrezen voor het grote aantal initiatieven, die naar hun mening het gebied bedreigen. Met die initiatieven wordt een forse aanslag gepleegd op het open karakter van het gebied. Gesteld wordt, dat de gemeente sinds de aanwijzing van dit gebied als beschermd stadsgezicht geen enkele nieuwe bebouwing in dit gebied heeft toegestaan. Dit bood zekerheid aan de bewoners van dat gebied. Als nu wel initiatieven in dit gebied zullen doorgaan (ook al is het maar 1 initiatief), vindt er een ongewenste precedentwerking plaats. Er worden hierbij diverse initiatieven benoemd. De bewoners hebben zowel de pers als de raadsleden benaderd, hetgeen heeft geleid tot een aantal artikelen in de krant en tot raadvragen. Op 17 juni 2019 is vervolgens een (bestuurlijk) overleg gevoerd met deze bewoners. Een verslag van dat overleg is als bijlage 2 bij dit voorstel gevoegd.

Stichting Heilige Driehoek

De stichting heeft tijdens het regulier bestuurlijk overleg met de gemeente op 4 juli 2019 eveneens aangegeven, dat er te veel ontwikkelingen in het gebied plaatsvinden, waardoor de waarde van dat gebied ernstig achteruit dreigt te gaan. Behalve de diverse initiatieven is het (ongewenste) gebruik van de verouderde Ontwikkelings- en Beheersvisie Heilige Driehoek als toetsingskader voor de voorliggende initiatieven aan de orde gekomen.

Vragen van raadsleden

Door raadsleden zijn vervolgens vragen gesteld aan uw college, nu ook zij waren benaderd door de bewonersgroep en vanwege de publiciteit daaromheen. Besloten is toen om een informatiebijeenkomst voor de gemeenteraad te houden. Deze informatiebijeenkomst heeft op 28 augustus 2019 plaatsgevonden, waarbij de voorliggende initiatieven zijn geplaatst in het relevante kader van de Ontwikkelings- en Beheersvisie Heilige Driehoek, het aanwijzingsbesluit beschermd

stadsgezicht, het bestemmingsplan 'Leijzenakkers' uit 2009 en het nieuw te maken bestemmingsplan 'Leijzenakkers 2019' (inmiddels 2020). De gegeven presentatie is als bijlage 3 bij dit advies gevoegd. Ook de raad stond kritisch tegenover de diverse voorliggende (bouw)initiatieven.

Op 31 juli 2019 zijn door de fractie van Groen Links vragen (overeenkomstig artikel 39 van het Reglement van Orde voor de vergaderingen van de gemeenteraad) gesteld over in het bijzonder de wijze, waarop de omgevingsdialogen voor de diverse initiatieven in het gebied van de Heilige Driehoek zijn gevoerd. Op 27 augustus 2019 vindt beantwoording van die vragen van Groen Links plaats. Zowel de ingediende vragen als het op 27 augustus 2019 door uw college gegeven antwoord treft u als bijlage 4 bij dit voorstel aan.

Op 1 september 2019 volgden opnieuw vragen van de fractie van Groen Links, nu over een initiatief voor het perceel Leijsendwarsstraat 6 in het gebied van de Heilige Driehoek. De ingediende vragen en het door uw college hierop gegeven antwoord treft u aan als bijlage 5 bij dit voorstel.

Aangenomen raadsmotie 17 september 2019 ontwikkelingen Heilige Driehoek

Tijdens de raadsvergadering van 17 september 2019 is door de fractie van de VVD een motie ingediend en met een zeer krappe meerderheid aangenomen. In deze motie verzoekt de raad het college een actuele Ontwikkelings- en Beheersvisie voor de Heilige Driehoek op te stellen samen met inwoners, ondernemers, maatschappelijke partners en stichting Heilige Driehoek. In die visie zouden enkel ontwikkelingen mogelijk gemaakt moeten worden, die bijdragen aan de unieke kwaliteiten van het gebied en niet leiden tot een verdere verstening ervan. Ook dient met de raad op een opiniërende avond in gesprek te worden gegaan over de nieuwe beheersvisie. Tenslotte wordt verzocht medewerking te onthouden aan ontwikkelingen in het gebied, die niet passen in het geldende bestemmingsplan, totdat er een Ontwikkelings- en Beheersvisie is vastgesteld. De aangenomen motie is als bijlage 6 bij dit voorstel gevoegd.

