

Raadsvoorstel

Onderwerp:	Bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte Vught Zuid
Afdeling:	
Datum behandeling in B&W:	18 april 2017
Datum raadsvergadering:	15 juni 2017
Nummer:	
Documentnummer:	BW/17 - 192068
Zaaknummer:	Z15 - 069014
Afdelingshoofd:	

Voorstel

1. acht zienswijzen zoals opgenomen in de 'Nota beoordeling van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' ongegrond te verklaren zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Nota beoordeling van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen';
2. één zienswijzen zoals opgenomen in de 'Nota beoordeling van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' gegrond te verklaren zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Nota beoordeling van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen';
3. het bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Vught Zuid', zoals vervat in het digitale bestemmingsplan met nummer NL.IMRO.0865.bgBPRvRVughtZuid-VG01, gewijzigd vast te stellen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Vught Zuid'.
5. het beeldkwaliteitplan 'Ruimte voor Ruimte Vught Zuid' (zoals opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan) op grond van artikel 12a van de Woningwet vast te stellen.

Eerdere besluitvorming

- Op 20 september 2012 is de gebiedsvisie 'Vught' vastgesteld, waarin de mogelijkheid tot ontwikkeling van deze locatie in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling is opgenomen.
- 17 april 2013 hebt u de Structuurvisie Vught vastgesteld, waarin de mogelijkheid tot ontwikkeling, zoals opgenomen in de gebiedsvisie, is overgenomen.
- 22 september 2015 is de bereidheid uitgesproken om onder voorwaarden mee te werken aan de Ruimte voor Ruimte ontwikkeling aan de Esscheweg.

- 5 juli 2016 heeft het college ingestemd met ondertekening van de overeenkomst tussen de provincie en de gemeente voor de toegezegde vergoeding door de provincie in het kader van de kwaliteitsimpuls in het landelijk gebied.
- 19 juli 2016 is ingestemd met het voorontwerp bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Vught Zuid', waarbij tevens is besloten hiervoor de inspraak- en vooroverlegprocedure te starten en een realisatieovereenkomst te sluiten met Ruimte voor Ruimte CV.
- 13 december 2016 is ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Vught Zuid', waarbij besloten is om de zienswijzeprocedure te starten.

Inleiding

Ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV heeft de wens om aan de Esscheweg, ter hoogte van voormalige manege de Vughtse Hoeve, 47 Ruimte voor Ruimte woningen te ontwikkelen. De ontwikkelmaatschappij is opgericht door de provincie en heeft tot doel het financieren van de sloopvergoedingen. In ruil daarvoor heeft de ontwikkelmaatschappij het recht op de ontwikkeling van bouwkvavels in het kader van de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling. Met deze regeling is het in Noord-Brabant mogelijk om de sloopsubsidies te kunnen financieren waardoor verstenening van het platteland is teruggebracht, de milieukwaliteit en de ruimtelijke kwaliteit worden verbeterd en een bijdrage wordt geleverd aan het terugdringen van het mestoverschot.

In het gebied aan de Esscheweg en Bergenshuizensestraat worden 45 Ruimte voor Ruimte woningen ontwikkeld. Aan de overzijde, ter hoogte van Esscheweg 205 is een varkenshouderij annex rundveehouderij beëindigd en zijn stallen gesloopt. Hierdoor worden op deze plaats 2 Ruimte voor Ruimte woningen mogelijk gemaakt. De voormalige bedrijfswoning van de Vughtse Hoeve wordt in dit plan omgezet naar een burgerwoning.

Uitgangspunt voor de stedenbouwkundige opzet van de totaal 47 te ontwikkelen Ruimte voor Ruimte woningen is het waarborgen en versterken van de gebiedskarakteristieken en daarmee het vormgeven van een dorps, groen woonmilieu. Er wordt een hoge ruimtelijke kwaliteit nagestreefd waarbij zorgvuldig wordt omgegaan met de ruimtelijke en functionele aansluiting op het aangrenzende gebied.

Gevolgde procedure

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 5 januari 2017 tot en met 15 februari 2017. Negen zienswijzen zijn ingediend op het bestemmingsplan. De zienswijze van het waterschap heeft tot een aanpassing van de waterparagraaf geleid. Ambtshalve zijn enkele wijzigingen doorgevoerd waardoor het bestemmingsplan een wijziging bevat ten opzichte van het ontwerp. De wijzigingen hebben echter geen invloed op de aard en de omvang van het bestemmingsplan, zodat de procedure kan worden vervolgd. Voor de volledige inhoud van de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen wordt verwezen naar de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Vught Zuid''. Met dit voorstel wordt uw raad gevraagd een besluit te nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Beoogd effect

Met het bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van totaal 47 Ruimte voor Ruimte woningen mogelijk gemaakt.

Argumenten

1.1/2.1 Door in te stemmen met de ambtshalve wijzigingen kunnen aanpassingen worden meegenomen bij de vaststelling van het bestemmingsplan

Naarmate de procedure van het bestemmingsplan vorderde heeft er onderling afstemming plaats gevonden en is aanvullende informatie ontvangen, die het noodzakelijk maakt om ambtshalve wijzigingen aan te brengen. Dit betekent een aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen. Deze wijzigingen hebben geen invloed op de aard en de omvang van het bestemmingsplan, maar het bestemmingsplan moet daardoor wel gewijzigd worden vastgesteld.

