Vught

RAADSINFORMATIEBRIEF

Datum	9 maart 2021
Onderwerp	Voortgang bestemmingsplantraject Vught Noord
Zaaknummer	Z21 - 235534
Documentnr.	UIT/21 - 416570

1 Inleiding

Met deze raadsinformatiebrief informeren wij u over de voortgang van de bestemmingsplanprocedure van Vught Noord.

In september 2020 hebben wij de nota van uitgangspunten van bestemmingsplan Vught Noord vastgesteld. Wij hebben u hierover geïnformeerd met een raadsinformatiebrief. Op basis van de vastgestelde uitgangspuntennota (zie bijlage) is er gewerkt aan een actualiserend bestemmingsplan voor het noorden van Vught (zie onderstaande afbeelding voor plangrens). Het doel is om de oude regelgeving van de verschillende bestemmingsplannen te uniformeren en te actualiseren. Binnen het plangebied van Vught Noord liggen nu nog oude bestemmingsplannen met verschillende (verouderde) methodieken en bestemmingen. Echter, die bestemmingsplannen regelen in de basis hetzelfde. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt dit verholpen.



Afbeelding 1: Globaal aangegeven plangrens Vught Noord

2 Inhoudelijk en besluit college

Op 23 februari 2021 hebben wij besloten het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. De daadwerkelijke ter inzagelegging zal op 11 maart zijn. Conform de nota van uitgangspunten hanteren wij het klassieke participatietraject. Er zal een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Hier kunnen inwoners op reageren.

Er zal in dit geval geen bewonersavond plaatsvinden. Het bestemmingsplan is conservatief van aard. Bovendien worden er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De bestaande regels van de verschillende bestemmingsplannen worden geüniformeerd, waarbij het behoud van rechten het uitgangspunt is. Met de ter inzagelegging van een voorontwerp willen wij wel de inwoners de gelegenheid bieden om hun meningen kenbaar te maken.

3 Tijdsplanning

Het plan zal op 11 maart voor zes weken ter inzage worden gelegd. Aan de hand van de binnengekomen inspraakreacties zal bepaald worden of ontwerpbestemmingsplan vóór of na het zomerreces ter inzage zal worden gelegd. Met deze planning zijn wij op tijd voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2022. Na die datum mogen geen ontwerpbestemmingsplannen meer ter inzage worden gelegd.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Burgemeester en wethouders van Vught,

de secretaris,	de burgemeester,
drs. H.C. de Visch Eybergen	R.J. van de Mortel

Vught



Nota van uitgangspunten Bestemmingsplan Vught Noord

Inleiding

Voor het noorden van het stedelijk gebied van Vught wordt momenteel een nieuw bestemmingsplan voorbereid. De voorliggende nota van uitgangspunten vormt een bouwsteen voor dit nieuwe bestemmingsplan van Vught Noord. Met het onderhavige document wordt beoogd bestuurlijke keuzes te maken voor inhoud van het nieuwe bestemmingsplan. De in deze nota voorgestelde uitgangspunten worden tijdens het planproces nader uitgewerkt. Uiteraard wordt de nadere uitwerking op geëigende momenten (o.a. vaststelling voorontwerp en ontwerp bestemmingsplan) voorgelegd aan het college voor nadere besluitvorming.

Ook in het kader van de aankomende Omgevingswet op 1 januari 2022, is het goed om een nieuwe planologisch- / juridische basis te creëren voor dit gebied.

Na de invoering van de Omgevingswet worden alle geldende bestemmingsplannen van Vught automatisch één omgevingsplan. Het actuele bestemmingsplan Vught Noord zal daar dan onderdeel van uitmaken.

.

Plangebied

Het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan bestaat uit de volgende bestaande bestemmingsplannen:

- Villapark Loonsebaan (vastgesteld op 17 maart 2010);
- De Koepel (vastgesteld op 31 juli 2013);
- Taalstraat / Loyolalaan (vastgesteld op 15 oktober 2009);
- Stadhouderspark Vught (vastgesteld op 29 september 2011) inclusief 1e, 2e en derde herziening.