Overigens heeft de portefeuillehouder tijdens die raadsvergadering de gedachtenlijn van het college over de voorliggende initiatieven, zoals deze was aangegeven tijdens de rondvraag van de collegevergadering van 10 september 2019, verwoord. Deze gedachtenlijn heeft ook hieronder bij de toetsing van de diverse initiatieven als uitgangspunt gediend.

Bezoeken aan het gebied

Niet onvermeld dient te blijven, dat er een tweetal bezoeken aan het gebied is gebracht. Op 21 september 2019 is onder ambtelijke begeleiding een fietstocht op verzoek van en met de fractie van Gemeentebelangen door het gebied gemaakt. Op 15 november 2019 is op uitnodiging van de bewonersgroep eveneens een fietstocht gemaakt door het gebied in aanwezigheid van de burgemeester, de portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening en een ambtelijke begeleiding. Tijdens beide fietstochten zijn de voorliggende initiatieven bezocht en is een toelichting verstrekt op die plannen.

Bestemmingsplan 'Leijzenakkers 2020'

Een ontwerpbestemmingsplan 'Leijzenakkers 2020' is inmiddels zover gereed, dat hiervoor de vaststellingsprocedure kan worden gevolgd. Dit bestemmingsplan is bedoeld als een actualisering en digitalisering van het bestemmingsplan 'Leijzenakkers' uit 2009. Nieuwe ontwikkelingen zijn hierin niet meegenomen, met uitzondering van het initiatief voor de locatie Vijfhuizen 7.

Over een voorontwerp van dat plan heeft reeds vooroverleg plaatsgevonden (met een reactie van de Provincie en het Waterschap) en is een inspraakprocedure gevoerd. In het kader van die inspraakprocedure is een zestal reacties ingediend, in het bijzonder ook in relatie tot het meeliftende initiatief Vijfhuizen 7. Nadat op basis van onderhavig voorstel duidelijkheid is verkregen, hoe om te

gaan met de nu voorliggende en toekomstige initiatieven, zal aan uw college een separaat voorstel tot het starten van de vaststellingsprocedure voor het bestemmingsplan 'Leijzenakkers 2020' worden voorgelegd. Hierbij zal ook worden ingegaan op de gegeven vooroverleg- en inspraakreacties. Naar verwachting zal dit voorstel begin maart 2020 worden aangeboden en kan de vaststellingsprocedure eind maart 2020 starten. Vaststelling van dat actualiseringsplan is dan voorzien in september 2020.

Standpunt over aangenomen raadsnotie

Vooropgesteld moet worden, dat nieuwe ontwikkelingen in het gebied van de Heilige Driehoek niet passen in het nu geldende bestemmingsplan 'Leijzenakkers'. Het verlenen van medewerking aan die initiatieven kan uitsluitend plaatsvinden via de vaststelling van een herziening van dat bestemmingsplan. De bevoegdheid hiertoe is voorbehouden aan de raad.

Het gegeven, dat nu een nieuw bestemmingsplan 'Leijzenakkers 2020' wordt vastgesteld, waarin nieuwe ontwikkelingen (met uitzondering van Vijfhuizen 7) niet worden meegenomen, vormt een goede aanleiding om vanaf nu aan nieuwe ontwikkelingen voor het toevoegen van bebouwing c.q. functieverandering, afwijkend van dat nieuwe bestemmingsplan, geen medewerking te verlenen. Door dit uit te spreken en zo te communiceren met de bewoners in de Heilige Driehoek ontstaat de in de motie gevraagde duidelijkheid. Ook zal in de toelichting van het bestemmingsplan 'Leijzenakkers 2020' worden opgenomen, dat de huidige Ontwikkelings- en Beheersvisie Heilige Driehoek uit 2004 verouderd is en actualisatie behoeft en dat op basis van die visie geen medewerking zal worden verleend aan nieuwe ontwikkelingen.

Flankerend hieraan zal in de te maken Omgevingsvisie expliciet aandacht worden besteed aan de uniekheid van het gebied, de noodzaak tot behoud daarvan en zal de actualisatie van de huidige Ontwikkelings- en Beheersvisie Heilige Driehoek in de Omgevingsvisie als programma (hangend onder de Omgevingsvisie) worden geagendeerd. Het meenemen van een actualisatie van die visie in de Omgevingsvisie zelf is geen optie, nu die Omgevingsvisie een bepaald abstractieniveau kent en is bedoeld om opgaven gebiedsgericht en integraal te agenderen. De nadere uitwerking vindt dus plaats in programma's. Met het maken van die visie kan nu een begin worden gemaakt.