De wijzigingen hebben betrekking op de waterparagraaf. Daarnaast zal een enkele regel in het bestemmingsplan verduidelijkt worden. Ook zullen de hoogtes van de woningen grenzend aan Health verlaagd worden en de hoogte van de geluidwerende voorzieningen worden verhoogd. Dit om een goed woon- en leefklimaat te garanderen voor toekomstige bewoners en Health City niet te belemmeren in haar bedrijfsuitoefening.

1.1/2.1 Op het bestemmingsplan zijn negen zienswijzen binnengekomen

In het kader van de ter visie legging van het bestemmingsplan hebben negen belanghebbenden zienswijzen ingediend welke wij ongegrond achten, met uitzondering van de zienswijze van het waterschap. Dit is nader beargumenteerd in de 'Nota beoordeling van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen'. In het bestemmingsplan wordt een kleine aanpassing gedaan. In de toelichting wordt een extra motivering opgenomen om het standpunt te verduidelijken.

3.1 Het bestemmingsplan dient gewijzigd te worden vastgesteld

Als gevolg van de ambtshalve wijzigingen dient het bestemmingsplan te worden aangepast. Dit betekent dat het bestemmingsplan gewijzigd wordt ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen. Deze wijzigingen hebben geen invloed op de aard en de omvang van het bestemmingsplan, maar het bestemmingsplan dient gewijzigd worden vastgesteld.

3.2 De gemeenteraad is het bevoegde orgaan voor de vaststelling

Op grond van artikel 3.1 lid 1 respectievelijk 3.8 lid 1 sub e Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad aangewezen als het bevoegde orgaan voor de vaststelling van een bestemmingsplan.

4.1. De kosten zijn anderszins verzekerd

De gemeenteraad is volgens artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en artikel 6.2.1. lid a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen voor de bouw van een of meer woningen. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan volgens artikel 6.12 lid 2 Wro worden afgezien indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het

plan begrepen gronden anderszins is verzekerd en dus op een andere manier is geregeld. Het kostenverhaal van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden is verzekerd via een anterieure overeenkomst, waardoor geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld en er sprake is van anderszins verzekerd. Dit moet wel formeel door de gemeenteraad worden besloten.

5.1 Het beeldkwaliteitsplan moet een formele juridische status hebben

Het beeldkwaliteitsplan bewaakt de kwaliteit van de toekomstige wijk. Om de beeldkwaliteit te garanderen is bij het bestemmingsplan ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het werken met een beeldkwaliteitsplan zorgt ervoor dat de diversiteit in uiterlijk van de woningen zich binnen een zodanige breedte begeeft, dat een aantrekkelijk woonmilieu ontstaat passend bij de locatie en de omgeving.

Kanttekeningen

3.1 Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.8 Wro ter inzage gelegd. Er bestaat de mogelijkheid dat tegen het vaststellingsbesluit beroep wordt ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Op het bestemmingsplan is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Deze wet bevat een bepaling die er op ziet dat een besluit in stand wordt gelaten, indien aannemelijk is dat bij het niet naleven van een wettelijke bepaling een belanghebbende niet wordt benadeeld.

De Crisis- en herstelwet heeft ook gevolgen voor de wijze en omvang van het instellen van beroep door belanghebbenden tegen de vaststelling van het bestemmingsplan maar ook voor de afhandeling van mogelijke beroepen. Na afloop van de beroepstermijn kunnen geen beroepsgronden meer worden aangevoerd. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State doet uitspraak binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn.

Financiën

Middels een realisatieovereenkomst zijn financiële afspraken gemaakt met de Ruimte voor Ruimte CV. Alle kosten en risico's zijn voor de initiatiefnemer. Daarbij is de initiatiefnemer, op grond van de legesverordening, leges verschuldigd aan de gemeente voor de bestemmingsplanprocedure. Dit is tevens vastgelegd in deze overeenkomst.

Communicatie

Het raadsbesluit tot vaststelling wordt na de raadsvergadering onverwijld toegezonden aan de provincie Noord-Brabant. Vervolgens zal de vaststelling van het bestemmingsplan via een publicatie in het Klaverblad, de Staatscourant en op de gemeentelijke website bekend worden gemaakt.

Daarnaast wordt het vastgestelde bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar geplaatst op de landelijke site www.ruimtelijkeplannen.nl.



Burgemeester en wethouders van Vught,
de secretaris,

de burgemeester,

drs. H.C. de Visch Eybergen

R.J. van de Mortel

Bijlagen

- | | |
|------------|---|
| Bijlage 1. | Nota van ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Vught Zuid' |
| Bijlage 2. | Ontwerpbestemmingsplan: toelichting en regels |
| Bijlage 3. | Ontwerpbestemmingsplan: verbeelding |
| Bijlage 4. | Ontwerpbestemmingsplan: bijlagen bij toelichting |
| Bijlage 5. | Concept Raadsbesluit |