

Raadsvoorstel

Onderwerp: Vaststellen 2e partiële herziening bestemmingsplan Vijverhof,
Djalakstraat
Afdeling: Projectbureau
Datum behandeling in B&W: 4 november 2009
Datum raadsvergadering: 17 december 2009
Nummer: 2009-79

Samenvatting

Om het project Djalakstraat planologisch mogelijk te maken is conform het raadsbesluit d.d. 2 juli j.l. een 2^e partiële herziening van het bestemmingsplan Vijverhof in procedure gebracht. De ter inzagelegging hiervan is inmiddels beëindigd en er zijn geen zienswijzen ingediend.

Gezien voortschrijdend inzicht in het project Djalakstraat en de verwerking van reacties uit het wettelijk vooroverleg worden vijf ambtshalve wijzigingen ten opzicht van het ontwerp bestemmingsplan voorgesteld.

Wij stellen voor:

1. de Nota Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 2^e Partiële Herziening Vijverhof, Djalakstraat te accorderen;
2. de Nota Wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 2^e Partiële Herziening Vijverhof, Djalakstraat te accorderen;
3. het bestemmingsplan 2^e Partiële Herziening Vijverhof, Djalakstraat op grond van artikel 3.8, lid 1 sub e van Wet ruimtelijke ordening (Wro) gewijzigd vast te stellen;
4. het vastgestelde bestemmingsplan 2^e Partiële Herziening Vijverhof, Djalakstraat op grond van artikel 3.8, lid 1.3 van Wet ruimtelijke ordening (Wro) ter visie te leggen.

1. Aanleiding

Het project Djalakstraat voorziet in de bouw van 8 sociale woningen op de locatie van het voormalig sociaal cultureel centrum Vijverhof. Deze locatieontwikkeling is vanuit het grondbedrijf geïnitieerd en in september 2008 gegund aan woningcorporatie Huis & Erf. Om dit project planologisch mogelijk te maken is conform het raadsbesluit over de participatieprocedure van 2 juli 2009 een 2^e partiële herziening van het bestemmingsplan Vijverhof in procedure gebracht. Inmiddels is de ter inzagelegging hiervan beëindigd en kan over worden gegaan tot de vaststelling van de partiële herziening. Tijdens de ter inzagelegging zijn er geen zienswijzen ingediend.

2. Gewenste situatie

De start bouw van het project Djalakstraat staat gepland in september 2010. Huis & Erf zal hiertoe conform contractafspraken uiterlijk maart 2010 een aanvraag voor een bouwvergunning indienen. Deze bouwvergunning kan alleen worden verleend indien het nieuwbouwplan ook planologisch mogelijk is. Hiervan is pas sprake indien voorliggende bestemmingsplanherziening in werking is getreden.

3. Kader

In de totstandkoming van deze partiële bestemmingsplanherziening zijn de volgende kaders gehanteerd en afgewogen:

- Het geldende ruimtelijke en volkshuisvestelijke beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau;
- De locatiespecifieke ruimtelijke en stedenbouwkundige kaders. Deze zijn vastgelegd in het gemeentelijke programma van eisen voor de Djalakstraat wat is vastgesteld in de raadsvergadering van mei 2007;
- De eisen ten aanzien van milieuwetgeving. In het kader van deze partiële herziening zijn de voor de locatieontwikkeling benodigde milieuonderzoeken uitgevoerd, onder andere op het gebied van bodemkwaliteit, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid en hinder ten gevolge van bedrijvigheid.
- De Wet ruimtelijke ordening (Wro) als geldend juridisch kader. Binnen dit kader heeft uw raad in het besluit van 2 juli 2009 ingestemd met de keuze voor het in procedure brengen van een partiële herziening van het bestemmingsplan Vijverhof.
- De grondexploitatie voor de locatie Djalakstraat als financieel kader. De financiële haalbaarheid van het plan is gewaarborgd met de ontwikkelings- en realisatieovereenkomst met Huis & Erf.

De locatieontwikkeling van de Djalakstraat die met voorliggende partiële bestemmingsplanherziening planologisch mogelijk wordt gemaakt voldoet aan alle bovengenoemde kaders. Voor een nadere uitleg hierover wordt verwezen naar de plantoelichting van de partiële herziening.