Ten aanzien van de voorliggende motie wordt voorgesteld om, in lijn met het vast te stellen nieuwe bestemmingsplan 'Leijzenakkers 2020', waarin nieuwe ontwikkelingen niet worden meegenomen, vanaf nu aan nieuwe ontwikkelingen voor het toevoegen van bebouwing, afwijkend van dat nieuwe bestemmingsplan, geen medewerking te verlenen. Voorts wordt gestart met het maken van een nieuwe visie voor het gebied van het beschermd stadsgezicht Heilige Driehoek, in samenspraak met maatschappij en raad, waarbij er meer dan voorheen aandacht is voor de identiteit en het karakter van het gebied en waarbij verdere versterking wordt voorkomen.

Voorliggende (bouw)initiatieven

Over een aantal van de voorliggende (bouw)initiatieven dient uw college nog een formeel standpunt in te nemen. Alle initiatieven, tevens genoemd door de groep van verontruste bewoners en Stichting Heilige Driehoek, worden hieronder aan de orde gesteld.

1. Perceel MEK Veerseweg

In het bestuursakkoord is opgenomen, dat er onderzoek moet plaatsvinden naar de mogelijkheid om het Milieu-educatief centrum en Kinderboerderij (MEK) te verplaatsen van de huidige locatie naar een plek in de buurt van de stadsparken / Slotjesveld. In april 2019 heeft uw college vanwege financiële, ruimtelijke en milieuaspecten besloten om het MEK te handhaven op de huidige locatie aan de Veerseweg. Ook speelde hierbij, dat het ongewenst was vooruit te lopen op het uitvoeren van een stedenbouwkundige verkenning voor het Slotjesveld. Op het perceel van het MEK aan de Veerseweg zijn vooralsnog geen nieuwe (woningbouw)ontwikkelingen aan de orde.

2. Uitbreiding begraafplaats Leijzenakkers

Een toekomstige uitbreiding van de begraafplaats Leijzenakkers was al voorzien in het geldende bestemmingsplan 'Leijzenakkers' uit 2009, nu in dit plan een wijzigingsbevoegdheid was opgenomen om deze agrarische gronden te kunnen wijzigen in begraafplaats ('Maatschappelijk'). Voor de uitbreiding van de begraafplaats is inmiddels door uw college (geen raadsbevoegdheid) een wijzigingsplan vastgesteld. Hiertegen loopt nog één beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Mocht dit wijzigingsplan onherroepelijk worden voor aanbieding van het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Leijzenakkers 2020', dan kan dat plan alsnog (ongewijzigd) in dat laatste bestemmingsplan worden opgenomen.

3. Splitsing perceel Veerseweg 54^e in 2 woonpercelen

Uw college heeft besloten om aan dit initiatief in principe medewerking te verlenen. Het gaat om de bouw van 2 woningen (vergelijkbaar met de woningen in aanbouw achter De Koppelpaarden), ter vervanging van een vergunde veel grotere (moderne) woning op het perceel. Het totale bouwvolume op het perceel blijft nagenoeg gelijk. Het bouwplan treft u aan als bijlage 7. Er heeft een omgevingsdialoog, alsmede een overleg met Stichting Heilige Driehoek plaatsgevonden. De initiatiefnemer opteert voor het voeren van een separate planherziening (niet meeliften met het bestemmingsplan 'Leijzenakkers 2020'). Deze herziening ligt nagenoeg gereed voor het voeren van de vaststellingsprocedure. Het concept-bestemmingsplan en de hierbij vereiste onderzoeken zijn aangeleverd en inmiddels geaccordeerd. Enkele probleempunt is de ontsluiting van het achterliggende perceel. Op dit moment is ontsluiting op de (door Zwaluwe Bouw aangelegde en bij haar nog in eigendom zijnde) insteekweg lastig, nu die eigenaar hiervoor een forse bijdrage vraagt. Mogelijk biedt ontsluiting van dat perceel via het voorste perceel (dus op eigen terrein) uitkomst. Nadat hierover uitsluitel komt, kan de procedure worden vervolgd met publicatie van het ontwerp-bestemmingsplan.

