Vught

Raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Helvoirt, Molenstraat 24-26
Team	Ontwikkeling - Cluster Ruimtelijk Beleid
Datum behandeling in B&W:	2 juli 2024
Datum raadsvergadering	12 september 2024
Nummer	
Documentnummer	INT/24 - 629237
Zaaknummer	Z21 - 233252

Voorstel

1. De 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan "Helvoirt, Molenstraat 24-26"' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Helvoirt, Molenstraat 24-26" met identificatienummer NL.IMRO.0865.bgBPMolenstr2426-VG01 gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Gelet op de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan een verzoek tot eerdere bekendmaking van het vaststellingsbesluit aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te doen.

Eerdere besluitvorming

- Op 12 maart 2019 heeft het college van de voormalige gemeente Haaren besloten om in principe medewerking te verlenen aan voorliggend plan;
- Op 31 oktober 2023 heeft het college besloten om het ontwerpbestemmingsplan 'Helvoirt, Molenstraat 24-26' in procedure te brengen.

Inleiding

In 2019 heeft het college van de voormalige gemeente Haaren besloten om in principe medewerking te verlenen aan het verzoek om de voormalige intensieve veehouderij op de locatie Molenstraat 24-26 in Helvoirt te herbestemmen naar een niet-agrarisch bedrijf en één van de twee aanwezige bedrijfswoningen af te splitsen en te herbestemmen naar burgerwoning. Binnen de bestemming Bedrijf is beoogd om, in de bestaande bebouwing, verschillende activiteiten mogelijk te maken, te weten: een bedrijfsverzamelgebouw met een oppervlakte van 594 m² met ruimte voor maximaal 8 kleinschalige bedrijven binnen milieucategorieën 1 en 2, statische opslag tot een oppervlakte van maximaal 1125 m², een kleinschalige paardenfokkerij, een pensionstalling met maximaal 10 paarden, ondergeschikte detailhandel ten behoeve van de verkoop van paardensportartikelen met een verkoopruimte van maximaal 60 m² en een bed & breakfast met

maximaal één kamer. Op het perceel wordt ten behoeve van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling circa 1600 m² van de voormalige bedrijfsbebouwing gesaneerd, evenals 225 m² aan voorzieningen (o.a. voedersilo's).

Op 31 oktober 2023 heeft het college besloten om het ontwerpbestemmingsplan 'Helvoirt, Molenstraat 24-26' in procedure te brengen en voor zienswijzen ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 9 november 2023 tot en met woensdag 20 december 2023 ter inzage gelegen. Gedurende de inzagetermijn is één zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. De verbeelding, planregels en de toelichting van het bestemmingsplan zijn naar aanleiding van de zienswijze gewijzigd. In de planregels is daarnaast een ambtshalve wijziging met betrekking tot uitsluiten van buitenopslag binnen de bestemming Bedrijf doorgevoerd. In de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is een overzicht van de wijzigingen opgenomen. Het bestemmingsplan is hiermee gereed om door uw raad (gewijzigd) te worden vastgesteld.

Beoogd effect

- Een verbetering van het woon- en leefklimaat in de omgeving en een afname van stikstofdepositie op natuurgebieden als gevolg van de beëindiging en herbestemming van de intensieve veehouderij.
- Gedeeltelijke sloop van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (circa 1600 m²).

Argumenten

1.1. De nota geeft formeel een reactie op de ingebrachte zienswijze.

Gedurende de inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan is één schriftelijke zienswijze ingediend. Deze zienswijze is samengevat en beantwoord in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan "Helvoirt, Molenstraat 24-26"'. Uit deze nota blijkt daarnaast duidelijk welke wijzigingen, naar aanleiding van de zienswijzen of ambtshalve, zijn doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Door het vaststellen van de nota worden deze wijzigingen bekrachtigd en geeft u formeel een antwoord op de ingekomen zienswijze.

