

Raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan 'Molenhof, Vught'
Afdeling	Afdeling Ontwikkeling
Datum behandeling in B&W:	21 maart 2023
Datum raadsvergadering	25 mei 2023
Nummer	
Documentnummer	INT/23 - 538430
Zaaknummer	Z22 - 257821
Afdelingshoofd	J.J. Finke

Voorstel

1. De Nota van zienswijzen behorende bij het bestemmingsplan 'Molenhof' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Molenhof' met identificatienummer NL.IMRO.0865.vghBPMolenhof-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 13 december 2018 heeft de gemeenteraad besloten twee woningen te faciliteren in het woningbouwprogramma in een CPO-project op het perceel K807;
- Op 21 september 2021 heeft het college besloten het voorontwerpbestemmingsplan 'Molenhof, Vught' ter inzage te leggen;
- Op 17 mei 2022 heeft het college besloten het wijzigingsplan 'Molenven, Vught' vast te stellen. Het wijzigingsplan is op 7 juli 2022 onherroepelijk geworden. Hierdoor is een ontsluiting voor het plangebied van Molenhof gewaarborgd;
- Op 20 december 2022 heeft het college besloten het ontwerpbestemmingsplan 'Molenhof, Vught' ter inzage te leggen.

Inleiding

Vrijborg, de ontwikkelaar, wil twee vrijstaande woningen realiseren op het perceel achter Molenvenseweg 65 tot en met 75, kadastraal bekend als Vught, sectie K, nummer 807. In het bestemmingsplan 'Vught Noord, 2022', welke op moment van schrijven nog ter besluitvorming aan de raad voorligt, is dit niet mogelijk. Er is weliswaar een bestemming 'Wonen' opgenomen, maar er is geen bouwvlak aanwezig op het perceel. Een herziening van het bestemmingsplan is nodig.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf vrijdag 30 december 2022 tot en met donderdag 9 februari 2023 ter inzage gelegen. Gedurende de inzagetermijn zijn twee zienswijzen tegen het

ontwerpbestemmingsplan ingediend, waarbij ze dezelfde inhoud hebben. Doordat de twee zienswijzen exact dezelfde inhoud hebben, zullen ze als één zienswijze worden beoordeeld. De zienswijzen worden deels gegrond en deels ongegrond geacht. De gegronde zienswijzen leiden tot aanpassingen van het bestemmingsplan. De voorgestelde wijzigingen leiden ertoe, dat het bestemmingsplan 'Molenhof, Vught' gewijzigd dient te worden vastgesteld. De wijzigingen hebben echter geen invloed op de aard en de omvang van het bestemmingsplan, zodat de procedure kan worden vervolgd. Voor de volledige inhoud van de zienswijze en ambtshalve wijzigingen wordt verwezen naar de nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Molenhof, Vught'. Met dit voorstel wordt uw raad gevraagd een besluit te nemen over het vaststellen van het bestemmingsplan.

Beoogd effect

Het uitbreiden van de woningvoorraad.

Argumenten

- 1.1. *De ingediende zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Molenhof, Vught'.*

Gedurende de terinzageleggingstermijn van het ontwerpbestemmingsplan zijn twee schriftelijke zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn binnengekomen en daarom ontvankelijk. Als gevolg van de ingekomen zienswijze is de Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Molenhof, Vught' opgesteld. Deze nota is als bijlage bij dit voorstel gevoegd. In de nota is de zienswijze samengevat en beantwoord. Per onderdeel is de reactie gegeven van de gemeente en in sommige gevallen wordt het voorstel gedaan om op dat deel de zienswijze gegrond of ongegrond te verklaren. Bij het gegrond verklaren van de zienswijze leidt dit tot aanpassing van de toelichting, de verbeelding en/of de regels van het bestemmingsplan.
- 2.1. *De gemeenteraad is het bevoegde orgaan voor de vaststelling.*

Op grond van artikel 3.1 lid 1 respectievelijk 3.8 lid 1 sub c Wet ruimtelijke ordening is uw gemeenteraad aangewezen als het bevoegde orgaan voor de vaststelling van een bestemmingsplan. De zienswijzen en ambtshalve wijzigingen 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. Deze wijzigingen maken het bestemmingsplan zorgvuldiger.
- 2.2. *Het bestemmingsplan draagt bij aan de ambities in de woonvisie.*

Uw raad heeft op 30 september 2021 de 'Woonvisie 2021-2025: Groei met Vughtse kwaliteit' vastgesteld. Hierin heeft u de ambitie uitgesproken 2.000 woningen te willen realiseren tot 2030. Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van twee extra woningen mogelijk. Zodoende draagt dit bestemmingsplan, weliswaar in geringe mate, bij aan de ambitie in de woonvisie.
- 2.3. *Hiermee wordt invulling gegeven aan het raadsbesluit*

Op 13 december 2018 heeft de raad besloten twee woningen te faciliteren in het woningbouwprogramma in een CPO-project op het perceel K807. Dit bestemmingsplan maakt deze ontwikkeling mogelijk. In het geldende bestemmingsplan



‘Taalstraat/Loyolalaan’ is dit niet mogelijk. In het bestemmingsplan ‘Vught Noord 2022’, welke op moment van schrijven nog ter besluitvorming aan de raad voorligt, is de beoogde ontwikkeling ook niet mogelijk.

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 in december 2022 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 ‘Molenhof, Vught’ 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.

Financiën

- Voor het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure zijn de gebruikelijke leges in rekening gebracht;
- Er is een realisatieovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer met daarin de afspraken over het kostenverhaal (o.a. planschade en bijdrage gebiedsoverstijgende kosten).

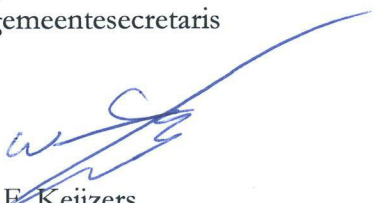
Communicatie

- 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 gemeentesecretaris


W.F.F. Keijzers

de burgemeester


R.J. van de Mortel

Openbare bijlagen:

1. Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Molenhof, Vught'
2. Verbeelding
3. Regels en toelichting
4. Bijlagen bij de regels
5. Bijlagen bij de toelichting