4. Bouw 6 woningen op perceel hoek Veerseweg / Pieter Koolenstraat

De eigenaar van het perceel op de hoek Veerseweg / Pieter Koolenstraat wil hier 6 nieuwe woningen bouwen. Eén van die woningen dient te worden gesitueerd aan de Veerseweg; ook de aanwezige bouwvallige, maar als gemeentelijk monument aangewezen, voormalige voetbaltribune, maakt onderdeel uit van dit plan. Het plan treft u aan als bijlage 8. Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan, nu ter plaatse een agrarische bestemming geldt. In de Ontwikkelings- en Beheersvisie Heilige Driehoek is hier opgenomen 'Optie maatschappelijke en/of woonfunctie in groene, open setting (max. 2 lagen plus kap)', waardoor hier wellicht een ontwikkeling mogelijk zou kunnen zijn. Uw college heeft daarom de initiatiefnemer in de gelegenheid gesteld tot het voeren van de omgevingsdialoog, hetgeen heeft geleid tot vele negatieve reacties (vormde in feite de aanleiding voor de ontstane onrust in het gebied). Een verslag van de gehouden omgevingsdialoog is niet ontvangen.

De voorgestane ontwikkeling leidt tot een onacceptabele verdichting van die hoek van de Heilige Driehoek, belemmert de doorzichten in het gebied ter plaatse en zal leiden tot een ongewenste precedentwerking voor andere initiatieven in het gebied. Aan dit bouwinitiatief dient dan ook geen verdere medewerking te worden verleend.

5. Uitbreiding wijngaard en aanleg parkeerplaatsen Sint-Catharinadal, Kloosterdreef

De uitbreiding van de wijngaard is binnen de regels van het geldende bestemmingsplan mogelijk. Over de aanleg van een parkeerterrein op eigen terrein van het klooster en de wijze van het bereiken ervan wordt aan uw college separaat een voorstel gedaan. Vanuit de omgeving alsmede door Stichting Heilige Driehoek wordt ontsluiting van het parkeerterrein via de Kloosterdreef ongewenst geacht vanwege de cultuurhistorische waarde van die dreef.

Overigens dient hierbij te worden opgemerkt, dat het aanleggen van verhardingen binnen de bestemming 'Maatschappelijk' mogelijk is. Wel dient op basis van de dubbelbestemming 'Beschermd stads- en dorpsgezicht' een aanlegvergunning door uw college te worden verleend voor het aanleggen van verhardingen. In dat kader dient een afweging van alle relevante belangen te worden gemaakt.

6. Bouw woning aan Leijzenstraat, tussen nummers 11 en 19

Namens de eigenaren van een perceel tussen Leijzenstraat 11 en 19 (grootte 5.270 m²) is door architectenbureau Sloven een principeverzoek ingediend voor de realisatie van een vrijstaande woning (Bijlage 9). Hiertoe dient de bestemming 'Agrarisch' (zonder bouwvlak) gedeeltelijk te worden omgezet naar de bestemming 'Wonen'. In de Ontwikkelings- en Beheersvisie Heilige Driehoek is hier de aanduiding 'beleid gericht op openheid' vermeld, met als doel om de sfeer van het gebied met zijn openheid zoveel mogelijk te behouden. De Leijzenstraat ontleent het oorspronkelijke karakter aan de monumentale panden en de nog aanwezige lintstructuur. Hierbij speelt dat de provincie bij de procedure van het bestemmingsplan 'Leijzenakkers' in 2009 heeft geëist, dat er tussen de panden Leijzenstraat 11 en 19 een strook van minimaal 50 meter aan open ruimte moest blijven bestaan. Om doorzichten vanaf de Leijzenstraat naar het open landschap te handhaven dienen de (nu nog aanwezige spaarzame) openingen in het lint gevrijwaard te blijven van bebouwing c.q. begroeiing. Toevoeging van een woning op dit perceel is ongewenst.

