Vught

Raadsvoorstel

Onderwerp	Wijziging structuurvisie Haaren
Afdeling	Ontwikkeling
Datum behandeling in B&W:	31 mei 2022
Datum raadsvergadering	21 juli 2022
Nummer	
Documentnummer	INT/22 - 490155
Zaaknummer	Z22 - 246879
Afdelingshoofd	J. Finke

Voorstel

Vast te stellen de Structuurvisie Haaren, 1e wijziging Helvoirt

Eerdere besluitvorming

De gemeenteraad van de voormalige gemeente Haaren heeft op 22 januari 2015 de Structuurvisie Haaren vastgesteld. Dit besluit wordt op grond van artikel 34, van de Wet Algemene regels herindeling geacht te zijn genomen door de gemeenteraad van Vught, voor zover het van toepassing is op gebied dat is overgegaan naar Vught. De Structuurvisie behoudt rechtskracht totdat de gemeenteraad anders bepaalt.

Inleiding

De Structuurvisie Haaren bevat ook een financiële paragraaf. In deze paragraaf wordt ingegaan op de diverse instrumenten van kostenverhaal op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Voor dit voorstel is van belang het kostenverhaal op grond van het bepaalde in artikel 6:24, van de Wet ruimtelijke ordening. Daarin staat dat burgemeester en wethouders bij een anterieure overeenkomst bepalingen kunnen opnemen over financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen, indien dit gebeurt op basis van een vastgestelde structuurvisie.

De gemeenteraad van Haaren heeft er destijds in de Structuurvisie voor gekozen geen bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen te vragen van ontwikkelaars. Het argument hiervoor was de destijds heersende economische recessie.

Vught

Gelijktijdig met dit raadsvoorstel ligt een raadsvoorstel voor tot vaststelling van een nieuwe Nota kostenverhaal. Deze nota bevat het beleid om bij nieuwe ontwikkelingen in de gemeente Vught een bijdrage te vragen voor gebiedsoverstijgende kosten. De bijdrage dient te worden betaald door de ontwikkelende partij.

Deze bijdrage kan nu niet bij nieuwe ontwikkelingen in Helvoirt worden gevraagd. De benodigde basis in een structuurvisie ontbreekt. Een wijziging van de Structuurvisie Haaren is daarom noodzakelijk.

De Structuurvisie Vught biedt wel een grondslag voor het vragen van een bijdrage voor gebiedsoverstijgende kosten.

Beoogd effect

De vast te stellen Nota kostenverhaal gaat ook gelden voor ontwikkelingen in Helvoirt.

Argumenten

1.1 er is geen reden de bijdrage niet meer te vragen bij ontwikkelingen in Helvoirt

De bijdragen voor gebiedsoverstijgende kosten worden gebruikt voor diverse investeringen in Vught, Cromvoirt en Helvoirt. Een belangrijke investering voor Helvoirt is bijvoorbeeld de reconstructie van de N65.
Gelet hierop dient de bijdrage ook bij nieuwe ontwikkelingen in Helvoirt te worden opgelegd.

1.2 de Omgevingsvisie kan niet worden afgewacht

Ook op grond van de Omgevingswet kan een bijdrage voor gebiedsoverstijgende kosten worden gevraagd. Deze moet dan zijn gebaseerd op een Omgevingsvisie.

De vaststelling van de Omgevingsvisie is voorzien voor het derde kwartaal van 2023. Omdat in de tussentijd nog diverse ontwikkelingen in Helvoirt kunnen plaatsvinden, wordt dit niet afgewacht.

Overigens blijven na inwerkingtreding van de Omgevingswet zowel de Structuurvisie Vught als de Structuurvisie Haaren van kracht, totdat de Omgevingsvisie in werking is getreden.

Kanttekeningen

1.1 er is een zienswijze ingediend over het conceptbesluit

Vanaf 24 februari 2022 heeft een conceptbesluit tot wijziging van de Structuurvisie Haaren gedurende zes weken ter inzage gelegen. In die periode is één zienswijze ontvangen. Deze is van Huiseigenaren Vereniging Bosbewoners Distelberg (hierna: de vereniging). De vereniging stelt dat zij al sinds 2017 bezig is om het gebruik van de recreatiewoningen voor permanente bewoning in het bestemmingsplan te verankeren. De gemeente Haaren kende de bijdrage niet, zodat de vereniging ervan uitging dat zij slechts de kosten voor de wijziging van het bestemmingsplan en de leges hoefde te betalen. De vereniging wijst erop dat de bestaande openbare ruimte voldoet en dat de leden de overige aanpassingen in het gebied bekostigen. De vereniging vreest dat sommige leden zullen afhaken, als zij met extra kosten worden geconfronteerd.

In reactie op deze zienswijze wordt opgemerkt dat de gemeente Haaren nooit over een bijdrage heeft gesproken, omdat de gemeente Haaren die niet kende. De gemeente Vught kent die al heel lang. In eerdere gesprekken met de vereniging heeft wethouder Vos dan ook aangekondigd dat van de leden een bijdrage zou worden gevraagd. In de Nota kostenverhaal is nu bepaald dat bij een gebruikswijziging naar de bestemming 'wonen' ook een bijdrage wordt gevraagd van initiatiefnemers. We kunnen er daarom niet onderuit deze bijdrage ook te vragen van de leden van de vereniging.

De wijziging van de bestemming 'recreatie' naar de bestemming 'wonen' heeft tot gevolg dat de waarde van de onroerende zaak zal vermeerderen. De diverse investeringen in de openbare ruimte zullen nog een extra positief effect hebben op deze waardestijging. Het is billijk dat de leden van de vereniging aan deze investeringen bijdragen.

Overigens kan een individueel lid ervoor kiezen de bestemming van zijn perceel ongewijzigd te laten, als hij de bijdrage niet wil betalen. Met hem wordt dan geen anterieure overeenkomst gesloten.

Financiën

Dit voorstel leidt er in samenhang met het voorstel tot vaststelling van de Nota kostenverhaal toe dat de gemeente bij nieuwe ontwikkelingen in Helvoirt bijdragen ontvangt voor investeringen in de openbare ruimte.

Communicatie

Het besluit wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad en op ruimtelijkeplannen.nl geplaatst.

De vereniging wordt schriftelijk op de hoogte gesteld van het besluit.

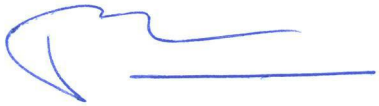
Vught

Burgemeester en wethouders van Vught,
De gemeentesecretaris (wnd)



Mr. P.M.J.C.C. van Lindt

de burgemeester



R.J. van de Mortel

Openbare bijlage(n):

1. Zienswijze Huiseigenaren Vereniging Bosbewoners Distelberg;
2. Relevante tekst Structuurvisie Haaren