

Onderwerp	Bestemmingsplan 'Acaciastraat Nieuwkuijk'
Portefeuillehouder	De heer M.A.W. Meesters
Datum raadsvergadering	2 april 2024
Aantal bijlagen	2

Samenvatting

Met dit voorstel leggen wij het bestemmingsplan 'Acaciastraat Nieuwkuijk' ter vaststelling aan u voor. Het plangebied ligt tussen het perceel Nieuwkuijksestraat 73 - 75a en de Acaciastraat in Nieuwkuijk, ook wel bekend als partycentrum De Ster.

Het plan maakt de realisatie van tien starters- en/of seniorenwoningen mogelijk, met bijbehorende voorzieningen zoals parkeerplaatsen. Verder wordt in verband met deze ontwikkeling de horecacategorie ter plaatse van de te behouden cafetaria teruggebracht van 3 naar 2.

Over het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze ingediend. Deze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Verder zijn er ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in de toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan. Hierdoor moet het bestemmingsplan gewijzigd worden vastgesteld.

Aanleiding

Aan de Nieuwkuijksestraat 73 in Nieuwkuijk bevindt zich horecagelegenheid De Ster. Deze omvat een cafetaria en een partycentrum/feestzalen. Het plan is de cafetaria te behouden en de bebouwing daarachter, waarin zich het partycentrum bevindt, te slopen en tien starters- en/of seniorenwoningen te realiseren.

Voor deze ontwikkeling is het bestemmingsplan 'Acaciastraat Nieuwkuijk' opgesteld. Deze naam is gekozen vanwege de oriëntatie en ontsluiting van de woningen naar de Acaciastraat.

Feitelijke informatie

Plangebied

Het plangebied ligt tussen het perceel Nieuwkuijksestraat 73 - 75a en de Acaciastraat in Nieuwkuijk. Concreet gaat het over de achterzijde van genoemde percelen aan de Nieuwkuijksestraat. Het plangebied wordt omsloten door de Nieuwkuijksestraat aan de noordzijde, de woningen aan de Acaciastraat aan de oostzijde, de woningen aan de Sint Crispijnstraat aan de zuidzijde en een restaurant aan de westzijde (Nieuwkuijksestraat).



Ligging plangebied aangeduid met rode lijn

Doel bestemmingsplan

De binnen het plangebied aanwezige bebouwing is in gebruik voor horecadoeleinden van De Ster. Deze horecadoeleinden omvatten een cafetaria aan de zijde van de Nieuwkuijksestraat en een partycentrum/feestzalen aan de zuidzijde daarvan. De cafetaria blijft behouden. Het plan is om het zalencomplex daarachter te slopen en er tien starters- en/of seniorenwoningen, inclusief achttien parkeerplaatsen, te realiseren. In relatie tot deze ontwikkeling zal de horecacategorie ter plaatse van de te behouden cafetaria worden verlaagd van 3 naar 2.

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

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

Gecoördineerde voorbereiding bestemmingsplan en omgevingsvergunning

Dit bestemmingsplan is gecoördineerd voorbereid met de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' voor de beoogde bouw van tien woningen met bergingen op genoemde locatie. De omgevingsvergunning zal door ons worden verleend zodra het bestemmingsplan door u is vastgesteld.

Resultaat inzage ontwerp

Het ontwerp van het bestemmingsplan lag ter inzage van 16 november 2023 tot en met 27 december 2023. Ook is het plan toegezonden aan de relevante overheidsinstanties.

Er is één zienswijze ontvangen. Voor de voorgestelde beantwoording daarvan verwijzen we naar de Nota zienswijzen. Daaruit blijkt dat de reactie geen gevolgen heeft voor het bestemmingsplan.

Er zijn ambtshalve aanpassingen doorgevoerd en die ziet u in de Nota wijzigingen. Omdat er aanpassingen zijn doorgevoerd in de regels en verbeelding moet het bestemmingsplan gewijzigd worden vastgesteld.

Inzet van middelen

De hiermee 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.

Exploitatie

De gemeente is verplicht voor de economische uitvoerbaarheid op grond van het bepaalde in Afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening haar kosten voor het in exploitatie brengen van de gronden te verhalen op de exploitant en 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 een anterieure overeenkomst gesloten.

Op 20 december 2022 heeft u 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 de afwikkeling van eventuele planschade ook geregeld in de anterieure overeenkomst.

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

De besluiten tot vaststelling van het bestemmingsplan en verlening van de omgevingsvergunning worden conform de coördinatieregeling gelijktijdig bekendgemaakt. Ze worden gepubliceerd in het Gemeenteblad op de website www.overheid.nl, op de gemeentelijke informatiepagina in het Weekblad Heusden en op de gemeentelijke website. Daarbij zal duidelijk worden vermeld dat het gaat om gecoördineerd voorbereide besluiten. Ook wordt het bestemmingsplan beschikbaar gesteld op de website ruimtelijkeplannen.nl.

Na publicatie worden de besluiten, inclusief bijbehorende stukken voor een periode van zes weken ter visie gelegd. In deze periode kan beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingesteld. Hiervoor worden de besluiten aangemerkt als één besluit.

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
- Nota wijzigingen

De raad van Heusden in zijn openbare vergadering van 2 april 2024;

gezien het voorstel van het college van 20 februari 2024;

gelet op artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

gelet op de beraadslaging;

b e s l u i t :

- de zienswijze over het bestemmingsplan 'Acaciastraat Nieuwkuijk' te beantwoorden zoals voorgesteld in de Nota zienswijzen;
- de wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan 'Acaciastraat Nieuwkuijk', zoals opgenomen in de Nota wijzigingen, vast te stellen;
- het bestemmingsplan 'Acaciastraat Nieuwkuijk' gewijzigd vast te stellen, met de daarbij behorende regels, toelichting en verbeelding, vervat in het digitale gebiedsgerichte besluit met identificatie: NL.IMRO.0797.Acaciastraat-VG01;
- geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6:12 Wet Ruimtelijke Ordening vast te stellen.

de griffier,

de voorzitter,

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

drs. W. van Hees