

Raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Rozenoord
Afdeling	
Datum behandeling in B&W:	15 december 2020
Datum raadsvergadering	11 februari 2021
Nummer	
Documentnummer	INT/20 - 399655
Zaaknummer	Z20 - 231250
Afdelingshoofd	K. van der Velden

Voorstel

1. De Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Rozenoord vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Rozenoord met plannummer NL.IMRO.0865.vghBPROzenoord-VG01 gewijzigd vast te stellen;
3. De provincie Noord-Brabant verzoeken in te stemmen met eerdere bekendmaking van dit vaststellingsbesluit;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Eerdere besluitvorming

- Bestemmingsplan Centrum Vught eo, onherroepelijk op 19 juni 2013;
- Beeldkwaliteitsplan Rozenoord, vastgesteld op 3 april 2019
- Collegebesluit instemming ontwerpbestemmingsplan Rozenoord, d.d. 13 oktober 2020.

Inleiding

Vorig jaar heeft de gemeente met ontwikkelaar DuraVermeer een overeenkomst getekend voor de verkoop van de gronden en opstallen van de locatie Rozenoord. Dit is gedaan in het kader van een herontwikkeling voor woningbouw. Het project bestaat uit de volgende planonderdelen:

- 34 Middeldure huurappartementen;
- 1 Middeldure huurwoning;
- 5 Grondgebonden dure stadswoningen;
- Een half ondergrondse parkeerkelder met minimaal 45 parkeerplaatsen;
- Een daktuin bovenop de parkeerkelder.

Een groot deel van de bestaande bebouwing wordt gesloopt. Alleen de bebouwing aan de St. Elisabethstraat blijft behouden en wordt getransformeerd. Op de plaats van de te slopen bebouwing komen appartementen. Deze appartementen komen in tegenstelling tot de bestaande bouw, dicht op de straat (Secr. Van Rooijstraat) te liggen.

Sinds februari 2020 is de gemeente in samenwerking met DuraVermeer bezig met het opstellen van een bestemmingsplan. Gekozen is om het voorontwerp over te slaan, omdat er eerder al een stedenbouwkundige visie / beeldkwaliteitsplan ter inzage heeft gelegen. De voorwaarde was wel dat er een informatieavond wordt georganiseerd. Op 16 september 2020 heeft deze goedbezochte avond plaatsgevonden. De gemeente en DuraVermeer presenteerden de plannen en deelden het verloop van de bestemmingsplanprocedure met de aanwezigen.

Beoogd effect

De herontwikkeling van het terrein van de locatie Rozenoord mogelijk te maken.

Argumenten

1.1 De ingediende zienswijze is verwoord en beantwoord in de Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Rozenoord.

Als gevolg van de ingekomen zienswijze is een Nota van zienswijzen opgesteld. Deze is als bijlage bij dit voorstel gevoegd. In deze nota is de zienswijze samengevat en beantwoord. De zienswijze leidt tot de aanpassing van de toelichting en de regels van het bestemmingsplan. Er wordt gekozen voor het afsluiten van de binnentuin. Daarmee komen we tegemoet aan de indiener van de zienswijze. Dit zal worden geborgd in de regels van het bestemmingsplan. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt tevens gesproken over een openbare binnentuin. Dat zal ook worden aangepast.

2.1 Het plan is haalbaar

Uit de verschillende onderzoeken die zijn verricht in het kader van het bestemmingsplan blijkt dat de ontwikkeling haalbaar is. Ook is aangetoond dat een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd is.

2.2 De staat van bedrijfsactiviteiten ontbrak en goothoogte aan achterzijde appartementencomplex was niet correct.

De staat van bedrijfsactiviteiten ontbrak als bijlage bij de regels. Deze lijst geeft aan welke beroepen en bedrijven aan huis mogen worden uitgeoefend en zit normaliter bij ieder bestemmingsplan. Om het bestemmingsplan weer compleet te maken is deze lijst toegevoegd. Ook zal alleen milieucategorie 1 worden toegestaan, wat passend is in een woonomgeving.

