

## Raadsvoorstel

|                           |                                      |
|---------------------------|--------------------------------------|
| Onderwerp:                | Bestemmingsplan Grote Zeeheldenbuurt |
| Afdeling:                 | ONTW                                 |
| Datum behandeling in B&W: | 26 februari 2019                     |
| Datum raadsvergadering:   | 11 april 2019                        |
| Nummer:                   |                                      |
| Documentnummer:           | BW/19 - 293435                       |
| Zaaknummer:               | Z18 - 202185                         |
| Afdelingshoofd:           | E.G.M. van Ekeren-Konings            |

### Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Grote Zeeheldenbuurt', zoals vervat in het digitale bestemmingsplan met nummer NL.IMRO.0865.vghBPgrotezeeheldb-VG01 gewijzigd vast te stellen;
2. Gelet op de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Grote Zeeheldenbuurt' de provincie Noord-Brabant verzoeken geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking van dit vaststellingsbesluit;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan 'Grote Zeeheldenbuurt' omdat het verhaal van kosten al anderszins verzekerd is;
4. De Crisis- en herstelwet van toepassing verklaren voor dit bestemmingsplan;
5. In te stemmen met de onttrekking van de Piet Heinstraat aan de openbaarheid.

### Eerdere besluitvorming

Ons college besloot op 20 juni 2017 in te stemmen met de uitwerking van een planopzet met 163 sociale huurwoningen voor de herontwikkelingslocatie Grote Zeeheldenbuurt. Hiervan zijn door Woonwijze al 11 sociale huurwoningen aan de Esschestraat gerealiseerd. Ons college heeft destijds ook de bereidheid uitgesproken mee te werken aan de benodigde planologische procedures.

Op 17 juli 2018 besloten wij akkoord te gaan met de start van vooroverleg en inspraak en de benodigde samenwerkingsovereenkomst en de grondruilovereenkomst.

Op 11 december 2018 is besloten om het ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen.

### Inleiding

Woonwijze is vanaf augustus 2017 in projectverband samen met de gemeente, voortvarend verder gegaan met de uitwerking van het plan en de uitvoering van de benodigde planonderzoeken. Ook heeft Woonwijze onderzoek gedaan naar de voor haar meest gewenste manier van ontwikkelen en opdrachtgeverschap richting de ontwikkelaar/aannemer en heeft zij met de bewoners en omwonenden gesproken over de verdere planuitwerking.

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft van 26 juli 2018 tot en met 5 september 2018 ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

De samenwerkingsovereenkomst en grondruilovereenkomst met Woonwijze zijn op 3 december 2018 getekend. De grondruil is op 4 februari jl. geformaliseerd met een notariële overdracht over en weer. Woonwijze is direct hierna gestart met de sloop van de bestaande woningen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 20 december 2018 tot en met 30 januari 2019 voor eenieder ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Wel zijn er nog een paar kleine, ondergeschikte ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd. Deze wijzigingen zijn nodig om de meest recente status van het beoogde bouwplan met het bestemmingsplan af te stemmen. Ze hebben geen inhoudelijke impact op het plan, maar zien op kleine tekstuele aanpassingen van de regels en de verbeelding, zodat het beoogde bouwplan voldoet aan het voorliggende bestemmingsplan.

Het ontwerp-bestemmingsplan kan nu gewijzigd worden vastgesteld. Daarnaast kan ook een definitief besluit worden genomen voor de onttrekking van de Piet Heinstraat aan de openbaarheid.

## **Beoogd effect**

Zorgdragen voor een kwalitatief goede en duurzame invulling van de herontwikkelingslocatie Grote Zeeheldenbuurt met 152 sociale huurwoningen en een openbare ruimte van een goede en duurzame kwaliteit.

Met het bestemmingsplan wordt de realisering van 152 woningen in de Grote Zeeheldenbuurt mogelijk gemaakt, zodat in het eerste kwartaal 2019 de sloop kan starten, in het 2de en 3de kwartaal 2019 grondsanering en bouwrijp maken kan plaatsvinden en vanaf het 3de kwartaal 2019 de bouw van de nieuwe woningen kan plaatsvinden. Oplevering van de woningen en de openbare ruimte is gepland in 2020 (3de/4de kwartaal) en 2021 (1ste kwartaal).

## **Argumenten**

### *1.1 Op het ontwerp-bestemmingsplan zijn geen zienswijzen binnengekomen*

In het kader van de ter visie legging van het bestemmingsplan hebben omwonenden en andere overheden en organisaties geen zienswijzen ingediend. Geconcludeerd kan worden dat de hiervoor genoemde partijen zich kunnen vinden in het bestemmingsplan.

