Vught

Raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan 'Helvoirtsestraat ong. (tussen 13 en 13a), Helvoirt'
Afdeling	Afdeling Ontwikkeling
Datum behandeling in B&W:	19 maart 2024
Datum raadsvergadering	16 mei 2024
Nummer	
Documentnummer	INT/24 - 608757
Zaaknummer	Z21 - 233258

Voorstel

1. De 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Helvoirtsestraat ong. (tussen 13 en 13a), Helvoirt" vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Helvoirtsestraat ong. (tussen 13 en 13a), Helvoirt' met identificatienummer NL.IMRO.0865.bgBPHvtstrong1313a-VG01 gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken een verklaring van geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking van dit vaststellingsbesluit.

Eerdere besluitvorming

- Op 10 oktober 2023 heeft het college besloten het ontwerpbestemmingsplan 'Helvoirtsestraat ong. (tussen 13 en 13a), Helvoirt' ter inzage te leggen.

Inleiding

De initiatiefnemer wil twee ruimte-voor-ruimte woningen realiseren op het perceel gelegen te Helvoirt (gemeente Vught) aan Helvoirtsestraat ong., kadastraal bekend gemeente Helvoirt, sectie E, nummer 1307. In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Vught 2022' is het niet toegestaan om woningen op dit perceel te realiseren. Een herziening van het bestemmingsplan is nodig om het initiatief doorgang te laten vinden. Met dit voorstel wordt uw raad gevraagd een besluit te nemen over het vaststellen van het bestemmingsplan.

Beoogd effect

Het toevoegen van twee ruimte-voor-ruimte woningen aan de woningvoorraad.

Argumenten

1.1. *De nota geeft formeel een reactie op de ingebrachte zienswijzen,*
Gedurende de terinzageleggingstermijn van het ontwerpbestemmingsplan zijn vier schriftelijke zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn binnengekomen en daarom ontvankelijk. Als gevolg van de ingekomen zienswijzen is de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Helvoirtsestraat ong. (tussen 13 en 13a), Helvoirt" opgesteld. Deze nota is als bijlage 1 bij dit voorstel gevoegd. In de nota zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. De zienswijzen hebben geleid tot een inhoudelijke wijziging c.q. aanvulling van het bestemmingsplan door het aanpassen van de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Wonen-5' zoals opgenomen in de planregels behorende bij het bestemmingsplan.

1.2. *In de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Helvoirtsestraat ong. (tussen 13 en 13a), Helvoirt" zijn ambtshalve wijzigingen opgenomen.*
Ambtshalve wordt één wijziging doorgevoerd waardoor het bestemmingsplan een wijziging bevat ten opzichte van het ontwerp. De wijziging heeft betrekking op de algemene aanduidingsregels zoals opgenomen in de planregels behorende bij het bestemmingsplan. De ambtshalve wijziging is verwoord in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Helvoirtsestraat ong. (tussen 13 en 13a), Helvoirt".

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 afgehandeld onder de Wet ruimtelijke ordening. De zienswijzen geven aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De wijzigingen zijn dusdanig van aard dat het bestemmingsplan gewijzigd dient te worden vastgesteld. De wijzigingen hebben echter geen invloed op de aard en omvang van het bestemmingsplan, zodat de procedure kan worden vervolgd.

2.2. *De bouwtitels worden aangekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV.*
Er worden ten behoeve van dit ontwerpbestemmingsplan twee bouwtitels aangekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV. Dit is conform de memo 'Beantwoording vragen visie 'Wonen in het buitengebied' (d.d. 26 september 2022). Voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn de bouwtitels aangekocht door de initiatiefnemers.
Zodra bouwtitels worden gekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV krijgt de gemeente Vught daar € 50.000,-- per woning voor van de provincie Noord-Brabant. Dit omdat wij al meer dan 30 ruimte- voor ruimte woningen in onze gemeente hebben gerealiseerd.