4. Het advies

a. Advies

Wij stellen voor:

1. de Nota Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 2^e Partiële Herziening Vijverhof, Djalakstraat te accorderen;

2. de Nota Wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 2° Partiële Herziening Vijverhof, Djalakstraat te accorderen;
3. het bestemmingsplan 2° Partiële Herziening Vijverhof, Djalakstraat op grond van artikel 3.8, lid 1 sub e van Wet ruimtelijke ordening (Wro) gewijzigd vast te stellen;
4. het vastgestelde bestemmingsplan 2° Partiële Herziening Vijverhof, Djalakstraat op grond van artikel 3.8, lid 1.3 van Wet ruimtelijke ordening (Wro) ter visie te leggen.

b. Weging

Ter inzagelegging conform art. 3.8 Wro

Het ontwerpbestemmingsplan '2° Partiële Herziening Vijverhof, Djalakstraat' met bijbehorende stukken heeft op grond van art. 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 3 september 2009 tot en met 14 oktober 2009 ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzagelegging heeft eenieder de mogelijkheid gekregen om schriftelijk of mondeling zijn zienswijze kenbaar te maken. Gedurende de ter inzagelegging zijn er geen zienswijzen ontvangen.

Vooroverleg instanties

Het eerste concept van het ontwerpbestemmingsplan '2° Partiële Herziening Vijverhof, Djalakstraat' is in het kader van het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening) verstrekt aan de Provincie Noord-Brabant, Waterschap de Dommel en de VROM inspectie Regio Zuid. Van de provincie en het waterschap hebben wij vervolgens een reactie ontvangen waarin zij aangeven dat het bestemmingplan past binnen hun (beleids)uitgangspunten en belangen. Het waterschap verzoekt nog aanvullend om in het plan op te nemen dat er geen gebruik wordt gemaakt van uitlogende materialen. Deze vermelding hebben wij als ambtshalve wijziging expliciet opgenomen in de plantoelichting van voorliggende partiële herziening.

Wijzigingen t.a.v. ontwerpbestemmingsplan

Aangezien er geen zienswijzen zijn ingediend heeft de ter inzagelegging niet geleid tot wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. In de voorliggende partiële herziening zijn echter wel een vijftal ambtshalve wijzigingen benodigd:

1. Aanpassing van het bijgebouwenvlak op de plankaart en het gedeeltelijk toevoegen van maximale bebouwingspercentages voor bijgebouwen;
2. De regels met betrekking tot bijgebouwen (artikel 4.2.3) aanpassen in lijn met de bijgebouwenregeling van bestemmingsplan Vijverhof wat op naastgelegen percelen van toepassing is. Daarbij gaat het met name om de regels ten aanzien van het bebouwingspercentage en de maximale bouwhoogte van bijgebouwen;
3. De maximale bouwhoogte voor de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – natuurlijke gevel' aanpassen overeenkomstig de maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw van 10,5 meter;
4. De reacties van de provincie en Waterschap de Dommel in het kader van het wettelijk vooroverleg toevoegen als bijlage. Naar aanleiding van deze reacties de uitkomsten van het vooroverleg verwerken in de plantoelichting onder de paragrafen 5.3, 7.2, 7.3 en 7.4;
5. Overeenkomstig het verzoek van Waterschap de Dommel in het kader van het wettelijk vooroverleg in de plantoelichting expliciet aangeven dat in het gehele planvoornemen voor de Djalakstraat geen gebruik wordt gemaakt van uitlogende materialen.

Wijziging 1 en 2 houden verband met een mogelijke doorverkoop van een gedeelte van de tuin van het nieuwbouwcomplex aan omwonenden van de Fazant en Wielewaal. Aangezien deze strook grond in dat geval een uitbreiding van de achtertuin van de betreffende omwonenden gaat worden,

is het logisch om de bijgebouwenregeling hier in lijn te brengen met het aangrenzende bestemmingsplan Vijverhof.

De reacties uit het vooroverleg, alwaar wijziging 4 en 5 betrekking op hebben waren overigens allen geheel positief. De betreffende wijzigingen betreffen dan ook vooral de administratieve verwerking van de procedure in de bestemmingsplantoelichting.

