Vught

ONDER GEHEIMHOUDING

Raadsvoorstel

Onderwerp	Voorbereidingsbesluit 'Boulevard 1 te Vught'
Afdeling	Ontwikkeling
Datum behandeling in B&W:	23 maart 2021
Datum raadsvergadering	29 april 2021
Nummer	
Documentnummer	BW/20 - 395419
Zaaknummer	Z20 - 230466
Afdelingshoofd	K. van der Velden

Voorstel

1. te verklaren dat een bestemmingsplan ten behoeve van de locatie Boulevard 1, kadastraal bekend als Gemeente Vught, sectie E, perceel 2150 wordt voorbereid, zoals aangegeven op de bijbehorende verbeelding met identificatienummer NL.IMRO.0865.VB2021BOULEVARD1-VG01;
2. op basis van artikel 3.7 lid 4 Wet ruimtelijke ordening te bepalen dat voor het onder 1 genoemde gebied, daar waar volgens het geldende bestemmingsplan 'Horeca' is toegestaan het verboden is de gronden te gebruiken en te bebouwen ten behoeve van die bestemming;
3. te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt met ingang van de dag van bekendmaking ervan;
4. [redacted]

[redacted] dat dit besluit wordt aangehaald als Voorbereidingsbesluit 'Boulevard 1 te Vught'.

Eerdere besluitvorming

In 1993 is door de gemeenteraad van Vught het bestemmingsplan 'IJzeren Man' vastgesteld. In dit bestemmingsplan hebben de gronden aan de Boulevard 1 de bestemming 'Horeca'. De betreffende gronden zijn niet meegenomen bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' en zijn een zogenoemde 'witte vlek'. De gronden rondom hebben de bestemming 'Natuur'.

Op 28 oktober 2020 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan. In deze uitspraak is de weigering van een omgevingsvergunning voor de bouw van een hotel en de weigering voor afwijkend gebruik van het bestemmingsplan voor een inrit op de Boslaan in stand gebleven.

Inleiding

Op de locatie van het plangebied Boulevard 1, kadastraal bekend als: gemeente Vught sectie E nummer 2150 (hierna: perceel E2150), heeft tot 1990 een hotel gestaan. Dit hotel is door brand verwoest. Dit perceel is later niet opgenomen in een nieuw bestemmingsplanregime. Het oude bestemmingsplan 'IJzeren Man' uit 1993 is hier nog steeds van kracht. Op basis van dit bestemmingsplan kan op dit perceel een hotel gebouwd worden. Gezien de natuurwaarden van dit gebied ligt het meer voor de hand om aan dit perceel de bestemming 'Natuur' toe te kennen, conform de aangrenzende bestemming.

De aanvraag voor omgevingsvergunning is door het college afgewezen. In de daarop volgende beroepsprocedure heeft de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan. Het bouwen van een hotel is niet mogelijk, omdat de parkeerplaatsen niet bereikbaar waren en daarmee in strijd zijn met artikel 2.5.30 van de Bouwverordening. Inmiddels is deze bepaling verwijderd uit de bouwverordening.

Wanneer op dit moment een aanvraag voor omgevingsvergunning wordt ingediend moet de gemeente die in behandeling nemen. Een voorbereidingsbesluit maakt het mogelijk om deze aanvragen tijdelijk (voor de duur van 1 jaar) aan te houden tot op het moment dat er een nieuw bestemmingsplan als ontwerp ter inzage is gelegd.

Geheimhouding
In verband met het risico op het voortijdig bekend worden van hetgeen besproken wordt in dit raadsvoorstel is door het college geheimhouding opgelegd ten aanzien van het collegevoorstel, collegebesluit, dit raadsvoorstel en het (concept-) raadsbesluit tot vaststelling van het Voorbereidingsbesluit 'Boulevard 1 te Vught'. Voorkomen moet worden dat tussen de behandeling van dit raadsvoorstel en inwerkingtreding van het raadsbesluit nieuwe ongewenste aanvragen worden ingediend die in strijd zijn met de uitgangspunten van dit voorbereidingsbesluit. De gemeenteraad wordt daarom verzocht deze geheimhouding te bekrachtigen met als datum van beëindiging van de geheimhouding de dag van bekendmaking tevens inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit.

