

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer	22921	Contactpersoon	Rob Timmermans
Raadsvergadering d.d.	19 september 2019	Commissie	B&O
Portefeuillehouder	Hans Wierikx, wethouder	Telefoonnummer	0165-390523

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Vermunt fase 3, Oudenbosch

Samenvatting

De locatie Vermunt te Oudenbosch wordt al enkele jaren ontwikkeld. Een deel van de woningen is reeds gebouwd (fase 1). Voor de bouw van 14 woningen in fase 2 is recent een omgevingsvergunning verleend. Omdat fase 3 destijds door de provincie als landelijk gebied was aangegeven, is een eerder bestemmingsplan voor deze locatie bij de Raad van State gesneuveld. Het plan heeft vervolgens een aantal jaren stilgelegen, omdat de eigenaar destijds, Bernardus Wonen (nu Woonkwartier) door de gewijzigde regelgeving de woningen niet meer mocht ontwikkelen. De gronden zijn overgedragen, waarna een nieuwe partij het plan verder heeft ontwikkeld. Dit bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van maximaal 26 nieuwe woningen en de borging van 1 bestaande woning.

Inleiding & beeldvorming

Op de locatie Vermunt te Oudenbosch was een manege aanwezig. Na het stoppen van de activiteiten zijn de gronden verkocht aan Bernardus Wonen, nu Woonkwartier. Een deel van de woningen is reeds gebouwd (fase 1). Voor de bouw van 14 woningen in fase 2 is recent een omgevingsvergunning verleend. Omdat fase 3 destijds door de provincie als landelijk gebied was aangegeven, is een eerder bestemmingsplan voor deze locatie bij de Raad van State gesneuveld. Het plan heeft vervolgens een aantal jaren stilgelegen, omdat de eigenaar destijds, Bernardus Wonen (nu Woonkwartier) door de gewijzigde regelgeving de woningen niet meer mocht ontwikkelen. De gronden zijn overgedragen, waarna een nieuwe partij het plan verder heeft ontwikkeld. Dit bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van maximaal 26 nieuwe woningen en de borging van 1 bestaande woning.

Doelstelling

Het afronden van de kern Oudenbosch op deze locatie en uitvoering geven aan fase 3 van dit plan en daarmee invulling geven aan de versnelling van woningbouw in de gemeente.

Overwegingen

De gemeenteraad heeft al tweemaal ingestemd met dit plan. Het huidige plan, nu fase 3 genoemd, is nagenoeg hetzelfde plan als eerder is vastgesteld. Er is vooral sprake van een actualisering van het beleid en een kleine aanpassing aan de huidige markt.

Het plan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Hiertegen is een zienswijze ontvangen.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan. Uit gesprekken met omwonenden heeft de initiatiefnemer de wens van een kleine aanpassing van het plan. De woning tegenover de splitsing Moerdijksestraat/Gors wordt 3 meter naar het westen en 1,5 meter naar zuiden verschoven. Hierdoor ontstaat er vanuit verkeersveiligheid meer zicht in de bocht. Daarnaast is voor de tuin een groenstrook gesitueerd met aansluitend een trottoir wat een gezamenlijk breedte heeft van circa 3,6 meter. Hierdoor zal er meer zicht voor de weggebruikers overblijven.

Voor de algehele beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar bijgevoegde zienswijze nota.

Risico's

Een besluit brengt altijd risico's met zich. Zo zijn er op dit perceel reeds twee eerdere pogingen gedaan om hier woningbouw mogelijk te maken. Er zijn zienswijzen tegen het plan ingediend. De Raad van State heeft in 2013 reeds aangegeven in de uitspraak in verband met een ingesteld beroep tegen het bestemmingsplan Vermuntsche Heeren, 2013 (d.d. 4 september 2013, zaaknummer 201304485/1/R6) dat een van de indieners in het kader van het ontwerpbestemmingsplan "Vermunt" (2011) wel zienswijzen heeft ingediend maar geen beroep heeft ingesteld, zodat hij geacht moet worden in dat vaststellingsbesluit ten behoeve van bestemmingsplan Vermunt, 2011, te hebben berust. Gelet hierop en uit hetgeen nu door indiener wordt aangevoerd is niet gebleken dat hij door vaststelling van onderhavig bestemmingsplan in een nadeliger situatie is komen te verkeren dan waarin hij zich bevond ten tijde van de vaststelling van het plan "Vermunt", waardoor de Raad van State het ingestelde beroep niet-ontvankelijk heeft verklaard. Dat is nu naar alle waarschijnlijkheid ook het geval, zodat het risico beperkt is.