Voor de volledige beschrijving en toelichting op alle bovengenoemde wijzigingen wordt verwezen naar de Nota wijzigingen ontwerpbestemmingsplan '2^e Partiële Herziening Vijverhof, Djalakstraat', welke als bijlage aan dit raadsvoorstel is toegevoegd. Het voorstel luidt derhalve om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

c. Consequenties van het advies

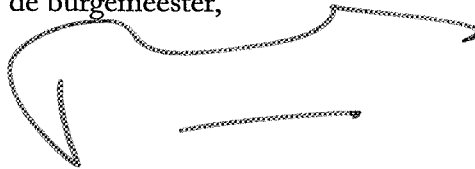
Het bestemmingsplan '2^e Partiële Herziening Vijverhof, Djalakstraat' wordt na vaststelling door uw raad conform art 3.8 lid 1.3 Wro opnieuw zes weken ter visie gelegd op het gemeentekantoor en beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep tegen het vaststellingsbesluit instellen bij de afdeling bestuursrecht van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. In het snelste scenario is dit 4 februari 2010.

Burgemeester en wethouders van Vught,
de secretaris,

de burgemeester,



mr. R.P.B.M. Brekelmans



R.J. van de Mortel

Bijlage(n):

- Nota Zienswijzen d.d. 4 november 2009;
- Nota wijzigingen d.d. 4 november 2009.

Ter inzage:

- 2^e Partiële herziening bestemmingsplan Vijverhof, Djalakstraat;

Nota Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan '2^e Partiële Herziening Vijverhof, Djalakstraat'

(bijlage bij raadsvoorstel 17 december 2009)

Het ontwerpbestemmingsplan '2^e Partiële Herziening Vijverhof, Djalakstraat' met bijbehorende stukken heeft op grond van art. 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 3 september 2009 tot en met 14 oktober 2009 ter inzage gelegen in het gemeentekantoor en de openbare bibliotheek. Daarnaast is het gedurende deze periode ook digitaal beschikbaar gesteld op de website van de gemeente Vught.

Tijdens de periode van ter inzagelegging heeft eenieder de mogelijkheid gekregen om schriftelijk of mondeling zijn zienswijze kenbaar te maken bij de gemeenteraad van Vught. Hiervan is een kennisgeving gepubliceerd in het Klaverblad van 26 augustus 2009 en in de Staatscourant van 2 september 2009. Gedurende de ter inzagelegging zijn er geen zienswijzen ontvangen.

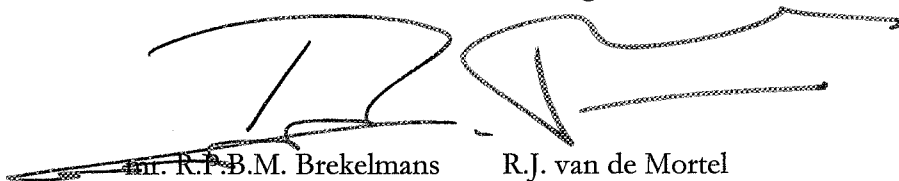
Ter voldoening aan artikel 3.8, lid 1 b. Wro hebben wij de kennisgeving van het ontwerpbesluit tevens verzonden naar de betrokken diensten van Rijk, provincie en het waterschap. Van Waterschap de Dommel hebben we vervolgens nog een reactie ontvangen waarin zij expliciet instemmen met het bestemmingsplan. Zij verzoeken ons alleen nog om overeenkomstig hun eerdere reactie in het kader van het wettelijk vooroverleg in de plantoelichting op te nemen dat in het nieuwbouwplan aan de Djalakstraat geen gebruik wordt gemaakt van 'uitlogende materialen'. Gezien het krappe tijdsplan hebben wij deze opmerking destijds niet meer tijdig in het ontwerpbestemmingsplan kunnen opnemen. Uiteraard nemen wij dit alsnog in het definitieve bestemmingsplan als wijziging op. De overige diensten die zijn aangeschreven hebben overigens niet gereageerd.

Conclusie

Aangezien er geen zienswijzen zijn ingediend is er geen aanleiding om op grond van de ter inzagelegging het ontwerpbestemmingsplan '2^e Partiële Herziening Vijverhof, Djalakstraat' te wijzigen.

Vught, 3 november 2009

Burgemeester en wethouders van Vught,
de secretaris, de burgemeester,



Mr. R.P.B.M. Brekelmans

R.J. van de Mortel

Nota wijzigingen ontwerpbestemmingsplan '2^e Partiële Herziening Vijverhof, Djalakstraat'

(bijlage bij raadsvoorstel 17 december 2009)

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan '2^e Partiële Herziening Vijverhof, Djalakstraat' met bijbehorende stukken heeft op grond van art. 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 3 september 2009 tot en met 14 oktober 2009 ter inzage gelegen. Gedurende deze ter inzagelegging zijn er geen zienswijzen ingediend. De ter inzagelegging geeft dan ook geen reden het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen.

