

Raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Wolfskamerweg 20-22
Afdeling	Afdeling Ontwikkeling
Datum behandeling in B&W:	15 maart 2022
Datum raadsvergadering	7 april 2022
Nummer	
Documentnummer	INT/22 - 474083
Zaaknummer	Z22 - 247555
Afdelingshoofd	K.J.P.C. van der Velden

Voorstel

1. in te stemmen met de “Nota beoordeling van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Wolfskamerweg 20-22”;
2. gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan “Wolfskamerweg 20-22” met kenmerk NL.IMRO.0865vghBPwolfsweg2022-VG01”;
3. geen exploitatieplan vast te stellen bij het onder 2. genoemde bestemmingsplan;
4. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken in te stemmen met vervroegde publicatie van de vaststelling van het vastgestelde plan.

Eerdere besluitvorming

In uw vergadering van 30 september 2021 is de Woonvisie 2021-2025 vastgesteld. In de daarbij behorende Woningbouwprogrammering is opgenomen het woningbouwproject Wolfskamerweg 20-22 met een capaciteit van 58 woningen.

Inleiding

De eigenaar van het onroerend goed Wolfskamerweg 20-22 heeft een plan ontwikkeld dat voorziet in het afbreken van de bestaande bebouwing en realiseren van een complex met 58 gestapelde woningen. Dit plan past niet binnen de regels van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan “Molenstraat e.o. 2016”. Om de realisering van het bouwplan mogelijk te maken dient een daarop gericht bestemmingsplan te worden vastgesteld.

Beoogd effect

Met de vaststelling van het bestemmingsplan en de realisering van het bouwplan worden 58 woningen aan de lokale woningvoorraad toegevoegd. Deze woningen worden gerealiseerd in de segmenten betaalbare (30) en middeldure (28) koop. Er bestaat een grote behoefte aan koopwoningen in die prijscategorieën.

Argumenten

1.1. De zienswijze vormt mede aanleiding het plan gewijzigd vast te stellen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Van de gelegenheid zienswijzen in te dienen is door een persoon gebruik gemaakt. De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond te verklaren. De argumenten daarvoor zijn opgenomen in de “Nota beoordeling van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Wolfskamerweg 20-22”. Het deels gegrond verklaren van de zienswijze leidt tot beperkte aanpassingen van de regels.

Het plan regelt de prijsklassen van de realiseren koopwoningen, maar deze bepaling is onverbindend wegens strijd met de bepalingen van het Besluit op de ruimtelijke ordening. De bepaling komt te vervallen. De prijsklassen van de woningen zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst waardoor het schrappen van die bepaling geen consequenties heeft.

2.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd

De Wet ruimtelijke ordening verplicht tot het verhalen van kosten, die het gevolg zijn van het vaststellen en uitvoeren van een bestemmingsplan. Gebruikelijk geschiedt dit kostenverhaal op basis van een door uw raad vast te stellen exploitatieplan. Daarvan kan worden afgezien indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Met de ontwikkelaar is in januari 2022 een realisatie-overeenkomst gesloten, waardoor het kostenverhaal verzekerd is. Het vaststellen van een exploitatieplan is daardoor niet nodig.

3.1 Aan Gedeputeerde Staten dient vervroegde publicatie te worden verzocht.

Nu ten opzichte van het ontwerpplan bij de vaststelling wijzigingen worden aangebracht, behoort de publicatie van het vastgestelde plan te worden uitgesteld (artikel 3.8.4 van de Wet op de ruimtelijke ordening). De provincie heeft eerder kenbaar gemaakt dat bij het plan geen provinciale belangen zijn betrokken. Aan Gedeputeerde Staten wordt gevraagd in te stemmen met vervroegde publicatie van de vaststelling.

Overig:

Crisis- en herstelwet

Voor het plan is de Crisis- en herstelwet van toepassing omdat het ziet op de realisering van meer dan 11 woningen. Een eventuele beroepsprocedure bij de Raad van State wordt daardoor mogelijk verkort.

Hogere grenswaarden Wet geluidhinder.

Op grond van de Wet geluidhinder mag de geluidbelasting op gevels van nieuw te bouwen woningen niet meer bedragen dan 48dB. In dit geval wordt deze voorkeursgrenswaarde ten gevolge van wegverkeer en spoorwegverkeer overschreden. De wet biedt de mogelijkheid hogere grenswaarden vast te stellen. Het daartoe strekkende besluit is inmiddels genomen.

Financiën

Zoals hiervoor al vermeld is met de ontwikkelaar een realisatie-overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal en verhaal van eventuele planschade zijn geregeld. Verder betaalt de ontwikkelaar een bedrag van € 12,50 per m² bruto vloeroppervlak van het totale complex als bijdrage voor

ruimtelijke ontwikkelingen. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan zijn leges verschuldigd volgens de Tarieventabel van de Legesverordening 2021.

Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze kenbaar gemaakt, dat wil zeggen via een publicatie in het elektronisch Gemeenteblad en een mededeling in het Klaverblad.

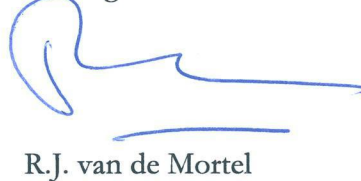
Het vastgestelde bestemmingsplan is raadpleegbaar via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Een analoog exemplaar ligt ter inzage op het gemeentekantoor. Binnen de termijn van terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan kan daartegen beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Vught,
De secretaris



drs. H.C. de Visch Eybergen

de burgemeester



R.J. van de Mortel

Openbare bijlage(n):

1. Nota beoordeling van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Wolfskamerweg 20-22”;
2. Het bestemmingsplan Wolfskamerweg 20-22 met kenmerk NL.IMRO.0865vghBPwolfsweg2022-VG01; bestaande uit:
 - de verbeelding
 - de toelichting
 - de regels en
 - het bijlagenboek
3. Besluit hogere waarden Wolfskamerweg 20-22
4. Realisatie-overeenkomst
geen

Vertrouwelijke bijlage(n):
Bijlagen onder geheimhouding: