

Raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Vught, Helvoirtseweg 227
Team	Team Duurzame Leefomgeving
Datum behandeling in B&W:	29 oktober 2024
Datum raadsvergadering	12 december 2024
Nummer	
Documentnummer	INT/24 - 650764
Zaaknummer	Z23 - 271326

Voorstel

1. De “Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Vught, Helvoirtseweg 227” vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan “Vught, Helvoirtseweg 227” met identificatienummer NL.IMRO.0865.bgBPHelvoirtswg227-VG01 gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Gelet op de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan een verzoek tot eerdere bekendmaking van het vaststellingsbesluit aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te doen.

Eerdere besluitvorming

- Op 9 november 2021 heeft het College besloten om in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan voorliggend plan.
- Op 19 december 2023 heeft het college besloten om het ontwerpbestemmingsplan ‘Vught, Helvoirtseweg 227’ in procedure te brengen.

Inleiding

Op 9 november 2021 heeft het College besloten om in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het verzoek voor de sanering van het varkensbedrijf en KI-station en de realisatie van 3 compensatiewoningen in het kader van de sanering, de herbestemming van twee voormalige bedrijfswoningen naar burgerwoning en de realisatie van maximaal 9 wooneenheden binnen een geclusterde woonvorm in het te behouden voormalige kantoorgebouw, op de locatie Helvoirtseweg 227 te Vught.

Op 19 december 2023 heeft het College besloten om het ontwerpbestemmingsplan ‘Vught, Helvoirtseweg 227’ in procedure te brengen en voor zienswijzen ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft, gelijktijdig met een ontwerpbesluit hogere waarden Wet

geluidhinder, ter inzage gelegen van 30 december 2023 tot en met 9 februari 2024. Gedurende de inzagetermijn zijn 3 zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Tegen het ontwerpbesluit hogere waarden Wgh zijn geen zienswijzen ingediend. Zoals ook nader toegelicht in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' worden de bijlagen bij de regels, de toelichting en de bijlagen bij de toelichting mede naar aanleiding van de zienswijzen gewijzigd, waardoor het bestemmingsplan door uw raad gewijzigd dient te worden vastgesteld.

Beoogd effect

Sanering van een milieubelastende activiteit en sloop van ruim 3.000 m² aan stallen, de realisatie van 3 vrijstaande compensatiewoningen en de realisatie van maximaal 9 wooneenheden binnen een bijzondere (geclusterde) woonvorm.

Argumenten

1.1. *De nota geeft formeel een reactie op de ingebrachte zienswijzen.*

Gedurende de inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan zijn 3 schriftelijke zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Vught, Helvoirtseweg 227'. Uit deze nota blijkt daarnaast duidelijk welke wijzigingen, naar aanleiding van de zienswijzen of ambtshalve, zijn doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Door het vaststellen van de nota worden deze wijzigingen bekrachtigd en geeft u formeel een antwoord op de ingekomen zienswijzen.

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. 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 vastgesteld onder de Wet ruimtelijke ordening. De zienswijzen geven aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Omdat de bijlagen bij de regels worden gewijzigd, dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden vastgesteld.

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 zijn afspraken vastgelegd over het kostenverhaal, waaronder over een bijdrage gebiedsoverstijgende kosten en over de afdracht in het kader van de regeling 'Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit', en zijn afspraken met betrekking tot planschade opgenomen. Het kostenverhaal is daarmee anderszins verzekerd.

4.1 *Met de wijziging van de toelichting wordt voldoende tegemoet gekomen aan de zienswijze van de Provincie Noord-Brabant*

Op grond van artikel 3.8 lid 6 Wet ruimtelijke ordening dient het besluit tot gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan zes weken na de vaststelling te worden bekendgemaakt. De reden hiervoor is dat Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant dan voldoende tijd hebben om te reageren op het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan. Als de wijzigingen geen betrekking hebben op provinciaal belang, of wanneer met de wijzigingen (volledig) tegemoet wordt gekomen aan de zienswijze van de Provincie Noord-Brabant, kan een verzoek 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.

Omdat met de wijzigingen in de toelichting van het bestemmingsplan een koppeling is gelegd tussen de bijdrage in het gemeentelijk groenfonds en concrete fysieke maatregelen ter versterking van de omgevingskwaliteit, wordt in voldoende mate tegemoet gekomen aan de zienswijze van Gedeputeerde Staten. Daarom wordt voorgesteld om het genoemde verzoek in te dienen.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Participatie

- Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 30 december 2023 tot en met 9 februari 2024 ter inzage gelegen. Eenieder heeft de mogelijkheid gehad om op het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze in te dienen;
- Initiatiefnemer heeft in een eerdere fase een omgevingsdialoog gehouden. Vanuit de omgeving is geen weerstand tegen de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Het verslag van de omgevingsdialoog is raadpleegbaar.

Financiën

Voor het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure zijn de gebruikelijke leges in rekening gebracht. Met de initiatiefnemer is daarnaast een realisatieovereenkomst gesloten, waarin afspraken zijn vastgelegd over onder andere overige gemeentelijke kosten, planschade en over een bijdrage in het gemeentelijk groenfonds in het kader van artikel 3.78 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit).

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 "Vught, Helvoirtseweg 227";
2. Bestemmingsplan 'Vught, Helvoirtseweg 227' (Verbeelding, Regels, Bijlagen bij de regels, Toelichting, Bijlagen bij de toelichting);
3. Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan 'Vught, Helvoirtseweg 227'

Vertrouwelijke bijlage(n):

Nee

Bijlagen onder geheimhouding:

Nee