Mede door voortschrijdend inzicht in het project zijn er een vijftal ambtshalve wijzigingen noodzakelijk ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan. Onderstaand zullen deze wijzigingen nader worden toegelicht.

Overeenkomstig de in deze nota geformuleerde wijzigingsvoorstellen zal het ontwerpbestemmingsplan worden aangepast. Dit resulteert uiteindelijk in het definitieve bestemmingsplan, dat samen met de Nota Zienswijzen en voorliggende Nota van Wijzigingen ter vaststelling wordt voorgelegd aan de gemeenteraad.

2. Ambtshalve wijzigingen

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan '2^e partiële herziening Vijverhof, Djalakstraat' worden een vijftal ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Onderstaand worden deze wijzigingen benoemd en nader toegelicht:

Wijziging 1: Op de plankaart het bijgebouwenvlak aanpassen zoals aangeduid in het voorstel van Huis & Erf voor de mogelijke grondverkoop (zie bijlage 1). Daarbij een bebouwingspercentage van 50% toekennen aan de strook grond die mogelijk doorverkocht wordt aan de aangrenzende omwonenden van de Fazant en Wielewaal.

Wijziging 2: De regels van de bestemming 'Wonen' met betrekking tot bijgebouwen (artikel 4.2.3.) als volgt wijzigen:

- Aanpassen lid b.: De zin 'Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag het vlak geheel worden bebouwd' vervangen door 'Ter plaatse van de aanduiding 'maximaal bebouwingspercentage' mag per bouwperceel maximaal het toegestane percentage aan bebouwing worden opgericht'.
- Toevoegen van lid d: Bijgebouwen mogen worden afgedekt met een kap, gelijk aan de dakhelling van het hoofdgebouw, mits de bouwhoogte van de bijbouw niet meer bedraagt dan 5.00 meter en de nok niet in de zijdelingse perceelsgrens wordt geplaatst.

Toelichting wijzigingen 1 en 2

Huis & Erf is voornemens een strook grond van de achtertuin van het te realiseren nieuwbouwcomplex aan de Djalakstraat door te verkopen aan de aangrenzende woningen van de Fazant en Wielewaal. Dit komt voort uit een concrete vraag van een aantal omwonenden tijdens de informatieavond over het project Djalakstraat van 16 juni j.l. De betreffende strook staat geel gemarkeerd afgebeeld op de tekening van Huis & Erf d.d. 13 oktober 2009, die als bijlage aan deze nota is toegevoegd.

De gemeente staat op voorhand niet onwelwillend tegenover deze transactie. Ruimtelijk gezien zijn er geen belemmeringen om deze transactie en de consequenties die daaruit voortvloeien af te wijzen. De tuinkavel van de nieuwbouw is namelijk dusdanig groot, dat er voldoende ruimte en tuin

overblijft indien de bijgebouwen van de nieuwbouw overeenkomstig de diepte van de betreffende grondstrook opschuiven richting het nieuwe hoofdgebouw.

Omwille van de bebouwingsmogelijkheden ten aanzien van de te verkopen grondstrook is er in voorliggende partiële herziening meer flexibiliteit gewenst voor de regels ten aanzien van bijgebouwen. Het ligt daarbij voor de hand om deze regels in één lijn te brengen met de bijgebouwenregeling van het bestemmingsplan Vijverhof, aangezien dit het geldende bestemmingsplan is voor de omliggende woningen van het project.

De beoogde wijziging in de partiële herziening voorziet om die reden in een bijgebouwenvlak ter plaatse van de mogelijk door te verkopen grondstrook met een maximum bebouwingspercentage van 50% per bouwperceel. Het toekennen van dit maximale bebouwingspercentage waarborgt dat de mogelijke bouwvolumes aan bijgebouwen voor omwonenden ruimtelijk gezien binnen een acceptabele maatvoering blijven. De bergingen voor de nieuwbouw zullen rechtstreeks bestemd worden als aparte bijgebouwenvlakken met een bebouwingspercentage van 100%.

In het kader van de ontwikkelings- en realisatieovereenkomst vindt overigens nog wel overleg tussen gemeente en Huis en Erf plaats onder welke condities de gemeente de grondverkoop privaatrechtelijk goedkeurt.

Wijziging 3: De maximale bouwhoogte ten aanzien van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – natuurlijke gevel’ in de regels van de bestemming ‘Verkeer’ (art. 3.2.2, lid a) aanpassen van 6 meter naar 10,5 meter.

