Vught

Raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan 'Kloostergoed Theresia'
Afdeling	Afdeling Ontwikkeling
Datum behandeling in B&W:	5 september 2023
Datum raadsvergadering	26 oktober 2023
Nummer	
Documentnummer	INT/23 - 570139
Zaaknummer	Z23 - 266682
Afdelingshoofd	J.J. Finke

Voorstel

1. De 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Kloostergoed Theresia' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Kloostergoed Theresia' met identificatienummer NL.IMRO.0865.vghBPKloosTheresia-VG01gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken een verklaring van geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking van dit vaststellingsbesluit.

Eerdere besluitvorming

- Op 30 september 2021 heeft de gemeenteraad de gebiedsvisie Kloostergoed Theresia vastgesteld.
- Op 14 februari 2023 heeft het college besloten het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

Inleiding

Op de locatie Kloostergoed Theresia heeft de initiatiefnemer het voornemen om in een landschappelijke context maximaal 156 woningen, variërend in omvang en woningtypologie, te realiseren. De beoogde ontwikkeling past niet binnen het bestemmingsplan 'Vijverhof 2016'. Om deze reden is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Beoogd effect

Uitbreiding van de woningvoorraad.

Argumenten

1.1 De nota geeft formeel een reactie op de binnengekomen zienswijzen

Gedurende de terinzageleggingstermijn van het ontwerpbestemmingsplan zijn vijf zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Kloostergoed Theresia'. 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 Het plan draagt bij aan de uitvoering van de woonvisie

Op 30 september 2021 heeft de gemeenteraad de 'Woonvisie 2021-2025, groei met Vughtse kwaliteit' vastgesteld. In deze visie is de ambitie opgenomen om circa 2.000 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad in de gemeente Vught. Deze ontwikkeling levert met 156 woningen een aanzienlijke bijdrage aan het behalen van deze ambitie. De ontwikkeling voldoet daarbij aan het toetsingskader woningbouw, die opgenomen is in de woonvisie.

2.2 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 deze onderzoeken blijkt dat er, op het aspect geluid en ecologie na, geen belemmeringen naar voren zijn gekomen voor de ontwikkeling op deze locatie. Voor het aspect geluid is er een besluit hogere waarden genomen en voor het aspect ecologie is een ontheffing verkregen. Daarmee zijn de belemmeringen verholpen.

2.3 Met het bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan de motie 'Prioritering maatregelen Mobiliteitsvisie'

Op 13 juli 2023 heeft de gemeenteraad de motie 'Prioritering maatregelen Mobiliteitsvisie' aangenomen. Het derde verzoek van deze motie luidt: "Met voorstellen te komen voor de aanleg van fiets- en voetgangersverbindingen bij de verdere uitwerking en totstandkoming van het woningbouwproject Kloostergoed Theresia/Vijverbosweg inclusief investeringsvoorstel". Door het bestemmingsplan vast te stellen wordt er invulling gegeven aan dit verzoek. Het bestemmingsplan maakt in de verkeers- en groenbestemming fiets- en voetpaden mogelijk. Uit bijlage 24 bij de toelichting blijkt dat er fietsverbindingen en aparte voetgangersverbindingen worden gerealiseerd. Dit gebied wordt na realisatie overgedragen aan de gemeente. Afspraken over de kosten zijn gemaakt in de realisatieovereenkomst. Een apart investeringsvoorstel is hiervoor niet nodig. Er wordt daarnaast onderzocht of het fietspad aan de Vijverbosweg verhoogd kan worden. Deze mogelijke maatregel maakt geen onderdeel uit van het plangebied van Kloostergoed Theresia.

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 staan afspraken over het kostenverhaal. Het kostenverhaal is in dit geval dus anderszins verzekerd.

4.1 De wijzigingen hebben geen betrekking op provinciaal belang.

Op grond van artikel 3.8 lid 6 Wet ruimtelijke ordening dient het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan zes weken na de vaststelling bekend te worden gemaakt. De reden daarvoor is dat Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant meer tijd hebben om te reageren op het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan. Als de wijzigingen echter geen betrekking hebben op provinciaal belang, heeft de provincie aangegeven dat een verzoek kan worden ingediend om te verklaren dat er geen bezwaar is tegen eerdere bekendmaking van het vaststellingsbesluit. Dit verzoek moet in het vaststellingsbesluit worden gemeld. De wijzigingen in het bestemmingsplan 'Kloostergoed Theresia' hebben geen betrekking op provinciaal belang.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

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, onderhoud van het openbaar gebied en bijdrage gebiedsoverstijgende kosten).

Communicatie

- Dit besluit is openbaar en te raadplegen via www.vught.nl/gemeenteraad;
- Vaststelling van het bestemmingsplan 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 bestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl en tijdens de terinzagelegging analoog in te zien op het gemeentekantoor;
- Na de vaststelling van het bestemmingsplan ontvangen de indieners van de zienswijzen een brief over de voortgang van de procedure.

Vught

Burgemeester en wethouders van Vught,

De secretaris

W.F.F. Keijzers

de burgemeester

R.J. van de Mortel

Openbare bijlagen

1. Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Kloostergoed Theresia
2. Verbeelding
3. Regels en toelichting
4. Bijlagen bij de toelichting