

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer	666679	Contactpersoon	Naomi Moerenhout
Raadsvergadering d.d.	18 april 2024	Commissie	03 april 2024
Portefeuillehouder	Hans Wierikx, wethouder	Telefoonnummer	-

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Groene Woud 58 in Oudenbosch.

Samenvatting

Aan het Groene Woud 58 in Oudenbosch is op dit moment een vervallen woning aanwezig op een gedeeltelijke bestemming 'Wonen' en gedeeltelijk 'Agrarisch'. De ontwikkeling betreft het realiseren van twintig woningen op deze locatie, om de ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan 'Kom Oudenbosch' nodig. Het ontwerpbestemmingsplan is uitgebreid besproken met interne- en externe adviseurs. Daarnaast is een omgevingsdialoog gevoerd en heeft het voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens de inzagetermijn zijn geen zienswijzen ingediend. Het college heeft hierdoor besloten het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Inleiding & beeldvorming

In januari 2023 heeft de initiatiefnemer De Bunte Vastgoed Zuid B.V. een ruimtelijk en maatschappelijk initiatief ingediend om twintig woningen te realiseren op het perceel 3381. Het plan bestaat uit een mix van grondgebonden typologieën met een totaal van 20 woningen. Dit resulteert in een toevoeging van 19 woningen ten opzichte van de huidige situatie. Voor deze initiatiefnemer zijn al meerdere plannen voorbij gekomen voor dit perceel, de vorige initiatiefnemer heeft zich terug getrokken na de gegeven voorwaarden en hierna heeft de huidige initiatiefnemer het perceel gekocht.

Op basis van dit ruimtelijk en maatschappelijk initiatief is op 25 april 2023 principe medewerking verleend om een ruimtelijke procedure te starten. Hierbij zijn vanuit de intaketafel mitsen meegegeven waar de initiatiefnemer nader onderzoek naar moest verrichten en of aanpassingen moest doen aan het plan. Deze zijn gedaan door de initiatiefnemer.

Op 2 augustus 2023 heeft de initiatiefnemer een ontwerp bestemmingsplan toegestuurd. Deze is eerst door interne adviseurs getoetst en vervolgens na aanpassingen op 2 november 2023 naar diverse instanties gestuurd in kader van het wettelijk vooroverleg. Hier hebben alle uitgenodigde partijen gereageerd en de uitgekomen reacties zijn verwerkt door de initiatiefnemer. Dit waren geen grote aanpassingen, zodoende kon het plan op 14 december 2023 ter inzage. Het heeft vanaf 14 december, voor 6 weken, tot en met 24 januari 2024 voor iedereen ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen ingediend. Daartoe kan het bestemmingsplan nu ongewijzigd worden vastgesteld.

Doelstelling

De bestemmingsplanprocedure voor het Groene Woud 58 Oudenbosch is noodzakelijk om de bestemming te kunnen wijzigen naar volledig 'Wonen' en dan twintig woningen te vestigen.

Overwegingen

1. Geen zienswijzen

Tijdens de periode van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend.

2. Uitgebreid (voor)overleg

Het ontwerpbestemmingsplan is veelvuldig afgestemd met zowel interne als externe disciplines. Daarnaast is het ook voor vooroverleg aangeboden aan de diverse vooroverlegpartners. Het plan is inmiddels in overeenstemming met provinciale belangen en de belangrijkste uitgangspunten van de Omgevingsdienst West Brabant en de veiligheidsregio zijn opgenomen.

3. Anterieure overeenkomst

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst en een overeenkomst kwaliteitsverbetering van het landschap afgesloten, deze is ondertekend door initiatiefnemers en de gemeente.

4. Kwalitatieve verbetering

Op dit moment is het perceel 3381 een leegstaand perceel, waarop een vervallen woning gevestigd is. Het is geen mooi aanzicht en wordt ook regelmatig bezocht door handhaving. Deze ontwikkeling geeft een kwalitatieve verbetering.

5. Besluit hogere waarde

Door het college is een beschikking hogere waarde Wet geluidhinder en Besluit geluidhinder vastgesteld. Hierbij is akoestisch onderzoek gedaan naar zowel wegverkeer en railverkeer met betrekking tot de toevoeging van geluidsgevoelige functies. De brekende geluidsbelasting vanwege wegverkeer is 36 dB, dit overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet. De berekende geluidsbelasting van het railverkeer betreft ter plaatse maximaal 72 dB, als hiervoor de bron maatregel van een geluidsscherm wordt toegepast wordt dit gereduceerd tot 68 dB. Met 68 dB wordt de voorkeursgrenswaarde van 55 dB wel overschreden, maar de maximale ontheffingswaarde van 68 dB niet. Het is vanuit stedenbouwkundig en financieel oogpunt niet mogelijk om de woningen buiten de maximale 68 dB contour te situeren, maar er is dus geadviseerd om een geluidsscherm van 3,5 m hoog toe te passen. Daarna is besloten dat de realisatie van twintig woningen doorgang kan vinden.

Risico's

1. Er wordt beroep ingesteld

Bij omgevingsrechtelijke besluiten die zijn voorbereid met afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) kan beroep worden ingesteld door:

- een belanghebbende;
- de indiener van een zienswijze;
- degene die aannemelijk kan maken redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest tijdig een zienswijze in te brengen.

