

Raadsvoorstel

Datum vergadering	25 november 2025
Registratie nummer	GZDGWB586673/2220178
Voorstelnummer	RV2025-0121
Portefeuillehouder	Jacoline Hartman
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan 'Heuvelstraat 3, 7 en 26' Waardenburg
Bijlagen	<ol style="list-style-type: none">1. Nota van ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Heuvelstraat 3, 7 en 26' Waardenburg (documentnummer: 2220493)2. Verbeelding BP Heuvelstraat 3, 7 en 26 (documentnummer: 2220494)3. Regels BP Heuvelstraat 3, 7 en 26 (documentnummer: 2220495)4. Bijlage bij regels BP Heuvelstraat 3, 7 en 26 - Staat van bedrijfsactiviteiten (documentnummer: 2221076)5. Bijlage bij regels BP Heuvelstraat 3, 7 en 26 – Erfbeplantingsplan (documentnummer: 2221077)6. Toelichting BP Heuvelstraat 3, 7 en 26 (documentnummer: 2220491)7. Bijlagen bij toelichting BP Heuvelstraat 3, 7 en 26 (documentnummer: 2220492)8. Raadsbesluit Vaststelling BP Heuvelstraat 3, 7 en 26 Waardenburg (documentnummer: 2220376)

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Heuvelstraat 3, 7 en 26' Waardenburg

Beslispunten

1. De 'Nota van ambtshalve aanpassingen bij bestemmingsplan 'Heuvelstraat 3, 7 en 26' Waardenburg vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Heuvelstraat 3, 7 en 26' met IMRO-code NL.IMRO.1960.WAAHeuvelstr3726-VSG1 gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Inleiding

Het bestemmingsplan 'Heuvelstraat 3, 7 en 26' maakt een drietal ontwikkelingen mogelijk. Aan de Heuvelstraat 3 wordt de woonbestemming iets verruimd om de schuur te kunnen verplaatsen.

De percelen gelegen aan de Heuvelstraat 7-8 zijn op dit moment bestemd als agrarisch. Deze worden gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van de realisatie van een aannemingsbedrijf/elektricien.

Een deel van de agrarisch bestemde gronden wordt in gebruik genomen door het bedrijf aan de Heuvelstraat 24-26. Deze gronden worden ook bestemd als 'bedrijf' met de nadere aanduiding aannemingsbedrijf, hout en bouw, conform de overige percelen van Heuvelstraat 24-26.

Met de beoogde ontwikkeling wordt de aanwezige bedrijfsbebouwing en bedrijfswoning gesloopt. Hiervoor komen twee kleinere bedrijfshallen en twee bedrijfswoningen terug.

In verband met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is besloten het ontwerpbestemmingsplan eind 2023 ter inzage te leggen en de noodzakelijke wijzigingen door te voeren voorafgaand aan de vaststelling. Na de terinzagelegging zijn er daarom nog

aanvullende onderzoeken gedaan. De onderzoeken hebben de initiatiefnemers de nodige tijd gekost, evenals de beoordeling daarvan door de gemeente. Daarnaast heeft het proces vertraging opgelopen, omdat een van de initiatiefnemers de uitwerking voor zijn perceel wilde heroverwegen. Uiteindelijk is die initiatiefnemer bij het oorspronkelijke plan gebleven. Om die redenen wordt het bestemmingsplan nu pas ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

Besluitgeschiedenis

- Op 30 maart 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten in principe medewerking te verlenen aan de realisatie van een elektrotechnisch bedrijf en een bijbehorende bedrijfswoning aan de Heuvelstraat 7-8 te Waardenburg en het passend herbestemmen van het gedeelte van het agrarisch perceel aan de Heuvelstraat 24-26 te Waardenburg;
- Op 16 november 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten in principe mee te werken aan de sloop en herbouw van een schuur aan de Heuvelstraat 3 in Waardenburg;
- Op 12 december 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten het ontwerpbestemmingsplan 'Heuvelstraat 3, 7 en 26' als ontwerp ter inzage te leggen.