Beoogd effect

Tegengaan dat aan ongewenste ontwikkelingen moet worden meegewerkt.

Argumenten

1.1 Een voorbereidingsbesluit houdt ongewenste ontwikkelingen tegen

Door het nemen van een voorbereidingsbesluit geeft de gemeente aan dat voor een bepaalde locatie een bestemmingsplan wordt voorbereid. Dit instrument voorkomt dat tijdens de procedure van een bestemmingsplan medewerking moet worden verleend aan aanvragen voor omgevingsvergunning. Aanvragen voor omgevingsvergunning kunnen voor een periode van 1 jaar worden aangehouden. Binnen dat jaar moet er een bestemmingsplan worden opgesteld dat als ontwerpbestemmingsplan ter inzage kan worden gelegd.

1.2 Een voorbereidingsbesluit geeft potentiële kopers duidelijkheid

Met het voorbereidingsbesluit wordt aan (potentiële) kopers van het perceel duidelijkheid geboden wat de gebruiksmogelijkheden op het betreffende perceel zijn. Dit is in overeenstemming met uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 oktober 2020.

1.3 Het voorbereidingsbesluit moet vertaald worden in een bestemmingsplan

Wanneer binnen de periode van 1 jaar geen bestemmingsplan wordt opgesteld, dan vervalt de voorbereidingsbeschermende werking van het voorbereidingsbesluit en moet er alsnog op de ingediende aanvragen worden beslist. Om die reden is het opstellen van een bestemmingsplan noodzakelijk.

Kanttekeningen

1.1 De procedure is voor rekening van de gemeente

Voor het voorbereidingsbesluit is een dataset om te kunnen publiceren op ruimtelijke plannen noodzakelijk. Daarnaast moet het voorbereidingsbesluit gevolgd worden door een bestemmingsplan. Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan is kostbaar. Het opstellen van het bestemmingsplan met de bijbehorende kosten voor de benodigde onderzoeken en het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure is voor rekening van de gemeente. Op korte termijn gaan we aan de slag met een herziening van het bestemmingsplan voor het buitengebied van Vught (Vught, Cromvoirt en Helvoirt). Het is mogelijk om deze locatie hierin mee te nemen.

Vught

Financiën

Naar aanleiding van dit voorbereidingsbesluit kunnen geen planschadeclaims worden ingediend. Een voorbereidingsbesluit staat niet op de (limitatieve) lijst van planologische instrumenten waartegen een aanvraag om tegemoetkoming in planschade kan worden ingediend.

Wel kan een verzoek tot planschade worden ingediend als een perceel beperkt in de gebruiks- en/of bouwmogelijkheden beperkt wordt in de herziening van een bestemmingsplan. Dit verzoek moet binnen 5 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan worden ingediend. De na het voorbereidingsbesluit op te stellen herziening van het bestemmingsplan met beperking van de gebruiks- en bouwmogelijkheden is dus planschadegevoelig. Bij de besluitvorming van de herziening van het bestemmingsplan zal dan ook op het aspect planschade worden ingegaan.

Communicatie

Na het nemen van het voorbereidingsbesluit, zal dit conform wettelijk voorschrift bekend worden gemaakt in het Klaverblad en de Staatscourant. Het voorbereidingsbesluit met het bijbehorende kaartje zal ter inzage zijn gelegd en digitaal op de website ruimtelijkeplannen.nl zijn gezet. Op de dag van deze bekendmaking treedt het voorbereidingsbesluit in werking. Vanaf dat moment gelden de bepalingen van dit voorbereidingsbesluit.
Het voorbereidingsbesluit vervalt indien er niet binnen één jaar na het inwerking treden ervan voor het gebied een ontwerp bestemmingplan ter inzage is gelegd.

Burgemeester en wethouders van Vught,

De secretaris

drs. H.C. de Visch Eybergen

de burgemeester

R.J. van de Mortel

Bijlagen onder geheimhouding: Verbeelding voorbereidingsbesluit 'Boulevard 1 te Vught'