7. Plan (her)oprichten bedrijfsgebouw perceel Vijfhuizen 7

De huidige eigenaar wenst een bestaande verouderde bedrijfsloods (omvang ca. 140 m²) te slopen en te vervangen door een nieuwe loods met een omvang van 250 m², te situeren aan de voorzijde van het perceel. De tekeningen zijn als bijlage 10 bijgevoegd. Dit nieuwe gebouw zal dezelfde functie hebben als het huidige, namelijk opslag ten behoeve van kledinginzameling. Een eerder plan voor het bouwen van een bedrijfsverzamelgebouw, is van de baan. Ook de nu aanwezige porto-cabin, in gebruik als kantoor, wordt geïntegreerd in de nieuwbouw. Door het gebouw meer aan de straatzijde van het perceel te situeren, zullen de op het perceel aanwezige containers voor kledinginzameling grotendeels aan het zicht kunnen worden onttrokken. Het betreft een beperkte vergroting van het aanwezige oppervlak aan bedrijfsbebouwing. Al bij al wordt de perceelsituatie ter plaatse aanmerkelijk verbeterd. Overigens moet hierbij worden opgemerkt, dat het perceel al erg achteraf aan een doodlopend straatje en dus uit het zicht ligt. Het bouwplan is beoordeeld door de Monumentencommissie en akkoord bevonden.

In het voorontwerp-bestemmingsplan 'Leijzenakkers 2019' (nu 2020) was dit bouwplan als meelifter meegenomen. Hiertegen zijn inspraakreacties ingediend. Gelet op de beperkte impact van dit bouwplan op het gebied, het feit dat de bestemming niet wijzigt en de perceelsituatie aanmerkelijk zal kunnen worden verbeterd, is het gewenst verdere medewerking aan dit plan te verlenen en het plan mee te nemen bij de actualisering van het bestemmingsplan 'Leijzenakkers 2020'. De noodzakelijke ruimtelijke onderbouwing en de hierbij uit te voeren onderzoeken, worden tijdig aangeleverd en getoetst, voorafgaand aan publicatie van het ontwerp-bestemmingsplan.

8. Woningbouw achter Paulusabdij / ontwikkeling Meidoornlaan 50

In de Ontwikkelings- en Beheersvisie is voor het gebied achter de woningen aan de Eikenlaan een aanduiding 'stadsrandzone' opgenomen. Het betreffen gronden die toebehoren aan de Paulusabdij. Dit gebied geeft nu een erg verrommelde indruk vanwege de aanwezigheid van diverse (meestal illegale) gebouwtjes, stalletjes etc. De bedoelde 'stadsrandzone' zou een meer fraaie afronding van het gebied richting de Heilige Driehoek vormen. Dit door de realisatie van een nieuwe eerste lijnsbebouwing, met de voorzijde naar het beschermd stadsgezicht. Er zijn hiervoor geen concrete plannen ingediend, maar er is begin 2019 een artikel in de krant verschenen, waarbij een partij mogelijk belangstelling zou hebben voor de bouw van nieuwe woningen ter plaatse. In het geldende bestemmingsplan was die ontwikkeling niet meegenomen, nu deze nog te ongewis was. Ook in het

nieuwe bestemmingsplan wordt deze ontwikkeling niet meegenomen. Gezien het voorgestelde standpunt inzake de ingediende motie, kan aan een dergelijke ontwikkeling thans geen verdere medewerking meer worden verleend.

Voor het perceel Meidoornlaan 50 worden met de huidige eigenaar al jarenlang gesprekken gevoerd over de vervanging van de huidige bedrijfsbebouwing door een tweetal bedrijfsverzamelgebouwen. Een deel van het terrein is gelegen in het beschermd stadsgezicht. Hierbij is als voorwaarde gesteld, dat aan de perceelzijde richting de Heilige Driehoek een groene afscherming (grondwal met beplanting) wordt gerealiseerd, om de nu erg in het oog springende bebouwing aan het zicht vanuit de Heilige Driehoek te onttrekken. Hiervoor wordt een afzonderlijk traject gevoerd; meeliftten van deze plannen in het ontwerp-bestemmingsplan 'Leijsenakkers 2020' is, gelet op de huidige stand van zaken, niet aan de orde. Overigens is de eigenaar zich thans aan het beraden over hoe verder te gaan met de plannen. Mogelijk wordt gedacht aan een ontwikkeling met woningbouw. Mochten hierover nadere ontwikkelingen gaan spelen, dan zal dit in een separaat voorstel aan uw college worden aangeboden. Overigens is er weinig op tegen ook in de toekomst welwillend te staan tegenover ontwikkelingen op dit perceel, onder de voorwaarde dat de afschermende groenvoorziening wordt gerealiseerd.