Voor De Braacken (1) en Molenven (3), zijn bestemmingsplannen in procedure. Daarom worden ze buiten het plangebied gelaten. De Isabellakazerne (2) heeft al een eigen actueel bestemmingsplan.



Afbeelding 1: Overzichtskaart plangebied

Uitgangspunten

Onderstaand staan de uitgangspunten van het nieuwe bestemmingsplan weergeven.

- We werken aan uniformiteit in de bestemmingsplanregels.

We stellen voor om een actueel bestemmingsplan op te stellen waarbij uniformiteit met regels uit andere bestemmingsplannen wordt nagestreefd. Dit is het hoofduitgangspunt. In het noorden van Vught gelden nu nog verschillende bestemmingsplannen met allen een eigen methodiek. We sluiten aan bij de systematiek van twee vastgestelde bestemmingsplannen omdat deze de meest actuele en goed werkende systematiek hebben: Het betreffen:

- Molenstraat eo 2016 (vastgesteld op 22 december 2016)
- Vijverhof (vastgesteld op 9 juni 2016)

- We werken met deelgebieden met eigen regels.

In het plangebied zijn deelgebieden te onderscheiden met eigen karakters. Zo is het Villapark ruim opgezet en is de bebouwing rondom de Taalstraat erg geconcentreerd. Stadhouderspark zit daar met haar eigen systematiek weer tussenin. In de regelgeveling houden we rekening met deze specifieke karakters.

- We werken onlogische verschillen in rechten tussen de huidige plannen weg.

Zo zijn zwembaden middels het bestemmingsplan Villapark Loonsebaan bij recht toegestaan en bij bestemmingsplan Taalstraat / Loyolalaan weer niet. Ook zitten er bijvoorbeeld verschillen tussen de staat van bedrijfsactiviteiten die niet goed zijn te motiveren Deze niet goed te motiveren verschillen werken we in het nieuwe bestemmingsplan weg.

- We respecteren bestaande rechten zoveel mogelijk.

Het doel is om met het nieuwe bestemmingsplan de bestaande rechten zo veel mogelijk te behouden, tenzij er geen zicht is op gebruik van deze rechten. Planschadeclaims willen we zoveel mogelijk voorkomen. Eventueel worden de bestaande rechten in een nieuwe regeling vervat.

- We verwerken de bestaande wijzigingen ten opzichte van de nu geldende plannen in het nieuwe bestemmingsplan.

Inmiddels vastgestelde postzegelplannen, wijzigingsplannen, uitwerkingsplannen en verleende vergunningen worden opgenomen in het bestemmingsplan.

- Waar mogelijk maken we nieuwe regelingen voor zaken die nu problematisch zijn geregeld in de bestemmingsplannen.

Recent is gebleken dat aanvragen voor omgevingsvergunningaanvragen voor dakterrassen, eikeldoeken, zwembaden en erfafscheidingen lastig toetsbaar zijn. Waar mogelijk maken we nieuwe regelingen hiervoor.

- Tussentijdse principeverzoeken kunnen eventueel worden opgenomen in het bestemmingsplan.

In de loop der tijd zijn er verschillende principeverzoeken binnengekomen die zien op strijdigheden met het huidige bestemmingsplan, zoals het omzetten van bijvoorbeeld een kantoorpand naar wonen. Er wordt verwacht dat er tijdens het opstellen van het bestemmingsplan nog meer principeverzoeken binnenkomen. Normaliter worden deze aangehouden omdat het bestemmingsplan wordt gewijzigd, maar dit is minder klantvriendelijk.

Voorgesteld wordt om deze verzoeken te beoordelen en indien mogelijk te vergunnen door middel van een kruimel omgevingsvergunning. Wanneer de vergunningen voor de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan onherroepelijk zijn, kunnen deze meegenomen worden met het bestemmingsplan. Het voordeel hiervan is dat er al een bezwaar en beroepsprocedure voor deze vergunningen is geweest. Dit pakt gunstiger uit voor het verloop van de bestemmingsplanprocedure. Het voordeel van het opnemen van omgevingsvergunningen voor de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is dat het bestemmingsplan niet op dit punt nader gewijzigd vastgesteld hoeft te worden.

- We leveren maatwerk voor unieke situaties.

In lijn met de Omgevingswet zullen we in het bestemmingsplan voor unieke situaties maatwerk leveren. Uit de inventarisatie van het plangebied zal blijken of er situaties voor maatwerk in aanmerking komen.

- We lossen knelpunten in de huidige bestemmingsplannen op.

In samenwerking met afdeling vergunningen zullen knelpunten worden blootgelegd. De bedoeling is dat deze knelpunten door middel van het maken van een nieuw bestemmingsplan worden opgelost.

- We werken aan een nieuwe regeling voor groen en (monumentale/beeldbepalende) bomen:

Bomen worden middels het bestemmingsplan Stadhouderspark in bepaalde gevallen te goed beschermd. In dit plan staan bomen en beeldbepalend groen centraal. Het vormt de drager van de ontwikkeling van deze wijk. Dit heeft als gevolg dat er strenge regels zijn opgesteld voor het kappen van bomen. Het is door deze regels vrijwel niet mogelijk om een boom te kappen.. Gebleken is dat particulieren een boom in de tuin hebben staan die van mindere waarde is maar toch wordt beschermd. De minder waardevolle bomen kunnen niet worden gekapt waardoor problemen ontstaan bij particuliere ontwikkelingen zoals aan- en uitbouwen. Dit is niet de bedoeling geweest.

De huidige regelgeving zorgt ervoor dat slechts een dode boom kan worden gekapt. Wanneer dat niet het geval is, kan er niet afgeweken worden van het bestemmingsplan. Ook niet door middel van een buitenplanse kruimel (omgevingsvergunning). Om de boom alsnog te kappen moet er een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure of een bestemmingsplanprocedure worden gevolgd. Dit zijn zware middelen voor het kappen van een boom. In het nieuwe bestemmingsplan willen we een betere regeling opnemen.

- We sluiten kamerverhuur en andere bijzondere woonvormen in beginsel uit.

De bestemmingsplannen van Vught bieden onbedoeld bij recht ruimte voor andere vormen van wonen dan de huisvesting van één huishouden per woning ,zoals kamerbewoning (onder andere door studenten of arbeidsmigranten) en andere bijzondere woonvormen. Dit wordt gerepareerd door middel van een paraplubestemmingsplan. De (ontwerp) regelingen van het parapluplan nemen we op in het bestemmingsplan Vught Noord.

- We onderzoeken of cultuurhistorie in het nieuwe bestemmingsplan kan worden verwerkt.

In de geldende bestemmingsplannen is hieraan nauwelijks aandacht besteed. Er is ook geen beleidsplan cultuurhistorie vastgesteld. We hebben echter wel veel cultuurhistorische informatie voorhanden. We gaan onderzoeken welke informatie wij kunnen verwerken in het bestemmingsplan.

Te volgen procedure

Voor dit bestemmingsplan leggen wij naast een ontwerpbestemmingsplan (wettelijk verplicht), ook een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage. Hiermee geven wij de inwoners van het gebied genoeg de tijd om informeel te kunnen reageren op het bestemmingsplan. Hiermee kunnen wij in een vroeg stadium omissies rechtzetten zonder dat het direct een zienswijze wordt. We kiezen bewust voor een klassieke procedure, omdat het bestemmingsplan actualiserend van aard is. Bovendien worden er geen (grote) beleidswijzigingen doorgevoerd met dit plan.