Beoogd effect

Een nieuwe bedrijfsinvulling mogelijk maken om ontsierende leegstand tegen te gaan.

Argumenten

1.1 De voorgestelde aanpassingen leiden tot een beter gemotiveerd besluit

Het ontwerpbestemmingsplan was op een aantal aspecten nog niet volledig sluitend gemotiveerd. Zo zijn er enkele aanvullende onderzoeken uitgevoerd. In verband met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is besloten het ontwerpbestemmingsplan toch ter inzage te leggen en de noodzakelijke wijzigingen door te voeren voorafgaand aan de vaststelling. Daarnaast zijn er ook enkele aanpassingen opgenomen die voortkomen uit wettelijke wijzigingen. Dit geldt bijvoorbeeld voor de aspecten archeologie en stikstof.

2.1 Met het bestemmingsplan wordt ontsierende leegstand voorkomen

Op de percelen aan de Heuvelstraat 7-8 en 24-26 rust deels een agrarische bestemming en er is momenteel bedrijfsbebouwing aanwezig. Zowel de bestemming als de aanwezige bebouwing voldoen niet aan de wensen van de initiatiefnemers. Met voorliggende bestemmingsplanwijziging worden de mogelijkheden gewijzigd waardoor initiatiefnemers een nieuwe duurzame invulling kunnen geven aan de bedrijven. Hiermee wordt ontsierende leegstand voorkomen.

2.2 Er vindt een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats

De op te richten bedrijfsbebouwing moet landschappelijk worden ingepast. Dat is een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Daarnaast neemt het aantal m² te bouwen bedrijfsbebouwing bestemmingsplantechnisch af. Hierdoor is het landschap meer te beleven.

2.3 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

Bij een bestemmingsplanprocedure moet op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit heeft de initiatiefnemer gedaan door de benodigde (milieutechnische) onderzoeken uit te laten voeren. Uit deze onderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen naar voren zijn gekomen voor de ontwikkeling op deze locatie. Voor het aspect bodem is nog wel aanvullend onderzoek nodig. Dit is geborgd met een voorwaardelijke verplichting in de planregels.

2.4 Er zijn geen zienswijzen binnengekomen

Vanaf donderdag 21 december 2023 tot en met woensdag 31 januari 2024 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Heuvelstraat 3, 7 en 26' ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging is eenieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

3.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd

Op grond van artikel 6.12 Wro moet de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vaststellen. Deze verplichting vervalt indien de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan op een andere manier is verzekerd. Wel dient de gemeenteraad dan het besluit te nemen om geen exploitatieplan vast te stellen. In dit geval is de financiële haalbaarheid verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

Kanttekeningen

Niet van toepassing

Financiën

Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemers. Hierin zijn zaken als plankosten en planschade geregeld.

Communicatie

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan op gebruikelijke wijze gepubliceerd.

Participatie

In het kader van participatie hebben gesprekken plaatsgevonden met omwonenden. Tijdens de gesprekken zijn de omwonenden op de hoogte gebracht van de beoogde ontwikkeling.

Uitvoering en Planning

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan op gebruikelijke wijze gepubliceerd. Vervolgens ligt het plan zes weken ter inzage en hebben belanghebbenden de mogelijkheid in beroep te gaan bij de Raad van State. Afhankelijk van eventuele beroepszaken en voorlopige voorzieningen treedt het bestemmingsplan daags na het aflopen van de beroepstermijn (onherroepelijk) in werking.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Risicoparagraaf

Risico omschrijving	Soort risico	Kans	Effect	Beheersingsmaatregel
Beroep (en voorlopige voorziening) bij de Raad van State	Juridisch	Klein	Vertraging	Verweer voeren

Burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe

de secretaris,
Philip Bosman

de burgemeester,
Servaas Stoop