9. Woningbouwontwikkeling perceel Leijsendwarsstraat 6

Op dit voormalige agrarische perceel bevinden zich (naast nog aanwezige stallen) een langgevelboerderij en een tweetal Vlaamse schuren. Deze panden zijn aangewezen als gemeentelijk monument. De agrarische bestemming is inmiddels vervallen en de koper van dit perceel wenst de langgevelboerderij te splitsen in 2 woningen, in de beide Vlaamse schuren gezamenlijk 1 woning te maken en de overblijvende stallen te slopen. Voor de plannen wordt verwezen naar bijlage 11. Op het moment, dat het gaat om monumentale panden of langgevelboerderijen, is het gemeentelijke beleid er op gericht voor die panden een geschikte functie te vinden. Doel is dan, dat met die functie wordt bereikt, dat deze monumentale panden worden gerestaureerd en voor de toekomst kunnen worden behouden. Deze nieuwe ontwikkeling moet dan wel plaatsvinden binnen het bestaande bouwvolume van de monumentale panden.

Evenwel is hiervoor in het geldende bestemmingsplan 'Leijsenakkers' geen regeling opgenomen. In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' is hiervoor wel een regeling, met relevante voorwaarden, vermeld. Deze regeling zou ook op deze situatie in de Heilige Driehoek van toepassing kunnen zijn. Wel dient hiervoor een afzonderlijke herziening van het bestemmingsplan te worden vastgesteld. Nu de plannen nog onvoldoende zijn uitgewerkt wegens het ontbreken van een ruimtelijke onderbouwing, is het meeliftten ervan in het bestemmingsplan 'Leijsenakkers 2020' niet mogelijk.

De initiatiefnemer heeft inmiddels een omgevingsdialoog gevoerd. Zowel Stichting Heilige Driehoek als een vertegenwoordiging van de verontruste bewoners uit dat gebied konden op basis van een gevoerd overleg, instemmen met de voorliggende plannen. Dit betekent, dat uw college voor dit bouwinitiatief nu het besluit kan nemen hieraan in principe verdere medewerking te verlenen. De initiatiefnemer kan vervolgens voor eigen rekening een voorontwerp-bestemmingsplan laten maken en de hiervoor vereiste onderzoeken laten uitvoeren. Op basis van dat aangeleverde plan kan vervolgens de procedure om te komen tot vaststelling van dat bestemmingsplan worden gevoerd. Voor het kostenverhaal en het doorleggen van een planschaderegeling dient met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst te worden gesloten.

Nu deze initiatiefnemer meer duidelijkheid over zijn bouwplannen heeft, kan vervolgens in overleg met hem bezien worden, of de omliggende agrarische gronden mogelijk ingezet kunnen worden ten behoeve van een voedseltuin (met levering van de geteelde producten aan de Voedselbank). Dit zal in een afzonderlijk proces aan de orde worden gesteld.

Wat zijn de risico's?

Met uw besluit ontstaat duidelijkheid over het al dan niet meewerken aan voorliggende initiatieven in het gebied van de Heilige Driehoek. Voor initiatieven, waaraan medewerking kan worden verleend, houdt dit in, dat hiertegen nog rechtsmiddelen kunnen worden aangevoerd. Ook kunnen in het kader van de procedure voor het bestemmingsplan 'Leijsenakkers 2020' zienswijzen tegen meeliftende initiatieven worden ingediend.

Wat zijn de kosten en waaruit wordt het betaald?

Aan dit besluit zijn voor de gemeente geen kosten verbonden.

Wie gaat het doen?

Team Buiten Beleid.

Wat en hoe gaan we communiceren? (Wat is de kernboodschap?)

De raad wordt per brief geïnformeerd over uw standpunt over de aangenomen raadsmotie en over de voorliggende (bouw)initiatieven. Ook de diverse initiatiefnemers, de contactpersoon van de verontruste bewoners en stichting Heilige Driehoek worden schriftelijk in kennis gesteld van uw standpunt.

In de communicatie over de besluitvorming rond de nu voorliggende initiatieven in dit gebied zal aangegeven worden, dat aan nieuwe initiatieven, welke niet zijn toegestaan in het nieuwe bestemmingsplan, geen medewerking zal worden verleend. Eerst dient een visie voor het gebied te zijn vervaardigd.