

Onderwerp	Bestemmingsplan 'Hoefstraat 4 Herpt'
Portefeuillehouder	De heer C.A.M van Bokhoven
Datum raadsvergadering	28 maart 2017

Samenvatting

Met dit voorstel leggen wij het bestemmingsplan 'Hoefstraat 4 Herpt' ter vaststelling aan u voor. Met dit bestemmingsplan wordt het mogelijk een aantal monumenten, die in onbruik zijn geraakt, te verbouwen tot drie woningen.

Aanleiding

De eigenaren van de betrokken panden aan de Hoefstraat hebben onderzocht hoe deze zo goed mogelijk benut kunnen worden, zonder afbreuk te doen aan de monumentale waarden. Deze waarden zijn vooraf onderzocht en vastgesteld. Daarna zijn de gebruiksmogelijkheden onderzocht, is een ontwerpkader gemaakt en is er overleg gevoerd met de Heusdense Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, Brabants Monumentenhuis, de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de provincie Noord-Brabant. Het resultaat is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. De inzageperiode is voorbij. U kunt het plan nu vaststellen.

Feitelijke informatie

Plangebied

Het plangebied ligt net buiten Herpt en bestaat uit de panden Hoefstraat 4 en 1A met de direct aangrenzende gronden. De Hoefstraat loopt tussen de gebouwen door. Direct ten zuiden van het perceel loopt het Oude Maasje. Ten noorden van de percelen is er agrarisch gebied.



Doel bestemmingsplan

Het pand Hoefstraat 4 is een oude boerderij, maar deze heeft een woonbestemming. Het pand Hoefstraat 1A is de voormalige stroopfabriek. De panden hebben, zowel afzonderlijk als samen, een monumentale status. Ze zijn echter in verval. Om het herstel te kunnen bekostigen hebben de aanvragers het plan om het pand met nummer 4 te splitsen in twee woningen en van het pand met nummer 1A ook een woonperceel te maken. Het voorliggende bestemmingsplan maakt dat mogelijk.

Voor het ontwerpbestemmingsplan met de toelichting, regels en verbeelding verwijzen wij u naar <http://0797.RoPubliceer.nl>.

Resultaat inzage ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerp van het bestemmingsplan lag van 9 december 2016 tot en met 19 januari 2017 ter inzage. Ook is het plan toegezonden aan de relevante overheidsinstanties. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Inzet van middelen

De kosten van het opstellen van het bestemmingsplan zijn gedekt door leges.

Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Er is namelijk geen sprake van een bouwplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening waarvoor kostenverhaal moet worden gedekt. Ook het stellen van locatie-eisen of faseringseisen is voor dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan moet dit expliciet door u worden besloten.

Risico's

Dit voorstel heeft 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 belemmerd. Zie hiervoor de toelichting van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan sluit grotendeels aan op de uitgangspunten van het handboek bestemmingsplannen van de gemeente. Voor het plan zijn dezelfde modelregels als voor de andere Heusdense bestemmingsplannen gebruikt. Wel is er een rechtstreekse koppeling met een beeldregieplan gemaakt. Deze borgt dat elke nieuwbouw moet passen binnen de uitgangspunten van dat beeldregieplan. Daardoor worden ook de monumentale waarden veilig gesteld, evenals het aanleggen van erfbeplanting. Het beeldregieplan vindt u in de bijlagen van het bestemmingsplan. Tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan moet u ook besluiten dat dit beeldregieplan het nieuwe kader wordt vanuit het oogpunt van welstand.

Procedure

Als u volgens dit voorstel besluit, wordt dit binnen zes weken bekendgemaakt. Na publicatie wordt het bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter visie gelegd. In deze periode kan beroep tegen het bestemmingsplan worden ingesteld bij de Raad van State.

Tegelijkertijd met het bestemmingsplan wordt het beeldregieplan ter inzage gelegd. Er is geen beroep mogelijk op het beeldregieplan.

Het bestemmingsplan en het beeldregieplan worden gepubliceerd in de Staatscourant, op de gemeentelijke informatiepagina in de Heusdense Courant en op de gemeentelijke website. Ook zal publicatie via elektronische weg plaatsvinden op de landelijke voorziening ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast wordt het plan toegezonden aan belanghebbende andere overheden.

Voorgenomen besluit

Wij stellen u voor bijgaand besluit vast te stellen.

Het college van Heusden,
de secretaris,

de burgemeester,

mr. H.J.M. Timmermans

drs. J. Hamming

De raad van Heusden in zijn openbare vergadering van 28 maart 2017;

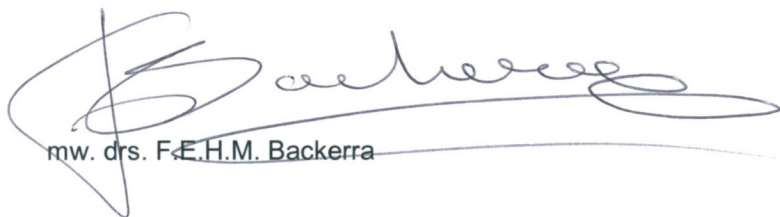
gezien het voorstel van het college van 13 februari 2017;

gelet op de beraadslaging;

b e s l u i t :

- het ontwerpbestemmingsplan 'Hoefstraat 4 Herpt' ongewijzigd vast te stellen, met de daarbij behorende regels, toelichting en verbeelding, vervat in het digitale gebiedsgerichte besluit met identificatie: NL.IMRO.0797.Hoefstraat4-VG01;
- geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6:12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
- het beeldregieplan 'Herbestemming Hoefstraat 4 Herpt', zoals opgenomen bij dit bestemmingsplan, als wijziging en aanvulling op de 'Welstandsnota 2012' vast te stellen.

de griffier,



mw. drs. F.E.H.M. Backerra