

Onderwerp	Bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Mariëndonkstraat 40 en ongenummerd te Elshout'
Portefeuillehouder	De heer M.A.W. Meesters
Datum raadsvergadering	14 november 2023
Aantal bijlagen	2

Samenvatting

Met dit voorstel leggen wij het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Mariëndonkstraat 40 en ongenummerd te Elshout' ter vaststelling aan u voor. Dit bestemmingsplan maakt de sloop van het kassencomplex aan de Mariëndonkstraat 40 en de bouw van een woning tussen Mariëndonkstraat 24 en 26 in Elshout mogelijk.

Over het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Deze leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Verder zijn er ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in de regels en de toelichting van het bestemmingsplan. Hierdoor moet het bestemmingsplan gewijzigd worden vastgesteld.

Aanleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Mariëndonkstraat 40 en ongenummerd te Elshout' lag eerder ter inzage en kan nu door u worden vastgesteld.

Feitelijke informatie

Plangebied

Het plangebied ligt in Elshout op twee locaties aan de Mariëndonkstraat. Het gaat om Mariëndonkstraat 40, waar nu een kassencomplex is gevestigd. Dit perceel staat kadastraal bekend als gemeente Drunen, sectie K, nr. 295. Daarnaast gaat het om het braakliggende perceel tussen de nummers 24 en 26, kadastraal bekend als gemeente Drunen, sectie K, nr. 2584.



Mariëndonkstraat 40, Elshout



Mariëndonkstraat ong. Elshout

Doel bestemmingsplan

Het doel van het bestemmingsplan is om het kassencomplex ter plaatse van Mariëndonkstraat 40 te slopen en er de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een reguliere burgerwoning. Op het andere perceel tussen de nummers 24 en 26 wordt een vrijstaande woning mogelijk gemaakt. Dit past niet in het huidige bestemmingsplan 'Heusden Buitengebied, 4^{de} herziening'. Daarom wordt dit bestemmingsplan opgesteld en krijgen beide percelen een woonbestemming.

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

Resultaat inzage ontwerp

Het ontwerp van het bestemmingsplan lag ter inzage van 26 juli 2023 tot en met 5 september 2023. Ook is het plan toegezonden aan de relevante overheidsinstanties.

Er zijn twee zienswijzen ontvangen.

Voor de voorgestelde beantwoording van de reacties wordt verwezen naar de Nota zienswijzen. Hierin is ook opgenomen wat voor gevolgen de reacties hebben voor het bestemmingsplan. Zie de Nota wijzigingen voor de aanpassing van het bestemmingsplan door de zienswijzen.

Er zijn verder ambtshalve enkele aanpassingen doorgevoerd. U ziet die ook in de Nota wijzigingen.

Inzet van middelen

Exploitatie

De Gemeente is verplicht ten behoeve van 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 daartoe in beginsel een exploitatieplan moet vaststellen. De Gemeente hoeft geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd. Voor dit bestemmingsplan hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Er wordt namelijk een anterieure overeenkomst gesloten, waardoor het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan moet de raad dit wel expliciet besluiten.

Op 20 december 2022 heeft de gemeenteraad de Nota Kostenverhaal gemeente Heusden 2022 vastgesteld. Hierin staan afspraken over de te verhalen kosten. Deze kosten zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst. Verder is planschade ook opgenomen in deze anterieure overeenkomst. De

antérieure overeenkomst wordt voor de vaststelling van het bestemmingsplan gesloten met de 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 dezelfde modelregels als voor de andere Heusdense bestemmingsplannen gebruikt.

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.

Als u volgens dit voorstel besluit, wordt dit gepubliceerd in het Gemeenteblad, op de gemeentelijke informatiepagina in het Weekblad Heusden en op de gemeentelijke website. Ook wordt het plan beschikbaar gesteld op de landelijke website ruimtelijkeplannen.nl.

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 behorende bij bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Mariëndonkstraat 40 en ongenummerd te Elshout'
- Nota wijzigingen behorende bij bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Mariëndonkstraat 40 en ongenummerd te Elshout'

De raad van Heusden in zijn openbare vergadering van 14 november 2023;

gezien het voorstel van het college van 3 oktober 2023;

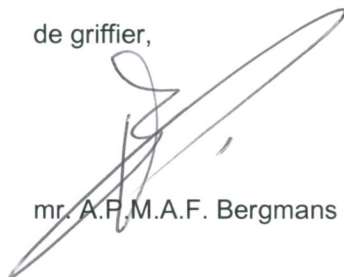
gelet op artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

gelet op de beraadslaging;

besluit:

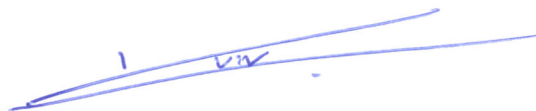
- in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals voorgesteld in de Nota zienswijzen;
- de wijzigingen zoals opgenomen in de Nota van wijzigingen vast te stellen;
- het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Mariëndonkstraat 40 en ongenummerd te Elshout' gewijzigd vast te stellen, met de daarbij behorende regels, toelichting en verbeelding, vervat in het digitale gebiedsgerichte besluit met identificatie: NL.IMRO.0797.BPmariendonkstr40-ON01;
- geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6:12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

de griffier,



mr. A.P.M.A.F. Bergmans

de voorzitter,



drs. W. van Hees