Bij een eerste toetsing van het bouwplan aan het bestemmingsplan is naar voren gekomen dat het bouwplan niet aansluit op het bestemmingsplan. Dit is niet naar aanleiding van een aangepast ontwerp, maar door de regeling van het ontwerpbestemmingsplan zelf. Specifiek gaat het om de goothoogte aan de achterzijde van het appartementencomplex. Aan de voorkant heeft het gebouw een kap de maatvoering aan de voorzijde is conform het bestemmingsplan. Aan de achterkant loopt de goothoogte gelijk aan de bouwhoogte van het dak. Dit komt doordat daar geen kap aanwezig is. Daardoor is er strijd met de goothoogte. Om te voorkomen dat afgeweken moet worden van het bestemmingsplan bij vergunningverlening, worden de regels en verbeelding hierop aangepast.

Dit betekent dat het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld moet worden.

2.3 De gemeenteraad is bevoegd orgaan voor de vaststelling

Op grond van artikel 3.1, lid 1 respectievelijk artikel 3.8, lid 1 sub c Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad aangewezen als het bevoegd orgaan voor de vaststelling van een bestemmingsplan.

3.1 Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld

Artikel 3.8, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt, dat de bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan binnen twee weken na de vaststelling moet plaatsvinden.

Bij een gewijzigde vaststelling bepaalt artikel 3.8, lid 4 Wro dat de bekendmaking van het besluit pas na zes weken na de vaststelling bekend mag worden gemaakt, indien door Gedeputeerde Staten, Onze Minister of Onze Minister wie het aangaat een zienswijze is ingediend en deze niet volledig is overgenomen, of indien de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan daarin wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp, anders dan op grond van zienswijzen van Gedeputeerde Staten, Onze Minister of Onze Minister wie het aangaat. In dit geval gaat het om wijzigingen die de raad zelf aanbrengt en geldt normaliter de zes weken termijn dus ook.

Gelet op de aard en omvang van de wijziging van het bestemmingsplan wordt geadviseerd de provincie te verzoeken om het vaststellingsbesluit eerder te publiceren. Tevens heeft de provincie eerder in het proces aangegeven dat het plan niet in strijd is met provinciale belangen.

4.1 Kostenverhaal is anderszins verzekerd

Het verhaal van plankosten via een exploitatieplan is uitgangspunt in de Wet ruimtelijke ordening. In de wet is ook bepaald dat van een exploitatieplan kan worden afgezien als verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Met de ontwikkelende partij is in 2019 een realisatieovereenkomst gesloten. De afhandeling van eventuele verzoeken om tegemoetkoming planschade is ook in deze overeenkomst geregeld. Kostenverhaal is dus anderszins verzekerd. De gemeente loopt geen financiële risico's.

Kanttekeningen

1. De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

De voorkeursgrenswaarde van 48 decibel wordt overschreden als gevolg van de A2 en de A65 /N65. Ondanks dat is er nog steeds sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het conceptbesluit hogere grenswaarden heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd voor zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen op ingediend. Het nemen van een besluit is door het college gemandateerd.

Financiën

Tussen de ontwikkelaar en de gemeente is een realisatieovereenkomst afgesloten. In deze overeenkomst wordt het kostenverhaal en eventuele planschade geregeld. De kosten voor de totstandkoming van de woningen en het risico van planschade zijn daarmee voor rekening van de initiatiefnemer.



Communicatie

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld wordt het gepubliceerd in het Klaverblad en de Staatscourant. Daarnaast is het bestemmingsplan via de gemeentelijke website en de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl raadpleegbaar.

De indiener van de zienswijze is van de voorgestelde beantwoording van zijn zienswijze via een brief op de hoogte gebracht.

Burgemeester en wethouders van Vught,
De secretaris

drs. H.C. de Visch Eybergen

de burgemeester

R.J. van de Mortel

Bijlage(n):

Openbaar

1. Toelichting bestemmingsplan Rozenoord
2. Regels bestemmingsplan Rozenoord
3. Verbeelding bestemmingsplan Rozenoord
4. Bijlagen bij toelichting bestemmingsplan Rozenoord
5. Bijlagen bij regels bestemmingsplan Rozenoord
6. Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Rozenoord
7. Raadsbesluit vaststelling BP Rozenoord

Vertrouwelijk

1. Zienswijze
2. Overzicht NAW gegevens
3. Brief toezending nota van zienswijzen aan indiener zienswijze