

Raadsvoorstel

Onderwerp:	vaststelling bestemmingsplan De Braacken van Mariënhof
Afdeling:	Afdeling Ontwikkeling
Datum behandeling in B&W:	8 juli 2020
Datum raadsvergadering:	17 september 2020
Nummer:	
Documentnummer:	
Zaaknummer:	
Afdelingshoofd:	drs. E.G.M. van Ekeren-Konings

Voorstel

1. De nota van beantwoording zienswijzen 'De Braacken van Mariënhof' vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan 'De Braacken van Mariënhof' vast te stellen, zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, bestaande uit geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GMLbestand: NL.IMRO.0865.vghBPBraacken-VG01 en bijbehorende bestanden.
4. Toepassing te geven aan de mogelijkheden van de Crisis- en Herstelwet.

Eerdere besluitvorming

April 2018 sloot ons college een intentieovereenkomst met de ontwikkelaar van het woningbouwplan 'De Braacken van Mariënhof'. Op 8 mei 2018 stemden wij in met de financiële kaders hiervoor. Op 18 februari 2020 stemden wij in met het ontwerp bestemmingsplan en met het opstarten van de procedure voor de herbegrenzing van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). (Een kleine grenscorrectie van dit netwerk is noodzakelijk vanwege het woningbouwplan). Het ontwerp plan lag ter inzage van 27 februari tot en met 8 april 2020.

Inleiding

Initiatiefnemer is voornemens de locatie 'De Braacken van Mariënhof' in Vught te herontwikkelen. Op de locatie van het voormalige verzorgingshuis De Braacken en de daaraan gelegen kapel worden maximaal 33 woningen gerealiseerd. De herontwikkeling van het plangebied is op basis van het huidige bestemmingsplan 'Taalstraat/Loyolalaan' niet mogelijk. Daarom is een nieuw bestemmingsplan voorbereid. De ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan 'De Braacken van Mariënhof' leidde tot 12 zienswijzen over het bestemmingsplan waarvan 8 ook gericht tegen de herbegrenzing van het Natuurnetwerk Brabant. Deze worden behandeld in de nota van beantwoording zienswijzen. Op enkele onderdelen is het ontwerp bestemmingsplan aangepast. Met inachtneming van deze aanpassingen stellen wij u voor het bestemmingsplan vast te stellen.

Beoogd effect

Het scheppen van een actueel juridisch planologisch kader om de bouw van 33 woningen mogelijk te maken.

Argumenten

- 1.1 *De beantwoording vloeit voort uit eerder vastgesteld beleid en benoemt redelijke bestuurlijke keuzes.*
Onderstaand de hoofdzaken van de ingediende zienswijzen. De volledige nota treft u aan in de bijlage.
- Een aantal indieners van zienswijzen vindt dat in het plangebied betaalbare woningen voor ouderen moeten worden gerealiseerd. In de nota van beantwoording is aangegeven dat uw raad heeft besloten in dit gebied dure woningen toe te staan en dat in andere plannen volop wordt gewerkt aan (betaalbare) woningen voor ouderen.
 - Andere indieners hebben voornamelijk bezwaar tegen de aantasting van het bosgebied. In de nota van beantwoording is aangegeven dat het bosgebied juist een kwaliteitsimpuls krijgt en dat het gebied in handen komt van de gemeente.
 - De geuite vrees dat waardevolle bomen niet goed worden beschermd is naar onze mening niet terecht. Er is een stringente bestemmingsregeling opgenomen en bovendien wordt in de koopovereenkomst via een kettingbeding ook gewezen op de verplichting om waardevolle bomen in particuliere tuinen te beschermen.
 - Bezwaren tegen de grenscorrectie van het Natuurnetwerk Brabant vinden wij niet terecht. Het is een relatief geringe verkleining vanwege toekomstige tuinen bij een aantal woningen en vanwege het geluidsscherm bij het spoor. Overigens is de provincie bevoegd gezag. De aanvraag voor de herbegrenzing is op 29 mei jongstleden ingediend. In augustus 2020 heeft GS hierover een besluit genomen.
- 2.1 *Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.*
Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is het verplicht om kosten voor een gebiedsontwikkeling te verhalen. Dit kan door een exploitatieplan vast te stellen of het kostenverhaal anderszins te verzekeren. In april 2018 tekende ons college met de ontwikkelaar een intentieovereenkomst waarin het kostenverhaal is verzekerd.
- 3.1 *Het bestemmingsplan is goed ruimtelijk onderbouwd.*
- De diverse onderzoeken tonen aan dat het plan uitvoerbaar is.
 - Vanwege de bestaande bebouwing in de huidige situatie is het lastig om ter plekke archeologisch onderzoek uit te voeren. Daarom is op die locatie een dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 1' opgenomen. In feite is het een onderzoeksverplichting in het kader van het aanvragen van een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten.
 - Het stikstofdepositieonderzoek is geactualiseerd (7 mei 2020) omdat een nieuwe berekeningsmethodiek is voorgeschreven. Deze is toegepast. De conclusie van het onderzoek wijzigt er niet door: stikstofdepositie vormt geen belemmering voor het plan.
 - Mede naar aanleiding van een zienswijze over onvoldoende onderzoek naar externe veiligheid is het onderzoeksrapport nogmaals gescreend en op onderdelen aangepast. Onder andere wat betreft de invloed van de spoorlijn Den Bosch-Boxtel. Externe veiligheidsaspecten vormen geen belemmering voor het plan.