Ook als geen zienswijzen zijn ingediend kan nog steeds beroep worden ingesteld. Het is sinds de Varkens in Nood-uitspraak niet relevant of iemand niet in staat is geweest een zienswijze in te dienen. Elke belanghebbende kan beroep instellen, ook degene die wel in staat is geweest een zienswijze in te dienen, maar het niet heeft gedaan. Tijdens de beroepstermijn kunnen degenen die beroep instellen ook een verzoek om voorlopige voorziening indienen.

Financiële gevolgen

Met het sluiten van de anterieure overeenkomst zijn er geen financiële gevolgen voor de gemeente. De gemeenteraad kan hiermee besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

Duurzaamheid

Een duurzame ontwikkeling zou gerealiseerd zijn als de drie onderdelen people, planet en profit op harmonieuze wijze gecombineerd worden. Een duurzame ontwikkeling is een ontwikkeling die aansluit op de behoeften van het heden, zonder het vermogen van toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen. Deze ontwikkeling voorziet nu in diverse woning typologieën voor zowel starters als levensloopbestendige woningen, waar gelijkvloers gewoond kan worden. Dit voorziet in de huidige behoeften van mensen, maar geeft ook mogelijkheden voor toekomstige generaties. Het zijn woningen van diverse prijsklassen waardoor het meerdere inwoners kansen biedt. Daarnaast zullen deze woningen gebouwd worden met oog op het milieu. Zo worden duurzame keuzes gemaakt, zal er half verharding worden toegepast, wordt er een groot gedeelte groen gerealiseerd met daarin waterberging.

Burger- & overheidsparticipatie

De initiatiefnemer heeft al in een vroeg stadium de omwonenden geïnformeerd over het planvoornemen. Hiervoor is ook een omgevingsdialoog gevoerd. Daarnaast heeft het plan van 5 september 2023 tot en met 18 oktober 2023 ter inzage gelegen. De omwonenden en andere belanghebbenden hebben de kans gekregen een zienswijze in te dienen.

Communicatie

De bekendmaking van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan is gepubliceerd in de Halderbergse Bode, het Gemeenteblad en op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Iedereen heeft de mogelijkheid gekregen om het plan in te zien en zienswijzen kenbaar te maken. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Het plan wordt na vaststelling gepubliceerd in de Halderbergse Bode, het Gemeenteblad en op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Na deze bekendmaking loopt er een termijn van zes weken, waarbij beroep ingesteld kan worden bij de Raad van State en/of een verzoek om voorlopige voorziening kunnen doen.

Vervolg

Als de gemeenteraad besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan gepubliceerd, na bekendmaking loopt er een termijn van zes weken waarin beroep kan worden ingesteld.

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. het bestemmingsplan Groene Woud 58 Oudenbosch als vervat in het analoge bestemmingsplan en het digitale bestemmingsplan met plannaam NL.IMRO.1655.BP1027-C001 met daarbij behorende bijlagen en bestanden ongewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Halderberge.

Bijlagen:

1. Toelichting bestemmingsplan Groene Woud 58, Oudenbosch
2. Bijlagen bij toelichting bestemmingsplan Groene woud 58, Oudenbosch
3. Regels bestemmingsplan Groene Woud 58, Oudenbosch
4. Verbeelding bestemmingsplan Groene Woud 58, Oudenbosch

5. Anterieure overeenkomst ruimtelijke ontwikkeling met de Bunte Vastgoed Zuid BV
6. Besluit hogere waarden Groene Woud 58, Oudenbosch

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Halderberge;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 19 maart 2024;

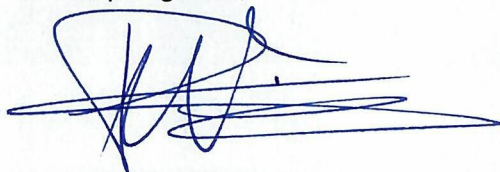
gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T :

1. het bestemmingsplan Groene Woud 58 Oudenbosch als vervat in het analoge bestemmingsplan en het digitale bestemmingsplan met plannaam NL.IMRO.1655.BP1027-C001 met daarbij behorende bijlagen en bestanden ongewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

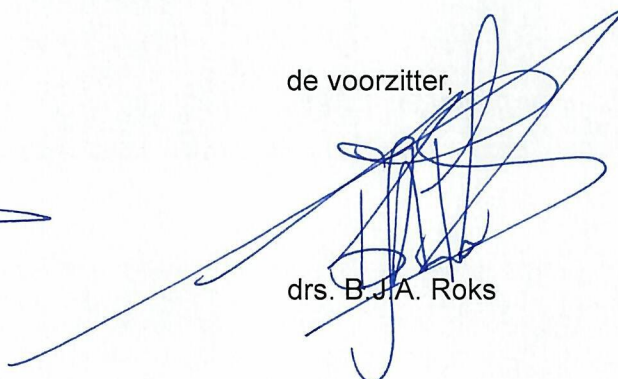
Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad
van de gemeente Halderberge op 18 april 2024,

de plv. griffier,



mr. W.J.A.M. Wilde

de voorzitter,



drs. B.J.A. Roks