

Onderwerp	Bestemmingsplan 'Mariëndonkstraat 23, Elshout'
Portefeuillehouder	De heer C.A.M. van Bokhoven
Datum raadsvergadering	10 mei 2022
Aantal bijlagen	1

Samenvatting

Met dit voorstel leggen wij het bestemmingsplan 'Mariëndonkstraat 23, Elshout' ter vaststelling aan u voor.

Het bestemmingsplan maakt de bouw van een vrijstaande woning mogelijk. Dit bestemmingsplan heeft dezelfde bouwregels als die van het bestemmingsplan 'Elshout'. Hierdoor kan er een woning worden gerealiseerd die past bij de andere woningen in de straat.

Aanleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Mariëndonkstraat, Elshout' lag eerder ter inzage en kan nu door u gewijzigd worden vastgesteld.

Feitelijke informatie

Plangebied

Het plangebied ligt in Elshout aan de Mariëndonkstraat, tussen de huisnummers 21 en 25. Het perceel heeft de kadastrale aanduiding Drunen, sectie K, nummer 344.



Ligging plangebied

Doel bestemmingsplan

Het doel van het bestemmingsplan is de bouw van een vrijstaande woning mogelijk te maken. Dit past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Elshout'. In dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd als 'Agrarisch' en die bestemming laat de bouw van de woning niet toe. Gezien de ligging in de bebouwde kom is het wenselijk om de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming. Het toevoegen van een vrijstaande woning is ruimtelijk aanvaardbaar, omdat deze qua perceelgrootte, voorgevelrooilijn en grootte van het bouwvlak aansluit op de bestaande bebouwing.

Bouwregels

Er is bewust voor gekozen om de maximale goot- en bouwhoogtes te laten aansluiten op die in het **bestemmingsplan 'Elshout'**. In het **principebesluit** is destijds aangegeven dat een voorwaarde voor deze ontwikkeling was dat er werd aangesloten op de bouwregels voor de naastgelegen woningen. Deze bouwregels staan ter plaatse echter ruimere goot- en bouwhoogtes toe dan dat er in werkelijkheid gebruik van is gemaakt. Het staat de eigenaren van de naastgelegen woningen (Mariëndonkstraat 21 en 25) volgens het geldende **bestemmingsplan 'Elshout'** dus vrij om deze ruimere bouwregels te hanteren. De bouwregels in het bestemmingsplan zijn leidend en niet de werkelijke situatie. Er is echter nog een vangnetconstructie aangezien het perceel in welstandsgebied ligt. Zodra de omgevingsvergunning voor bouwen wordt aangevraagd, zal het bouwplan worden getoetst door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). De beoogde bebouwing die behoort tot het bebouwingslint wordt dan vanuit de omgeving en historische context bezien. Hetzelfde gold destijds voor de naastgelegen woning Mariëndonkstraat 25a.

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

Resultaat inzage ontwerp

Het ontwerp van het bestemmingsplan lag ter inzage van 23 december 2021 tot en met 2 februari 2022. Ook is het plan toegezonden aan de relevante overheidsinstanties. Verder is het ontwerpbestemmingsplan besproken in de informatievergadering Ruimte & Duurzaamheid op 2 februari 2022.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Ambtshalve wijzigingen

Technische vragen voorafgaand aan de informatievergadering Ruimte & Duurzaamheid waren aanleiding voor enkele ambtshalve aanpassingen. Voor deze wijzigingen wordt verwezen naar de Nota wijzigingen.

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 regels gebruikt als voor het bestemmingsplan 'Elshout'**.

Inzet van middelen

Voor het in behandeling nemen van de aanvraag tot herziening van het bestemmingsplan gelden de reguliere leges. Deze komen voor rekening van de aanvrager. Daarnaast is met de aanvrager een overeenkomst gesloten waarmee het verhaal van planschade en de financiële bijdrage in het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap is geregeld.

Exploitatie

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 u dit wel expliciet besluiten.

Risico's

Dit voorstel heeft geen risico's

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.

Het besluit wordt 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 www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast wordt het plan toegezonden aan belanghebbende andere overheden.

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 bij bestemmingsplan 'Mariëndonkstraat 23, Elshout'

De raad van Heusden in zijn openbare vergadering van 10 mei 2022;

gezien het voorstel van het college van 22 februari 2022;

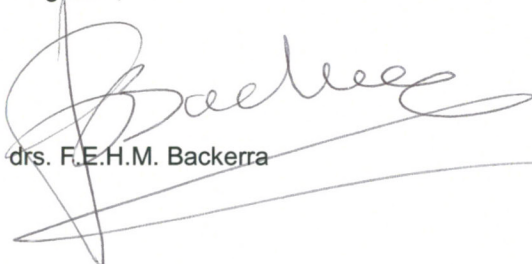
gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

gelet op de beraadslaging;

besluit:

- de ambtelijke wijzigingen zoals opgenomen in de Nota wijzigingen, behorende bij het bestemmingsplan 'Mariëndonkstraat 23, Elshout', vast te stellen;
- het bestemmingsplan 'Mariëndonkstraat 23, Elshout' vast te stellen, met de daarbij behorende regels, toelichting en verbeelding, vervat in het digitale gebiedsgerichte besluit met identificatie: NL.IMRO.0797.BPmariendonkstr23-VG01;
- geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6:12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

de griffier,



drs. F.E.H.M. Backerra

de voorzitter,



drs. W. van Hees