

Raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan 'Pepereind 11 en Scheepenstraat ong.'
Team	Ontwikkeling - Cluster Ruimtelijk Beleid
Datum behandeling in B&W:	14 mei 2024
Datum raadsvergadering	4 juli 2024
Nummer	
Documentnummer	INT/24 - 618730
Zaaknummer	Z23 - 270607

Voorstel

1. de 'Nota beoordeling van zienswijzen bestemmingsplan Pepereind 11 en Scheepenstraat ong.' vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Pepereind 11 en Scheepenstraat ong.' met kenmerk NL.IMRO.0865.crvbpPepereind11-VG01' ongewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen bij het onder 2. genoemde bestemmingsplan

Eerdere besluitvorming

- Op 30 oktober 2018 heeft het college de bereidheid uitgesproken om in principe, onder voorwaarden, medewerking te verlenen aan de ontwikkeling;
- Op 5 juli 2022 heeft het college ingestemd met de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan 'Pepereind 11 en Scheepenstraat ong.';
- Op 21 juli 2022 is het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Vught 2022' vastgesteld;
- Op 29 september 2022 heeft de raad de visie 'Wonen in het buitengebied' vastgesteld;
- Op 5 december 2023 heeft het college besloten om de zienswijzeprocedure te starten.

Inleiding

Initiatiefnemer wenst de locatie Pepereind 11 te Cromvoirt, die in gebruik was ten behoeve van een manege en bedrijfswoning te herontwikkelen naar een woonbestemming en daarnaast drie ruimte voor ruimtewoningen te realiseren. Het te ontwikkelen plangebied is kadastraal bekend als gemeente Vught, sectie H, nummers 2003, 2004, 2005 en 2006. Ten behoeve van de herontwikkeling zijn drie bouwtitels betrokken van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Deze beoogde ontwikkelingen zijn niet rechtstreeks passend in het bestemmingsplan 'Buitengebied Vught 2022'. Een herziening van het bestemmingsplan is nodig om het initiatief doorgang te laten vinden.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 voor eenieder ter inzage gelegen. Van de geboden gelegenheid om gedurende de inzage termijn zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen, is gebruik gemaakt. Er zijn 2 schriftelijke zienswijzen ingediend.

Met dit voorstel wordt uw raad gevraagd een besluit te nemen over het vaststellen van het bestemmingsplan.

Beoogd effect

Herbestemming van de manege en bedrijfswoning naar 'Wonen-2' en het toevoegen van drie ruimte-voor-ruimte woningen aan de woningvoorraad.

Argumenten

1.1 Met de nota van zienswijzen geven we reactie op de ingekomen zienswijzen

Tijdens de terinzagelegging zijn 2 schriftelijke zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn binnengekomen en daarom ontvankelijk. In de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Pepereind 11 en Scheepenstraat ong.' zijn deze reacties samengevat en reageren we hierop. In de nota is aangegeven of een reactie heeft geleid tot aanpassing en waarom dat wel of niet het geval is. De zienswijzen achten wij ongegrond. De zienswijzen hebben daardoor niet geleid tot inhoudelijke wijzigingen c.q. aanvullingen van het bestemmingsplan. Voor een nadere motivering wordt verwezen naar eerdergenoemde nota.

2.1. De gemeenteraad is het bevoegde orgaan voor de vaststelling

Op grond van artikel 3.1, lid 1 respectievelijk artikel 3.8, lid 1 sub c Wet ruimtelijke ordening is de 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 daarvan. Om deze reden kan het bestemmingsplan worden afgehandeld onder de Wet ruimtelijke ordening.

3.1. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd

De Wet ruimtelijke ordening verplicht tot het verhalen van kosten, die het gevolg zijn van het vaststellen en uitvoeren van een bestemmingsplan. Gebruikelijk geschiedt dit kostenverhaal op basis van een door uw raad vast te stellen exploitatieplan. Daarvan kan worden afgezien indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Met de ontwikkelaar is een realisatie-overeenkomst gesloten, waardoor het kostenverhaal verzekerd is. Het vaststellen van een exploitatieplan is daardoor niet nodig.

Kanttekeningen

1.1. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.8 Wro ter inzage gelegd. Er bestaat de mogelijkheid dat tegen het vaststellingsbesluit beroep wordt ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State

Participatie

- Initiatiefnemer heeft in juni 2023 omwonenden geïnformeerd over de plannen voor de locatie. In bijlage 9 bij de toelichting is de omgevingsdialoog opgenomen. Hieruit blijkt dat er geen weerstand is tegen het bestemmingsplan.
- Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 14 december 2023 tot en met woensdag 24 januari 2024. Eenieder heeft de mogelijkheid gehad om hierover een zienswijze in te brengen;

Financiën

1. Met de ontwikkelaar is een realisatie-overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal en verhaal van eventuele planschade zijn geregeld.
Verder betaalt de ontwikkelaar een bedrag van € 19,74 (tarief 2023) per vierkante meter bruto vloeroppervlak van het totale complex aan gebiedsoverstijgende kosten op basis van de Nota Kostenverhaal.
2. Door de aankoop van drie ruimte-voor-ruimte titels bij de provincie Noord-Brabant, wordt een stimuleringsbijdrage van € 150.000 ontvangen. Deze bijdrage wordt bij de jaarrekening 2024 toegevoegd aan het bestemmingsreserve Ruimte voor Ruimte.

Communicatie

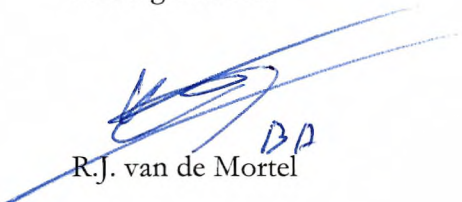
- Voor de vaststelling van het bestemmingsplan hebben de indieners van de zienswijzen een brief met de concept nota van zienswijzen en over de voortgang van het proces ontvangen.
- Dit besluit is openbaar en te raadplegen via www.vught.nl/gemeenteraad;
- Vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd 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;



Burgemeester en wethouders van Vught,
De secretaris

de burgemeester


W.F.F. Keijzers


R.J. van de Mortel

- Openbare bijlagen:
1. Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Pepereind 11 en Scheepenstraat ong'
 2. Ontwerpbestemmingsplan – planregels met separate bijlagen
 - 2.1 bijlage 1 – Lijst van bedrijfsactiviteiten
 - 2.2. bijlage 2 – Monumentenlijst
 - 2.3. bijlage 3 – Beplantingsplan
 - 2.4. bijlage 4 – Beeldkwaliteitsplan
 - 2.5. bijlage 5 – Te slopen
 3. Ontwerpbestemmingsplan – verbeelding
 4. Ontwerpbestemmingsplan – toelichting met separate bijlagen
 - 4.1. bijlage 1 – Verkennend bodemonderzoek
 - 4.2. bijlage 2 – Verkennend, aanvullend en nader bodemonderzoek
 - 4.3. bijlage 3 – Aanvullend en nader bodemonderzoek
 - 4.4. bijlage 4 – Archeologisch onderzoek
 - 4.5. bijlage 5 – Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
 - 4.6. bijlage 6 – Quickscan flora en fauna
 - 4.7. bijlage 7 – Certificaten bouwtitels
 - 4.8. bijlage 8 – Aerijsberekening
 - 4.9. bijlage 9 – Omgevingsdialoog
 - 4.10. bijlage 10 – Nota van inspraak