Financiële gevolgen

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten. In deze overeenkomst heeft de initiatiefnemer zich verplicht alle kosten op zich te nemen. De financiële uitvoerbaarheid is geborgd. Dit betekent ook dat er geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden. Daarnaast worden er voor het bestemmingsplan de gebruikelijke leges in rekening gebracht.

Duurzaamheid

De woningen zullen niet op het aardgasnet worden aangesloten. De ontwikkelaar streeft na om, strenger dan de EPC-norm, in fase 3 Nul-woningen (nul op de meter) te realiseren.

Burger- & overheidsparticipatie

Door de initiatiefnemer is een informatieavond georganiseerd. Een dertigtal omwonenden zijn daarbij over het plan bijgepraat. Daarnaast hebben er ook nog een aantal individuele gesprekken plaatsgevonden tussen initiatiefnemer en omwonenden, zodat zoveel mogelijk met de verschillende wensen rekening gehouden is.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Halderbergse Bode en de Staatscourant. Het plan wordt digitaal ontsloten via www.ruimtelijkeplannen.nl. De indieners van een zienswijze krijgen door toezending van de zienswijze nota een antwoord op hun reactie.

Vervolg

Na vaststelling van het bestemmingsplan is er gedurende zes weken de mogelijkheid voor het indienen van beroep bij de Raad van State door belanghebbenden. Omdat het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld is het instellen van beroep mogelijk voor degenen die een zienswijze hebben ingediend, of tegen de wijziging in het bestemmingsplan.

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. Geen exploitatieplan vast te stellen;
2. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen overeenkomstig de bij dit voorstel behorende zienswijze nota;
3. Het bestemmingsplan 'Vermunt, Fase 3, Oudenbosch' gewijzigd vast te stellen.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Halderberge.

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Halderberge;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 3 september 2019;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

gelet op de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant;

gelet op het ontwerpbestemmingsplan Vermunt, Fase 3, Oudenbosch'

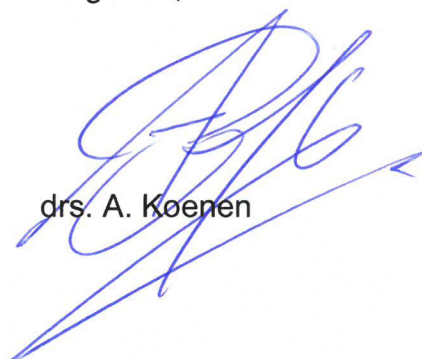
gelet op het belang van een zorgvuldige ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

1. Geen exploitatieplan vast te stellen;
2. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen overeenkomstig de bij dit voorstel behorende zienswijze nota;
3. Het bestemmingsplan 'Vermunt, Fase 3, Oudenbosch' gewijzigd vast te stellen.

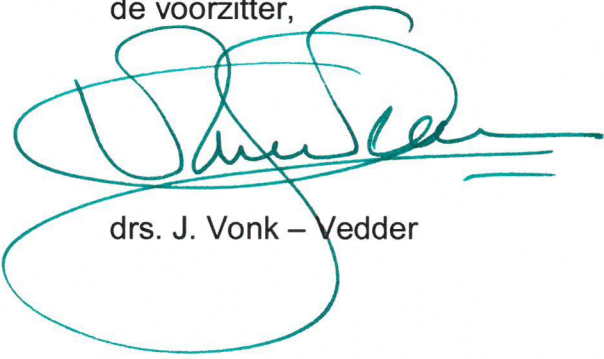
Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad
van de gemeente Halderberge op 19 september 2019,

de griffier,



drs. A. Koenen

de voorzitter,



drs. J. Vonk – Vedder