- 3.2 *De waardevolle bomen zijn in een aangepaste regeling (ten opzichte van het ontwerp) nog beter beschermd.*
Mede naar aanleiding van zienswijzen hebben we de regels van de bestemming “Wonen” aangevuld met een voorwaardelijke verplichting. Deze houdt in dat ondergronds bouwen (zoals een zwembad) op een diepte van meer dan 1 meter uitsluitend is toegestaan als het onttrekken van grondwater gepaard gaat met maatregelen om de waardevolle boom te beschermen (water geven).
Verder schrappen we uitzonderingsmogelijkheden van het verbod om (samengevat) in de bestemming “Groen” opslag toe te staan.
We hebben in de bestemmingsregeling (10.4.2) opgenomen dat voor het afwijken van het verbod om te bouwen in de zone ‘overige zone-waardevolle boom’ een oordeel wordt gevraagd van een gecertificeerd European Tree Technician.
Over de wijzigingen voerden we constructief overleg met zowel het Groene Hart Brabant als de Stichting Natuur- en Milieugroep Vught.
Overigens zal de ontwikkelaar ook in de koopovereenkomst van de woningen een ketting-boetebeding opnemen waarbij kopers wordt gewezen op de uit het bestemmingsplan voortvloeiende verplichtingen met betrekking tot de waardevolle bomen.
- 3.3 *De vaststelling is een bevoegdheid van uw gemeenteraad.*
Dit is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening.
- 4.1 *De Crisis- en Herstelwet maakt procedurele versnellingen mogelijk.*
Deze wet maakt procedurele versnellingen mogelijk voor bepaalde categorieën van gevallen. Eén categorie bestaat uit de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied. Dit is dus van toepassing op De Braacken van Mariënhof. De versnelling is aan de orde bij een vastgesteld bestemmingsplan. Dan moet een belanghebbende binnen de termijn van 6 weken meteen zijn beroepsgronden aangeven; dus niet pro-forma. Nieuwe beroepsgronden kunnen later niet meer worden aangevoerd. De bestuursrechter doet binnen 6 maanden uitspraak.

Kanttekeningen

- 2.1 *Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld.*
Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd met de vermelding dat de Crisis- en Herstelwet van toepassing is. Er is een kans dat tegen het vaststellingsbesluit beroep wordt ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als iemand beroep instelt maar geen een voorlopige voorziening aanvraagt, dan treedt het bestemmingsplan na de termijn voor het instellen van beroep in werking.
Bouwvergunningen kunnen dan worden verleend, maar het risico dat het bestemmingsplan (op onderdelen) wordt vernietigd is voor de ontwikkelaar.

Financiën

Het kostenverhaal is geregeld via de anterieure overeenkomst en via de legesinkomsten.

Communicatie

In het kader van de voorbereiding van beantwoording van de ingekomen zienswijzen constateren wij dat er herhaaldelijk overleg is gevoerd met een aantal betrokkenen. Onder andere De Stichting Natuur- en Milieugroep Vught en Het Groene Hart Brabant zijn in gesprek geweest met zowel de ontwikkelaar als de gemeente. De ontwikkelaar is bereidwillig om bij de uitvoering van het plan

anderen te betrekken. Bijvoorbeeld bij de praktische uitvoering van de kwalitatieve verbeteringen van het bosgebied, maar ook wat betreft de vormgeving van de (natuurvriendelijke) erfafscheidingen tussen tuinen en het bosgebied.

In ieder geval tot aan de vaststelling van het plan zullen we ook met direct omwonenden het gesprek opzoeken om te bezien in hoeverre we bij de uitvoering van het plan rekening kunnen houden met hun wensen. De ontwikkelaar staat hier positief tegenover.

Wat betreft de zienswijzen met betrekking tot het (betaalbaar) bouwen voor ouderen hebben wij geconstateerd dat de principiële andere visie op de ontwikkeling van het gebied niet kan leiden tot andere inzichten.

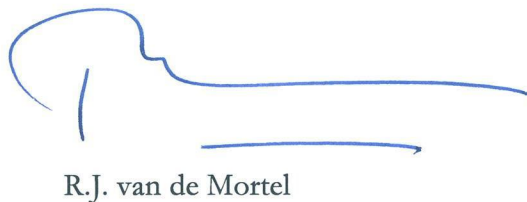
Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld wordt het gepubliceerd in het Klaverblad en de Staatscourant met de vermelding dat de Crisis- en Herstelwet van toepassing is. Daarnaast is het bestemmingsplan raadpleegbaar via de gemeentelijke website en de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Burgemeester en wethouders van Vught,
de secretaris,



drs. H.C. de Visch Eybergen

de burgemeester,



R.J. van de Mortel

Openbare bijlage(n):

- A) toelichting bestemmingsplan
- B) regels bestemmingsplan
- C) verbeelding
- D) ingekomen zienswijzen