2.3. *De ontwikkeling is al mogelijk conform de visie 'Wonen in het buitengebied'.*
Met de bouw van de beoogde woningen is in de visie 'Wonen in het buitengebied' (raadsbesluit 29 september 2022) al rekening gehouden.

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. *De wijzigingen hebben geen betrekking op provinciaal belang.*
Op grond van artikel 3.8 lid 6 Wet ruimtelijke ordening dient het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan pas zes weken na de vaststelling bekend te worden gemaakt. De reden daarvoor is dat Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant dan meer tijd hebben om te reageren op het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan. Als de wijzigingen echter geen betrekking hebben op provinciaal belang, heeft de provincie aangegeven dat een verzoek kan 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. De wijzigingen in het bestemmingsplan 'Helvoirtsestraat ong. (tussen 13 en 13a), Helvoirt' hebben geen betrekking op provinciaal belang. Aangezien Gedeputeerde Staten geen zienswijze hebben ingediend over het ontwerpbestemmingsplan, wordt voorgesteld om een dergelijk verzoek in te dienen.

Kanttekeningen

N.v.t.

Participatie

- Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 26 oktober 2023 tot en met woensdag 6 december 2023 ter inzage gelegen. Eenieder heeft de mogelijkheid gehad om hierover een zienswijze in te brengen;
- De initiatiefnemer heeft in januari 2022 de omwonenden geïnformeerd over de plannen. In bijlage 10 bij de toelichting is de omgevingsdialoog opgenomen. Hieruit blijkt dat er vanuit een aantal omwonenden weerstand is tegen voorliggend ontwerpbestemmingsplan.

Financiën

Voor het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure zijn de gebruikelijke leges in rekening gebracht. Met de initiatiefnemer is een realisatieovereenkomst gesloten met daarin afspraken inzake planschade en de bijdrage gebiedsoverstijgende kosten. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, zal de bijdrage gebiedsoverstijgende kosten van €20,45 (tarief 2024) over de maximale planologische vierkante meters van de hoofdgebouwen in rekening worden gebracht. Deze bijdrage wordt te zijner tijd verwerkt binnen het eerstvolgende P&C-document en wordt gestort in het bestemmingsreserve Gebiedsoverstijgende kosten.

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 'Helvoirtsestraat ong. (tussen 13 en 13a), Helvoirt'
2. Planregels Helvoirtsestraat ong. (tussen 13 en 13a), Helvoirt met separate bijlagen
   2.1. bijlage 1 – Beeldkwaliteitsplan
   2.2. bijlage 2 – Landschappelijk inpassingsplan
   2.3. bijlage 3 – Lijst van bedrijfsactiviteiten
3. Verbeelding Helvoirtsestraat ong. (tussen 13 en 13a), Helvoirt
4. Toelichting Helvoirtsestraat ong. (tussen 13 en 13a), Helvoirt met separate bijlagen
   4.1. bijlage 1 – Stedenbouwkundig plan
   4.2. bijlage 2 – Landschappelijk inpassingsplan
   4.3. bijlage 3 – Beeldkwaliteitsplan
   4.4. bijlage 4 – Verkennend bodemonderzoek
   4.5. bijlage 5 – Aanvullende briefrapportage bodem

Vught

4.6. bijlage 6 – Onderzoek wegverkeers- en spoorweglawaai
4.7. bijlage 7 – Berekeningen AERIUS Calculator
4.8. bijlage 7.1 – Berekening gebruiksfase
4.9. bijlage 7.2 – Berekening bouwfase
4.10. bijlage 8 – Quickscan flora en fauna
4.11. bijlage 9 – Archeologisch onderzoek
4.12. bijlage 10 – Verslag omgevingsdialoog
4.13. bijlage 11 – Vooroverlegreactie provincie
4.14. bijlage 12 – Vooroverlegreactie veiligheidsregio
4.15. bijlage 13 – Selectiebesluit archeologie
4.16. bijlage 14 – Certificaat bouwtitels

Vertrouwelijke bijlage(n): Nee
Bijlagen onder geheimhouding: Nee