### *1.2 De ambtshalve wijzigingen zijn ondergeschikt*

Met de ambtshalve wijzigingen is het bestemmingsplan afgestemd met de meest recente status van het beoogde bouwplan. De ambtshalve wijzigingen zien op tekstuele aanpassingen in de toelichting, de regels en de verbeelding. De aanpassingen zijn ondergeschikt, het zijn geen inhoudelijke wijzigingen en hebben als doel dat het beoogde bouwplan past in het voorliggend bestemmingsplan.

### *1.2 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 is de gemeenteraad aangewezen als het bevoegde orgaan voor de vaststelling van een bestemmingsplan.

### *2.1 Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld door ambtshalve wijzigingen*

Vanwege het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan is formeel een reactie van de provincie nodig, waarvoor een termijn van 6 weken staat, of zij akkoord gaan met de ambtshalve wijzigingen. Deze wijziging vloeit voort uit het feit dat de provincie dat de provincie gevraagd te worden direct akkoord te gaan met de ter inzage legging voor beroep van het bestemmingsplan.

### *3.1 De kosten zijn anderszins verzekerd*

Uw raad 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 realisatieovereenkomst, waardoor geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

#### *4.1 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 belanghebbende tegen de vaststelling van het bestemmingsplan maar ook voor de afhandeling van mogelijke beroepen. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State doet uitspraak binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn.

#### *5.1 De weg heeft geen bestemming 'Verkeer' meer in het bestemmingsplan 'Grote Zeeheldenbuurt'*

In het bestemmingsplan 'Grote Zeeheldenbuurt' krijgt de weg de bestemming 'Groen'. De Piet Heinstraat zal niet meer als weg functioneren maar als groenzone en wandelzone.

#### *5.2 De functie van de Piet Heinstraat verandert met dit bestemmingsplan en bouwplan*

Doordat met het bestemmingsplan en bouwplan van de 'Grote Zeeheldenbuurt' de inrichting van het gebied verandert, heeft de onttrekking aan de openbaarheid geen consequenties voor bereikbaarheid van percelen of anderszins verkeerskundige consequenties.

#### *5.3 De gemeenteraad is het bevoegde orgaan voor het onttrekken van de Piet Heinstraat aan de openbaarheid*

Op grond van artikel 9, lid 1 en artikel 7 van de Wegenwet is de gemeenteraad aangewezen als het bevoegde orgaan voor het onttrekken van een weg aan de openbaarheid.

#### *5.4 Op het ontwerp-onttrekkingsbesluit zijn geen zienswijzen binnengekomen*

Tegelijk met het ontwerp bestemmingsplan is het ontwerp-onttrekkingsbesluit ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerp-onttrekkingsbesluit van de Piet Heinstraat. Geconcludeerd kan worden dat men zich kan vinden in het besluit.

## **Kanttekeningen**

### *1.1/ 5.1 Tegen het vastgestelde bestemmingsplan en het onttrekkingsbesluit 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. Ook tegen het onttrekkingsbesluit kan beroep worden ingesteld.

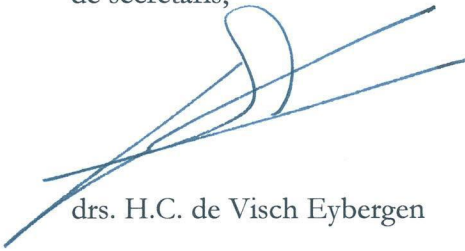
## **Financiën**

Alle, uit deze ontwikkeling voortkomende, kosten zoals planschade en leges, zijn voor rekening van de aanvrager. In de realisatie-overeenkomst (samenwerkingsovereenkomst) is dit vastgelegd. Ook de inzet van ambtelijke uren die niet via de leges zijn gedekt komen voor rekening van Woonwijze.

## Communicatie

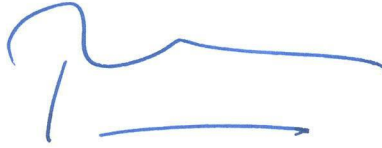
Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad, worden het bestemmingsplan en het onttrekkingsbesluit gepubliceerd in het Klaverblad en de Staatscourant. Daarnaast is het bestemmingsplan via de gemeentelijke website en de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) raadpleegbaar.

Burgemeester en wethouders van Vught,  
de secretaris,



drs. H.C. de Visch Eybergen

de burgemeester,



R.J. van de Mortel

Bijlage(n):

Bijlage 1: Toelichting bestemmingsplan Grote Zeeheldenbuurt

Bijlage 2: Regels bestemmingsplan Grote Zeeheldenbuurt

Bijlage 3: Verbeelding Bestemmingsplan Grote Zeeheldenbuurt

Bijlage 4: Onttrekkingsbesluit