Vught

Raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Helvoirtseweg 207A, Vught
Afdeling	Afdeling Ontwikkeling
Datum behandeling in B&W:	8 november 2022
Datum raadsvergadering	21 december 2022
Nummer	
Documentnummer	INT/22 - 512411
Zaaknummer	Z22 - 255624
Afdelingshoofd	J.J. Finke

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Helvoirtseweg 207a' met identificatienummer NL.IMRO.0865.vghBPHelvoweg207a-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Eerdere besluitvorming

- Op 19 mei 2020 heeft het college besloten om in principe medewerking te verlenen aan de wijziging van de bestemming 'Dienstverlening' naar 'Wonen' en het toevoegen van drie woningen op Helvoirtseweg 207a.
- Op 21 september 2021 heeft het college besloten om in te stemmen met het voorontwerpbestemmingsplan en deze ter inzage te leggen.
- Op 22 november 2021 heeft het college besloten een tijdelijke vergunning (drie jaar) te verlenen voor gebruik van een deel van het kantoorpand als woning.
- Op 27 juni 2022 heeft het college besloten om in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan en deze ter inzage te leggen.

Inleiding

Op de locatie van het voormalige kantoor van Becks, Helvoirtseweg 207a te Vught, wil de initiatiefnemer een drietal woningen realiseren. Deze locatie kent in het geldend bestemmingsplan 'Vijverhof 2016' de bestemming 'Dienstverlening'. Binnen deze bestemming is de realisatie van drie woningen niet mogelijk. Om die reden heeft de initiatiefnemer een bestemmingsplan laten opstellen om de bestemming te wijzigen van 'Dienstverlening' naar 'Wonen'.

Beoogd effect

Het saneren van een kantoorfunctie en uitbreiden van de woningvoorraad.

Argumenten

1.1 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 drie extra woningen mogelijk. Zodoende draagt dit bestemmingsplan, weliswaar in geringe mate, bij aan de ambitie uit de woonvisie.

1.2 Uit de verschillende (milieutechnische) onderzoeken komen geen belemmeringen naar voren

Bij een bestemmingsplanprocedure moet worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit kan door verschillende (milieutechnische) onderzoeken uit te laten voeren. Uit het akoestisch onderzoek kwam naar voren dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder wordt overschreden. Om deze reden worden de woningen uitgevoerd met een dove gevel en mogen er geen geluidgevoelige ruimten worden gerealiseerd op de derde en/of hogere bouwlaag. Daarnaast is er een hogere waarde vastgesteld en is er in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te borgen dat het binnenniveau maximaal 33 dB bedraagt. Uit de overige onderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen naar voren zijn gekomen voor de ontwikkeling op deze locatie.

1.3 Er zijn geen zienswijzen binnengekomen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 25 augustus 2022 tot en met 5 oktober 2022 voor zes weken ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen binnengekomen. Waterschap De Dommel heeft bovendien laten weten na eerdere opmerkingen ten aanzien van het voorontwerp nu in te kunnen stemmen met het bestemmingsplannen.

2.1 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 op 12 juli 2022 een realisatieovereenkomst gesloten. Hierin staan afspraken over het kostenverhaal. Het kostenverhaal is in dit geval dus anderszins verzekerd.

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;
- Het vastgestelde bestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl en tijdens de terinzagelegging analoog in te zien op het gemeentekantoor.

Burgemeester en wethouders van Vught,

De secretaris

W.F.F. Keijzers

de burgemeester

R.J. van de Mortel

Openbare bijlage(n):

Bijlage 1 - Ruimtelijke onderbouwing & regels BP Helvoirtseweg 207a
Bijlage 2 - Verbeelding BP Helvoirtseweg 207a
Bijlage 3 - Bijlagenboek BP Helvoirtseweg 207a