



Raadsinformatiebrief

Nr. 2022-60

Aan	: Raad
Van	: College van B&W
Behandeld in collegevergadering van	: 2 augustus 2022
Datum	: 3 augustus 2022
Portefeuillehouder	: Wethouder Machielsen
Contactpersoon	: Maaïke van Dam

Onderwerp

Stand van zaken bestemmingsplanprocedure De Welder 2.

Inleiding

Op 15 juni 2022 bent u aan de hand van een memo geïnformeerd over de stand van zaken van de bestemmingsplanprocedure van De Welder 2 in Haghorst. Toen is aangegeven dat zienswijzen van de provincie en twee aangrenzende omwonenden leiden tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Inmiddels heeft er ambtelijk overleg plaatsgevonden met de provincie over de beoogde wijzigingen. Met deze raadsinformatiebrief brengen wij u op de hoogte van de laatste stand van zaken.

Kennisnemen van

De stand van zaken van de bestemmingsplanprocedure van De Welder 2 te Haghorst.

Informatie



Proefverkaveling De Welder 2, met locaties beoogde wijzigingen.

De provincie heeft het volgende aangegeven:

- Het opnemen van de locatie Witvenstraat 23 A (locatie blauwe cirkel) bij de begrenzing van dit plangebied en wijzigen van de bestemming is geen probleem, omdat dit al bestaand stedelijk gebied is;
- Het opnemen van de locatie Witvenstraat 23 B (locatie noordelijke rode cirkel) bij de begrenzing van het plangebied en wijzigen van de bestemming is geen probleem, gezien de structuur van de Witvenstraat;
- Het opnemen van het adres Witvenstraat 23 B bij de voorgenomen herbegrenzing van het stedelijk gebied voor de realisatie van de woonwijk is geen logische keuze, gezien de landschappelijke structuur van het buitengebied en de Witvenstraat én de stedenbouwkundige structuur van de nieuwe woongebieden;
- Het uitbreiden van het eiland aan de zuidzijde (locatie zuidelijke rode cirkel) met woningen bij de lopende herbegrenzingsprocedure van onderhavig plangebied is voorstelbaar, gelet op de nieuw op te zetten structuur van het woongebied. Het is niet nodig dat er opnieuw gepubliceerd wordt in verband met het verzoek om herbegrenzing. Dit onderdeel kan beschouwt worden als een ondergeschikte aanpassing.

Het bovenstaande houdt in dat:

- bij de vaststelling van het bestemmingsplan aan u wordt voorgesteld Witvenstraat 23A onderdeel uit te laten maken van het bestemmingsplan en de bestemming hiervan te wijzigen van Agrarisch met de aanduiding "VAB" in deels "Wonen" en deels "Groen";
- bij de vaststelling van het bestemmingsplan aan u wordt voorgesteld Witvenstraat 23B onderdeel uit te laten maken van het bestemmingsplan en de bestemming hiervan te wijzigen van Agrarisch met de aanduiding "Paardenhouderij" in "Wonen". Deze locatie ligt in het buitengebied en wordt geen onderdeel van het stedelijk gebied (zoals de woonwijk De Welder 2), dus de wijziging moet onderbouwd worden op basis van het reguliere buitengebied beleid (artikel 3.69 sub d van de Interim Omgevingsverordening (IOV) en de regionale afspraken Kwaliteitsverbetering Hart van Brabant);
- bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt aan u voorgesteld voor het uitbreiden van het eiland aan de zuidzijde, vanwege de onderzoeken die daar nog uitgevoerd moeten worden, een wijzigingsbevoegdheid op te nemen in het bestemmingsplan. Op die manier loopt de bestemmingsplanprocedure geen vertraging op.

Landschappelijke inpassing wordt verder uitgewerkt

Het landschappelijk inpassingsplan dat straks onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan is inmiddels besproken met VNMH en B-team. Aan de hand van dit overleg zijn een aantal wijzigingen aangebracht in de soorten die opgenomen zijn in het plan. Op dit moment wordt het landschappelijk inpassingsplan financieel onderbouwd, om aan te kunnen tonen dat het voldoet aan de opgave uit IOV van de provincie. In de IOV is opgenomen dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in "Landelijk Gebied" aantoont dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Ten aanzien van planmatige stedelijke ontwikkelingen in het zoekgebied voor verstedelijking (waar hier sprake van is) is vastgelegd dat de kwaliteitsverbetering 1% van de uitgifteprijs van de grond betreft. Deze regeling is in de regio uitgewerkt in de "Werkafspraken kwaliteitsverbetering van het landschap Hart van Brabant, actualisering 2015".

Archeologisch onderzoek is in uitvoering

In het kader van de bestemmingsplanprocedure zijn in een eerder stadium bureau- en verkennend veldonderzoeken uitgevoerd ter plaatse van het plangebied van De Welder 2. Als gevolg daarvan is geadviseerd een inventariserend en waarderend archeologisch onderzoek middels proefsleuven uit te voeren. Een dergelijk onderzoek bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het veldonderzoek, inclusief een op te stellen concept evaluatierapport.

Het tweede deel betreft het opstellen van de rapportage en (indien van toepassing) de specialistische uitwerking van de aangetroffen vondsten en/of sporen. Beide delen zijn noodzakelijk voor de benodigde bestemmingsplanprocedure. Het veldonderzoek is 25 juli 2022 gestart en nog diezelfde week afgerond. De rapportage volgt zo spoedig mogelijk. Aan de hand daarvan moet wellicht in de regels geborgd worden dat voordat een omgevingsvergunning voor het realiseren van de woningen wordt verleend een archeologische opgraving plaats moet vinden.

Onderhandelingen grondeigenaren zijn nog gaande

Momenteel zijn er met twee relevante grondeigenaren nog gesprekken gaande over overeenkomsten. Deze lijken op korte termijn naar wens afgerond kunnen worden. Het bestemmingsplan kan niet eerder dan na ondertekening van de overeenkomsten worden vastgesteld, omdat anders het kostenverhaal niet geregeld is wat een wettelijke opgave is. De insteek van beide partijen is vooral niet om de bestemmingsplanprocedure te vertragen.

Vervolg

Gelet op alle factoren waarvan we afhankelijk zijn is het niet haalbaar om het bestemmingsplan aan te bieden voor de raadsvergadering van september. We streven er naar het bestemmingsplan vóór 1 januari 2023 ter vaststelling aan u aan te bieden.

Communicatie

Communicatie over de verdere procedure en het aanleveren van het raadsvoorstel voor de vaststelling van het bestemmingsplan vindt op de gebruikelijke manier plaats via de griffier.

Bijlagen

Er zijn geen bijlagen bij deze raadsinformatiebrief.