Toelichting wijziging 3

Een van de kwaliteiten van het ontwerp van de geplande nieuwbouw aan de Djalakstraat is de losstaande natuurlijke gevel aan de voorkant van het complex. Deze ‘schijngevel’ wordt gemaakt van een houtconstructie, waaromheen vegetatie groeit en waar de balkons doorheen steken. Hierdoor krijgt het ontwerp een groene uitstraling. De houtconstructie volgt in hoogte de massa van het hoofdgebouw. In de regels van het ontwerpbestemmingsplan is deze hoogte echter destijds niet juist over genomen aangezien daarin een maximale bouwhoogte van 6 meter voor de natuurlijke gevel is voorzien. Dit dient gecorrigeerd te worden naar 10,5 meter overeenkomstig de maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw.

Wijziging 4: De reacties van de provincie en Waterschap de Dommel in het kader van het wettelijk vooroverleg toevoegen als bijlage. Naar aanleiding van deze reacties de uitkomsten van het vooroverleg verwerken in de plantoelichting onder de paragrafen 5.3, 7.2, 7.3 en 7.4.

Wijziging 5: Aan paragraaf 5.3, 2^e alinea de volgende zin toevoegen: 'Bij het gehele planvoornemen voor de Djalakstraat wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen'.

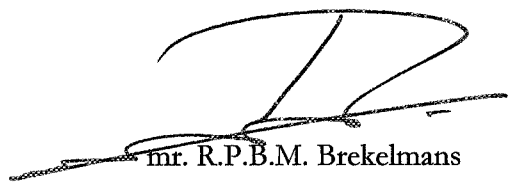
Toelichting wijziging 4 en 5

In het kader van het wettelijk vooroverleg (art. 3.1.1 Bro) hebben wij een eerste concept van het ontwerpbestemmingsplan naar de Provincie, Waterschap de Dommel en de VROM Inspectie gestuurd. Van de provincie en het waterschap hebben wij vervolgens een reactie ontvangen waarin zij aangeven dat het bestemmingplan past binnen hun (beleids)uitgangspunten en belangen. Alleen het waterschap verzoekt nog aanvullend om in het plan op te nemen dat er geen gebruik wordt gemaakt van uitlogende materialen. Naar aanleiding van dit verzoek heeft de architect van het nieuwbouwplan bevestigd dat er geen uitlogende materialen in het nieuwbouwplan toegepast gaan worden. Conform de wens van het waterschap zullen wij dit expliciet in de plantoelichting vermelden.

Vught, 3 november 2009

Burgemeester en wethouders van Vught,
de secretaris,

de burgemeester,



mr. R.P.B.M. Brekelmans



R.J. van de Mortel

Bijlage(n):

1. Tekening Huis & Erf d.d. 13 oktober 2009 inzake mogelijke grondverkoop

De raad van de gemeente Vught;

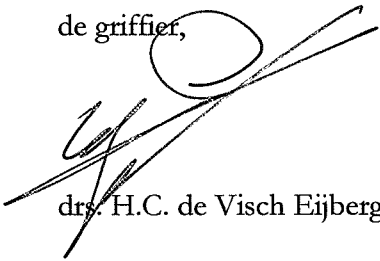
gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 3 november 2009;

besluit:

1. de Nota Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 2^e Partiële Herziening Vijverhof, Djalakstraat te accorderen;
2. de Nota Wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 2^e Partiële Herziening Vijverhof, Djalakstraat te accorderen;
3. het bestemmingsplan 2^e Partiële Herziening Vijverhof, Djalakstraat op grond van artikel 3.8, lid 1 sub e van Wet ruimtelijke ordening (Wro) gewijzigd vast te stellen;
4. het vastgestelde bestemmingsplan 2^e Partiële Herziening Vijverhof, Djalakstraat op grond van artikel 3.8, lid 1.3 van Wet ruimtelijke ordening (Wro) ter visie te leggen.

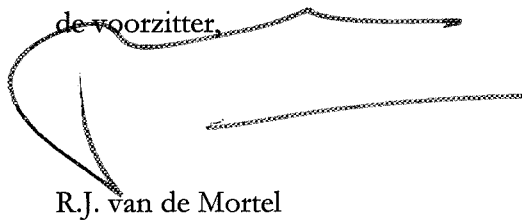
Aldus besloten door de raad van de gemeente Vught
in zijn openbare vergadering van 17 december 2009.

de griffier,



drs. H.C. de Visch Eijbergen

de voorzitter,



R.J. van de Mortel