

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan 'Heusdenseweg 1 en 4, Herpt'
Portefeuillehouder	De heer M.A.W. Meesters
Datum raadsvergadering	18 februari 2025
Aantal bijlagen	6

Samenvatting

Met dit voorstel leggen wij het bestemmingsplan 'Heusdenseweg 1 en 4 Herpt' ter vaststelling aan u voor. Dit plan is erop gericht om 9 woningen te bestemmen op de locatie van het agrarisch loonbedrijf aan de Heusdenseweg 1 (7 nieuwbouw en 2 woonbestemmingen voor het bestaande buitenhuis en de bedrijfswoning) en 24 woningen de locatie daartegenover aan de Heusdenseweg 4, waar de voormalige paardenhouderij geheel wordt gesloopt. Over het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze ingediend. In de 'Nota zienswijzen en wijzigingen' is aangegeven tot welke bijstellingen deze zienswijze aanleiding geeft. Daarnaast geeft deze nota de wijzigingen die ambtshalve zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerp. Het plan wordt nu gewijzigd ter vaststelling aangeboden.

Aanleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Heusdenseweg 1 en 4 Herpt' lag eerder ter inzage en kan nu door u worden vastgesteld.

Feitelijke informatie

Plangebied

Het plangebied betreft locaties aan weerszijden van de Heusdenseweg, ter hoogte van nummer 1 en 4, aan de rand van de bebouwde kom van Herpt.



Figuur 1 Afbeelding plangebied

Doel bestemmingsplan

Het plan betreft twee deelgebieden aan weerszijden van de Heusdenseweg. Op de Heusdenseweg 1 is een voormalig loonbedrijf gevestigd. Hier bevindt zich ook een bedrijfswoning met buitenhuis. Het zuidwestelijke deel van dit plandeel heeft een agrarische bestemming. Op de Heusdenseweg 4 ligt een voormalige paardenhouderij. Dit deelgebied heeft momenteel een agrarische bestemming en een oppervlakte van circa. 1,6 ha.

Op de Heusdenseweg 1 zal in de toekomstige situatie de bestaande bedrijfsbebouwing worden gesloopt. De bestaande bedrijfswoning en bijbehorend buitenhuis blijven staan en krijgen elk afzonderlijk een woonbestemming. Daarnaast worden er 7 nieuwe woningen ontwikkeld. In de toekomstige situatie zijn er daarmee 9 woningen in dit deel van het plangebied. Het zuidoostelijke deel wordt gebruikt voor de ontwikkeling van een landschappelijke kwaliteitsverbetering waarvan een deel beschikbaar wordt gesteld als semi-openbare ruimte (openbaar toegankelijk, maar eventueel afsluitbaar).

Op de Heusdenseweg 4 wordt de bestaande bebouwing in zijn geheel gesloopt. Hier worden in totaal 24 woningen ontwikkeld. Dit gebeurt met 2 blokken van enerzijds grondgebonden woningen voor starters en anderzijds appartementen voor senioren met één hoekwoning.

Het rechterblok bestaat uit 8 grondgebonden woningen voor starters en een woning die levensloopbestendig wordt gerealiseerd. De woningen krijgen geen eigen afgebakende achtertuin. Het linkerblok bestaat uit 13 levensloopbestendige appartementen voor senioren met daarnaast een hoekwoning en een studio/starterswoning. Alle woningen in dit plandeel bevinden zich in het betaalbare segment. Het achterliggende agrarisch perceel wordt ingericht als park en gezamenlijke buitenruimte. Alle woningen komen dus als het ware in een park te staan waar men kan spelen en recreëren.

Het initiatief past niet binnen het geldende bestemmingsplan, waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is



Figuur 2: bebouwing Heusdenseweg 1



Figuur 3: landschappelijke inpassing Heusdenseweg 1



Figuur 4: bebouwing Heusdenseweg 4



Figuur 5: landschappelijke inpassing Heusdenseweg 4

Voor het (ontwerp)bestemmingsplan met de toelichting, regels en verbeelding verwijzen wij u naar de website ruimtelijkeplannen.nl of het DSO (Omgevingsloket).

Resultaat inzage ontwerp

Het ontwerp van het bestemmingsplan lag ter inzage van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024. Ook is het plan toegezonden aan de relevante overheidsinstanties.

Er is één zienswijze ontvangen. Voor de voorgestelde beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de Nota zienswijzen en wijzigingen. Hier is ook opgenomen wat voor gevolgen de zienswijze heeft voor het bestemmingsplan. Deze nota bevat ook de aanpassingen van het bestemmingsplan die het gevolg zijn van de zienswijze en ambtshalve bijstellingen.

Inzet van middelen

De met het bestemmingsplan verband houdende kosten komen ten laste van de initiatiefnemer. Hiervoor is een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer. In deze overeenkomst staan afspraken over het kostenverhaal en is ook het verhaal van planschade geregeld.

De gemeente is verplicht voor de economische uitvoerbaarheid op grond van het bepaalde Afdeling 6.4 Wro haar kosten voor het in exploitatie brengen van de gronden te verhalen op de exploitant en moet daarvoor in beginsel een exploitatieplan vast te stellen. Dat hoeft niet wanneer het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan moet u dit wel expliciet besluiten. Voor dit bestemmingsplan hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Er is namelijk voor het kostenverhaal een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer.

Risico's

Dit voorstel kent geen risico's.

Afweging

Het plan past binnen het geldende beleid van onze gemeente en dat van andere relevante overheden. Daarnaast blijkt uit de toelichting van het plan dat het geen nadelige effecten heeft voor de directe omgeving. De waarden en functies van de betrokken gronden worden niet aangetast.

Het bestemmingsplan sluit aan op de uitgangspunten van het handboek bestemmingsplannen van de gemeente. Voor het plan zijn grotendeels dezelfde modelregels als voor de andere Heusdense

bestemmingsplannen gebruikt. Om het stedenbouwkundig ontwerp te borgen zijn er met name in de regeling rond bijgebouwen en maximaal vloeroppervlak specifieke regels opgenomen.

Procedure / vervolgstappen

Binnen zes weken na de vaststelling moet dit besluit bekend worden gemaakt. Na publicatie wordt het bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter visie gelegd. In deze periode kan beroep tegen het bestemmingsplan worden ingesteld.

Voorgenomen besluit

Het voorstel is om bijgaand besluit vast te stellen.

Het college van Heusden,
de secretaris,

de burgemeester,

mr. H.J.M. Timmermans

drs. W. van Hees

Bijlagen:

- Nota zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan 'Heusdenseweg 1 en 4, Herpt'
- Herziene notitie stikstof
- Herzien Landschapsplan
- Verantwoording lagenbenadering
- Inventarisatie te slopen gebouwen
- Quicksan flora en fauna

De raad van Heusden in zijn openbare vergadering van 18 februari 2025;

gezien het voorstel van het college van 21 januari 2025;

gelet op artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

gelet op de beraadslaging;

b e s l u i t :

- in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals voorgesteld in de Nota zienswijzen en wijzigingen;
- de wijzigingen zoals opgenomen in de Nota zienswijzen en wijzigingen vast te stellen;
- het bestemmingsplan 'Heusdenseweg 1 en 4, Herpt' gewijzigd vast te stellen, met de daarbij behorende regels, toelichting en verbeelding, vervat in het digitale gebiedsgerichte besluit met identificatie: NL.IMRO.0797.BPHeusdenseweg1a4-VG01;
- geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6:12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

de griffier,



mr. N.M.H.C. Pot-Broos

de voorzitter,



drs. W. van Hees