

Onderwerp	Bestemmingsplan 'Heusden Buitengebied, herziening Provincialeweg 5 Doeveren'
Portefeuillehouder	De heer M.A.W. Meesters
Datum raadsvergadering	14 mei 2024
Aantal bijlagen	1

Samenvatting

Met dit voorstel leggen wij het bestemmingsplan 'Heusden Buitengebied, herziening Provincialeweg 5 Doeveren' ter vaststelling aan u voor. Dit bestemmingsplan maakt het toevoegen van een bouwvlak mogelijk, waardoor ter plaatse een 'Ruimte-voor-Ruimte' woning kan worden gerealiseerd. Er zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in de regels van het bestemmingsplan. Hierdoor moet het bestemmingsplan gewijzigd worden vastgesteld.

Aanleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Heusden Buitengebied, herziening Provincialeweg 5 Doeveren' lag eerder ter inzage en kan nu door u worden vastgesteld.

Feitelijke informatie

Plangebied

Het plangebied ligt in Doeveren aan de Provincialeweg 5. Het perceel heeft de kadastrale aanduiding Heusden, sectie F, nummer 767.



Doel bestemmingsplan

Het bestemmingsplan maakt het toevoegen van een bouwvlak mogelijk, waardoor ter plaatse een 'Ruimte-voor-Ruimte' woning kan worden gerealiseerd. Dit past niet in het geldende bestemmingsplan 'Heusden Buitengebied, 4^{de} herziening'. De daarin opgenomen regels bepalen dat het aantal woningen per bouwvlak niet meer mag bedragen dan 1. Ook moeten hoofdgebouwen in een bouwvlak worden gebouwd. Om de ontwikkeling van een tweede woning op de locatie mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

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

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Voor het voorliggende bestemmingsplan moet een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd. Op 7 juli 2017 is het gewijzigde besluit m.e.r. (milieueffectrapportage) in werking getreden. Vanaf dat moment geldt ook voor een vormvrije m.e.r.-beoordeling dat u in een zo vroeg mogelijk stadium van de voorbereiding van het bestemmingsplan moet beslissen of een project-m.e.r. al dan niet noodzakelijk is. Onder een zo vroeg mogelijk stadium wordt verstaan (direct) voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpplan.

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt verwezen naar paragraaf 4.1 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Een project-m.e.r. blijkt niet noodzakelijk.

Resultaat inzage ontwerp

Het ontwerp van het bestemmingsplan lag ter inzage van 23 november 2023 tot en met 3 januari 2024. Ook is het plan toegezonden aan de relevante overheidsinstanties.

Er zijn geen zienswijzen ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan.

Er zijn ambtshalve wel enkele aanpassingen doorgevoerd, die u aantreft in de Nota wijzigingen.

Inzet van middelen

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 vaststellen. Dit hoeft echter niet wanneer het verhaal van deze kosten op een andere manier is verzekerd.

Op 20 december 2022 stelde u de nota Kostenverhaal gemeente Heusden 2022 vast. Hierin zijn afspraken gemaakt over de te verhalen kosten. De te verhalen kosten zijn in dit geval opgenomen in een anterieure overeenkomst. Verder is planschade ook opgenomen in deze anterieure overeenkomst. Voor dit bestemmingsplan hoeft er dus geen exploitatieplan te worden vastgesteld. U moet dit nog wel expliciet besluiten.

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.

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

Bijlage:

- Nota wijzigingen behorende bij bestemmingsplan 'Heusden Buitengebied, herziening Provincialeweg 5 Doeveren'

De raad van Heusden in zijn openbare vergadering van 14 mei 2024;

gezien het voorstel van het college van 12 maart 2024;

gelet op artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

gelet op de beraadslaging;

besluit:

- de wijzigingen zoals opgenomen in de Nota wijzigingen vast te stellen;
- het bestemmingsplan 'Heusden Buitengebied, herziening Provincialeweg 5 Doeveren' gewijzigd vast te stellen, met de daarbij behorende regels, toelichting en verbeelding, vervat in het digitale gebiedsgerichte besluit met identificatie: NL.IMRO.0797.BPprovciweg5-VG01;
- geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6:12 Wet Ruimtelijke Ordening vast te stellen.

de griffier,



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

N.M.H.C. Pot-Broos

de voorzitter,



drs. W. van Hees

Nota wijzigingen

Behorende bij



Bestemmingsplan ‘Heusden Buitengebied, herziening Provincialeweg 5 Doeveren’

Vastgesteld in de collegevergadering van 14 mei 2024

Inleiding

Er zijn enkele ambtshalve wijzigingen noodzakelijk. In de matrix op de volgende pagina staat op welke punten het bestemmingsplan wordt gewijzigd.

Nr.	Planonderdeel	Aanleiding	Wijziging
1.	Regels	Het plan beoogt om een gelijkvloerse woning op het perceel te bouwen. Hierdoor is het bouwvlak groter dan gebruikelijk. Binnen de regels was het mogelijk om meerdere verdiepingen te bouwen. Hierdoor zou de woning erg groot kunnen worden, wat niet passend is binnen het ontwerp van de (beschermde) tuin. Daarom wordt de goothoogte verlaagd. Zo is alleen een woning met één verdieping mogelijk.	Artikel 4.2.1, lid c wordt gewijzigd van: c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m; naar: c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – Provincialeweg ong Doeveren' de goothoogte niet meer mag bedragen dan 4 m; Artikel 4.2.1, lid c wordt gewijzigd van: d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m; naar: c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – Provincialeweg ong Doeveren' de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5,5 m;
2.	Verbeelding	Het plan beoogt om een gelijkvloerse woning op het perceel te bouwen. De goot- en bouwhoogte wijken daarom af van de bestaande woning. Door een bouwaanduiding toe te voegen, wordt duidelijk waar de afwijkende goot- en bouwhoogte geldt.	Aan de verbeelding wordt een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – Provincialeweg ong Doeveren' toegevoegd. Deze is in het rood aangegeven in bijlage 1.

Bijlage 1: locatie aanduiding op de verbeelding



Aan de verbeelding wordt een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – Provincialeweg ong Doeveren' toegevoegd. Deze is hier in het rood weergegeven.