2.1. De gemeenteraad is het bevoegde orgaan voor de vaststelling.

Op grond van artikel 3.1 lid 1 respectievelijk 3.8 lid 1sub c Wet ruimtelijke ordening is uw gemeenteraad aangewezen als het bevoegde orgaan voor de vaststelling van een bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan valt onder het overgangsrecht van de Omgevingswet, omdat er een ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen vóór de inwerkingtreding. Om deze reden kan het bestemmingsplan worden vastgesteld onder de Wet ruimtelijke ordening. De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Omdat zowel de verbeelding als de planregels worden gewijzigd, dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden vastgesteld.

3.1. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening zijn we verplicht tot verhaal van kosten. Uitgangspunt is dat dit gebeurt via een door uw raad vast te stellen exploitatieplan.

Daarvan kan worden afgezien als het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Met de initiatiefnemer is een realisatieovereenkomst gesloten. Hierin staan afspraken over het kostenverhaal. Het kostenverhaal is in dit geval dus anderszins verzekerd.

4.1 *Met de wijzigingen wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze van de Provincie Noord-Brabant*
Op grond van artikel 3.8 lid 6 Wet ruimtelijke ordening dient het besluit tot gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan zes weken na de vaststelling te worden bekendgemaakt. De reden hiervoor is dat Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant dan voldoende tijd hebben om te reageren op het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan. Als de wijzigingen geen betrekking hebben op provinciaal belang, of wanneer met de wijzigingen (volledig) tegemoet wordt gekomen aan de zienswijze van de Provincie Noord-Brabant, kan een verzoek worden ingediend om te verklaren dat er geen bezwaar is tegen eerdere bekendmaking van het vaststellingsbesluit. Dit verzoek moet echter wel in het vaststellingsbesluit worden gemeld.
Omdat met de wijzigingen in het bestemmingsplan 'Helvoirt, Molenstraat 24-26' tegemoet wordt gekomen aan de zienswijze, wordt voorgesteld om het genoemde verzoek in te dienen.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Participatie

- Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 9 november 2023 tot en met woensdag 20 december 2023. Eenieder heeft de mogelijkheid gehad om op het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze in te dienen;
- Initiatiefnemer heeft in een eerdere fase een omgevingsdialoog gehouden. Vanuit de omgeving is geen weerstand tegen de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Het verslag van de omgevingsdialoog is raadpleegbaar.

Financiën

Voor het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure zijn de gebruikelijke leges in rekening gebracht. Met de initiatiefnemer is daarnaast een realisatieovereenkomst gesloten, waarin afspraken zijn vastgelegd over onder andere overige gemeentelijke kosten, planschade en over een afdracht in het Groenfonds in het kader van artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (kwaliteitsverbetering van het landschap).
Naar aanleiding van de zienswijze van de provincie en de wijzigingen in de landschappelijke inpassing en de bestemming van gronden, is een hogere investering in kwaliteitsverbetering van het landschap noodzakelijk. Omdat verdere fysieke inpassingsmaatregelen op het perceel landschappelijk onvoldoende meerwaarde bieden, is gekozen voor een hogere afdracht in het gemeentelijk Groenfonds. Deze hogere afdracht is geborgd in een aanvullende overeenkomst met de initiatiefnemer.

Vught

Communicatie en vervolgtraject

- Dit besluit is openbaar en te raadplegen via www.vught.nl/gemeenteraad;
- Vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het elektronische Gemeenteblad;
- In Het Klaverblad wordt een melding gemaakt van de vaststelling en wordt verwezen naar het elektronisch Gemeenteblad;
- Het vastgestelde bestemmingsplan wordt voor zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode hebben belanghebbenden de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Raad van State en/of een voorlopige voorziening aan te vragen;
- Het vastgestelde bestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl en tijdens de terinzagelegging analoog in te zien op het gemeentekantoor;
- Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad ontvangt de indiener van een zienswijze opnieuw een brief over de voortgang van het proces.

Burgemeester en wethouders van Vught,

De secretaris

W.F.F. Keijzers

de burgemeester

R.J. van de Mortel

Openbare bijlage(n):

1. Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Helvoirt, Molenstraat 24-26.
2. Bestemmingsplan Helvoirt, Molenstraat 24-26 (toelichting, regels, bijlagen bij de regels en toelichting).
3. Verbeelding bestemmingsplan Helvoirt, Molenstraat 24-26