Vught

Raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Bestevaer, ontwikkeling kinderdagverblijf 't Kasteeltje
Afdeling	Afdeling Ontwikkeling
Datum behandeling in B&W:	25 januari 2022
Datum raadsvergadering	17 maart 2022
Nummer	
Documentnummer	INT/22 - 467097
Zaaknummer	Z21 - 245742
Afdelingshoofd	K.J.P.C. van der Velden

Voorstel

1. In te stemmen met de Nota van Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Bestevaer';

2. Het bestemmingsplan 'Bestevaer' met identificatienummer NL.IMRO.0865.vghBPBestevaer-VG01 overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;

3. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om de vaststelling van het bestemmingsplan te mogen bekendmaken.

Eerdere besluitvorming

Op 17 juni 2021 heeft u besloten dat voor de procedure Bestevaer de coördinatieregeling kan worden doorlopen.

Inleiding

Het Tracébesluit, Programma Hoogfrequent Spoorvervoer Meteren – Boxtel deelgebied Vught, voorziet in de aanleg van een onderdoorgang onder de spoorbaan Wolfskamerweg/ Laagstraat te Vught. Het huidige onderkomen van kinderdagverblijf 't Kasteeltje, aan de Kempenlandstraat 1, wordt gesloopt vanwege de noodzaak om de Wolfskamerweg om te leiden ten tijde van de aanleg van de spooronderdoorgang. De gemeente heeft op verzoek van ProRail en in overleg met de eigenaar van het kinderdagverblijf de locatie Ouwerkerk aan de Bestevaer te Vught benoemd als vervangende locatie. Op deze locatie aan het huidige Ouwerkerkveld is ook het tijdelijk treinstation van Vught gesitueerd samen met de benodigde tijdelijke parkeerplaatsen.

Beoogd effect

Het mogelijk maken van de ontwikkeling van kinderdagverblijf 't Kasteeltje en de tijdelijke parkeerplaatsen voor het tijdelijk station van Vught.

Argumenten

1.1 de ingediende zienswijzen zijn verwoord en beantwoord in de Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Bestevaer te Vught.

Als gevolg van de ingekomen zienswijzen is een Nota van zienswijzen opgesteld. Deze is als bijlage bij dit voorstel gevoegd. In deze nota zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. De zienswijzen leiden niet tot de aanpassing van de toelichting en de regels van het bestemmingsplan.

Een aanpassing (vermindering van het aantal tijdelijke parkeerplaatsen, waardoor meer groen op deze locatie behouden blijft) heeft immers plaatsgevonden van het voorontwerp naar het ontwerpbestemmingsplan.

2.1 *hierdoor kan kinderdagverblijf 't Kasteeltje zijn activiteiten voortzetten op de locatie 'Bestevaer'*

Voor de bouw van de onderdoorgang is het noodzakelijk dat ProRail de grond aan de Kempenlandstraat 1 verwerft. Op dit perceel is kinderdagverblijf 't Kasteeltje gevestigd. De eigenaren van het perceel zijn bereid tot verkoop, als 't Kasteeltje vervangende huisvesting heeft. De gemeente heeft een koopovereenkomst gesloten voor de locatie aan de 'Bestevaer'. Met de vaststelling van het bestemmingsplan is vestiging aan de Bestevaer planologisch toegestaan. Hiermee kan ook de aangevraagde omgevingsvergunning voor het bouwen van een kinderdagverblijf worden verleend. Als het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning onherroepelijk zijn, vindt de levering van de grond plaats.

2.2 *hiermee wordt een alternatieve invulling van het tijdelijk parkeerterrein mogelijk gemaakt*

In het Tracébesluit PHS Meteren – Boxtel is rekening gehouden met een tijdelijk parkeerterrein voor het tijdelijke station. Het kinderdagverblijf wordt gerealiseerd op een deel van de grond die in het Tracébesluit was aangewezen als tijdelijk parkeerterrein. Dit bestemmingsplan maakt de gewijzigde situering van het tijdelijk parkeerterrein planologisch mogelijk.

2.3 tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan is een aanpassing gedaan aan het ontwerp van het tijdelijk parkeerterrein

In de inspraakprocedure heeft een aantal bewoners bezwaren geuit tegen de verandering van het gebruik van het veld in de nabijheid van hun woningen. Met NS en ProRail is gezocht naar verbeteringen. De belangrijkste verbetering is dat het aantal parkeerplaatsen is teruggebracht van 164 naar 113. Het parkeerterrein neemt hierdoor minder ruimte in beslag. Ook krijgt het parkeerterrein door gebruik van grasbetontegels een groenere uitstraling.

2.4 het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

Adviesbureau Antea heeft een ruimtelijke onderbouwing voor het bestemmingsplan opgesteld. Deze laat zien dat het bestemmingsplan op de diverse aspecten (verkeer, geluidhinder) voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Het woon- en leefklimaat in de omgeving wordt niet onevenredig aangetast.

Vught

Kanttekening

2.1 de grond aan de Bestevaer is niet met een openbare procedure verkocht

De grond aan de Bestevaer is één-op-één verkocht aan de huidige eigenaar van de locatie aan de Kempenlandstraat. Dit wijkt af van de lijn die de Hoge Raad heeft bepaald in zijn arrest van 26 november 2021. Hierin heeft de Hoge Raad bepaald dat gemeenten bij verkoop van grond belanghebbenden in gelijke mate kans moeten geven om mee te dingen.

In dit geval is echter wel een objectief onderscheid te maken, dat onderhandse verkoop rechtvaardigt. De verkoop van de grond aan de Bestevaer is gekoppeld aan de verwerving van de grond aan de Kempenlandstraat. De gemeente heeft een groot belang bij verwerving van die grond door ProRail, omdat anders de onderdoorgang bij de Wolfskamerweg niet kan worden gerealiseerd. Het aanbieden van een alternatieve locatie is slechts in dat kader gedaan.

De verwachting is niet dat de gesloten overeenkomst nog kan worden aangetast.

Financiën

De kosten voor de uitwerking van de procedure (met bijbehorende kosten en leges) zal ProRail op zich nemen.

Communicatie

Vanaf 1 juli 2021 is de gemeente verplicht de vaststelling van het bestemmingsplan te publiceren in het elektronisch Gemeenteblad. We zullen in het Klaverblad het vastgestelde plan wel melden, maar volstaan voor de volledige publicatie met een verwijzing naar het elektronisch Gemeenteblad. Het vastgestelde bestemmingsplan is raadpleegbaar via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Een analoog exemplaar ligt ter inzage bij de balie van het gemeentekantoor. Binnen de periode van terinzagelegging van het bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid tot het instellen van beroep bij de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Vught,

De secretaris	de burgemeester
drs. H.C. de Visch Eybergen	R.J. van de Mortel

Vught

Openbare bijlage(n):	1. Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Bestevaer' 2. Verbeelding bestemmingsplan 'Bestevaer' 3. Regels bestemmingsplan 'Bestevaer' 4. Toelichting bestemmingsplan 'Bestevaer' 5. Bijlagen bij toelichting bestemmingsplan 'Bestevaer' 6. Omgevingsvergunning 't Kasteeltje 7. Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan 'Bestevaer'
Vertrouwelijke bijlage(n):	Nee
Bijlagen onder geheimhouding:	Nee