

Datum	8 juni 2021
Onderwerp	Voorbereiding bestemmingsplan actualisatie Kom Helvoirt
Zaaknummer	Z21 - 237859
Documentnr.	UIT/21 - 428106

Inleiding

Het college is gestart met de voorbereiding van de actualisatie van het bestemmingsplan Kom Helvoirt. Door middel van deze brief informeren wij u over het proces en de stand van zaken.

Voorgeschiedenis

Het huidige bestemmingsplan Kom Helvoirt is op 3 juni 2010 vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Haaren.

Inhoudelijk

Sinds 1 januari 2021 is Helvoirt onderdeel geworden van de gemeente Vught. Voor de bebouwde kom van Helvoirt is het bestaande bestemmingsplan verouderd en niet digitaal raadpleegbaar. Met het oog op de komst van de Omgevingswet, vindt het college het belangrijk om voor de bebouwde kom van Helvoirt een nieuw, actueel en planologisch-/juridische basis te creëren voor dit gebied. Dit in de vorm van een bestemmingsplan dat afgestemd is op de overige Vughtse bestemmingsplannen. Onder 'actueel' verstaan wij een conserverend plan, waarin die ontwikkelingen worden meegenomen, waarvoor reeds afzonderlijke planologische procedures zijn doorlopen en afgerond. Daarnaast een actualisatie van beleid zoals bijvoorbeeld parkeren, kamerbewoning en archeologie.

Na de invoering van de Omgevingswet worden alle geldende bestemmingsplannen van Vught automatisch een omgevingsplan. Het dan actuele bestemmingsplan voor de kom van Helvoirt zal daar dan onderdeel van uitmaken.

De (buiten)plangrenzen van het nieuwe bestemmingsplan zullen worden overgenomen van het vigerende bestemmingsplan Kom Helvoirt.

Uitgangspunten

Het bestemmingsplan wordt digitaal raadpleegbaar en toetsbaar.

Het bestaande bestemmingsplan voor de kom van Helvoirt is niet digitaal ontsloten. Dat wil zeggen dat het bestemmingsplan niet op www.ruimtelijkeplannen.nl is geplaatst. Afgezien van het feit dat dit een wettelijke verplichting is - waar (nog) niet aan is voldaan - is het plan voor iedereen slecht raadpleegbaar. Als tussenoplossing is het bestemmingsplan als pdf-bestand zichtbaar gesteld op de gemeentelijke website www.vught.nl, maar dit voldoet niet aan de wettelijke vereisten.

We werken aan uniformiteit binnen de bestemmingsplanregels.

We stellen voor om een actueel bestemmingsplan op te stellen waarbij uniformiteit met regels uit andere bestemmingsplannen wordt nagestreefd. Binnen de gemeente Vught gelden nu nog verschillende bestemmingsplannen met alle een eigen methodiek. We sluiten met het nieuwe bestemmingsplan voor de kom van Helvoirt (Kom Helvoirt) qua systematiek aan op het inmiddels als voorontwerp in procedure gebrachte bestemmingsplan 'Vught Noord'.

We respecteren bestaande rechten zoveel mogelijk.

Het doel is het opstellen van een zogenaamd conserverend bestemmingsplan, waarbij bestaande rechten zo veel mogelijk worden behouden. Sinds 2010 vastgestelde postzegelplannen, wijzigingsplannen, uitwerkingsplannen en in afwijking van het bestemmingsplan verleende vergunningen, worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Planschadeclaims willen we zoveel mogelijk voorkomen. Eventueel worden de bestaande rechten in een nieuwe regeling vervat.

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.

Nieuw beleid wordt van toepassing verklaard.

Kamerverhuur

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 nieuwe bestemmingsplan Kom Helvoirt. Het is de bedoeling dat het Paraplubestemmingsplan Kamerverhuur in juli 2021 door uw raad wordt vastgesteld.

Parkeren

Ook zal het huidige Parapluplan Parkeren – dat voor alle bestemmingsplannen van de gemeente Vught geldt – in het nieuwe bestemmingsplan Kom Helvoirt worden verwerkt.

Archeologie

Nederland heeft het 'Verdrag van Valetta' ondertekend, ook wel het 'Verdrag van Malta' genoemd. De "Wet op de archeologische monumentenzorg" (Wamz) was de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. Inmiddels is deze wet opgegaan in de Erfgoedwet. Het is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. Uitgangspunt hierbij is, dat al vroeg in de ruimtelijke planvorming rekening wordt gehouden met archeologie.

Om te voldoen aan de wettelijke verplichting, wordt op dit moment gewerkt aan een parapluplan Archeologie voor die bestemmingsplannen die onherroepelijk zijn en niet op korte termijn geactualiseerd worden. Voor de plannen die momenteel in procedure zijn genomen, zal archeologie in het betreffende plan worden verwerkt. Zo ook voor het bestemmingsplan Kom Helvoirt.

We sorteren voor op de nieuwe Omgevingswet.

Per 1 juli 2022 zal naar verwachting de Omgevingswet in werking treden. Vigerende bestemmingsplannen worden dan van rechtswege één (tijdelijk) omgevingsplan. Vanwege deze reden is het wenselijk om op dat moment te beschikken over actuele bestemmingsplannen. Op deze manier ontstaat er (zoveel mogelijk) een uniform beleidskader. Het van rechtswege ontstane omgevingsplan zal immers nog geruime tijd het toetsingskader vormen voor vergunningverlening.

Te doorlopen proces.

We starten de procedure van het bestemmingsplan met de ontwerpfase.

Aan de hand van twee consultatierondes halen wij informatie op, en gaan wij met belanghebbenden in gesprek over dit nieuw op te stellen bestemmingsplan. De procedure en planning ziet er als volgt uit:

1. Vooraankondiging van de start van het bestemmingsplan in het Klaverblad en gemeentelijke website;
2. Opzetten digitale verbeelding van het plan van 2010, aangevuld met de op de site www.ruimtelijkeplannen.nl gepubliceerde wijzigingen en uit de BAG te herleiden wijzigingen ten opzichte van 2010 (mei/juni);
3. Afstemming van de concept-verbeelding met de inwoners van Helvoirt (1^e consultatieronde) (1^e helft juli);
4. Verwerken van de wijzigingen (augustus/september);
5. Verwerken archeologie in concept ontwerpbestemmingsplan (augustus/september);
6. 2^e consultatieronde inwoners Helvoirt (oktober);
7. Verwerken wijzigingen tot definitieve ontwerpverbeelding (november);
8. Koppelen Regels aan Verbeelding en opstellen Toelichting (november/december);
9. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan (januari 2022).

Met deze processtappen wordt aan de inwoners van Helvoirt zoveel mogelijk de gelegenheid gegeven om te reageren op het conceptbestemmingsplan Kom Helvoirt. Door deze werkwijze vergroten wij de betrokkenheid en bieden wij de mogelijkheid om in een vroeg stadium en op informele wijze in overleg te treden met belanghebbenden zonder meteen in de 'juridische bezwaren-sfeer' terecht te komen.



Burgemeester en wethouders van Vught,
de secretaris, de burgemeester, BA

drs. H.C. de Visch Eybergen R.J. van de Mortel