



Gemeente
Halderberge

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer	26705	Contactpersoon	Robert van Wijk
Raadsvergadering d.d.	7 november 2019	Commissie	B&O
Portefeuillehouder	Hans Wierikx, wethouder	Telefoonnummer	0165-390746

Onderwerp

Bestemmingsplan Oud Gastel Noord fase 3

Samenvatting

De gemeenteraad van Halderberge heeft op 11 december 2014 het bestemmingsplan Oud Gastel Noord vastgesteld. Binnen de kaders van dit plan is het uitwerkingsplan "Oud Gastel Noord fase 1", het uitwerkingsplan "Oud Gastel Noord fase 2" en het uitwerkingsplan "Oud Gastel Noord fase 3" opgesteld en vastgesteld. Bij de derde fase bleek de begrenzing tussen de bestemming "Woongebied – Uit te werken" en de bestemming "Wonen" in het bestemmingsplan Oud Gastel Noord, een belemmering voor het realiseren van drie woningen van fase 3. Door middel van een nieuw bestemmingsplan Oud Gastel Noord fase 3 wordt de door gemeente en ontwikkelaar gewenste kavelindeling van fase 3 mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan is aangeboden voor vooroverleg en heeft ter inzage gelegen voor iedereen om zienswijzen kenbaar te maken. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Het voorstel is om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Inleiding

De gemeenteraad heeft op 11 december 2014 het bestemmingsplan Oud Gastel Noord vastgesteld. Dit plan biedt ruimte aan 150 nieuw te bouwen woningen in het gebied tussen de Oudendijk, Rijpersweg en de Willem Alexanderstraat. Binnen de kaders van dit plan is het uitwerkingsplan "Oud Gastel Noord fase 1" en uitwerkingsplan "Oud Gastel Noord fase 2" opgesteld en vastgesteld. Het uitwerkingsplan "Oud Gastel Noord fase 3" heeft betrekking op een deelgebied van het totale plangebied. Deze fase bestaat uit de realisatie van 24 woningen in het zuidwestelijk deel van het woongebied Oud Gastel Noord en 12 woningen aan de noordkant van dit woongebied.

Figuur 1: Geplande woningbouw fase 3 bestemmingsplan Oud Gastel Noord (percelen in fel groen)



Na het afronden van de plannen voor fase 1 en fase 2 is er uitvoerig overleg geweest met de ontwikkelende partij over fase 3. Dit overleg was onder andere nodig om een logische verkaveling van het resterende plangebied overeen te komen. Er is gezocht naar een goede invulling van het zuidelijk gedeelte uit het plangebied, aansluitend aan een aantal woningen gelegen aan de Oudendijk. Daarbij bleek dat de huidige begrenzing tussen de bestemming Wonen van het bestemmingsplan Oud Gastel Noord en de bestemming Woongebied – Uit te werken een belemmering vormde. Indien we deze grenzen zouden blijven respecteren dan zouden er incurante kavels overblijven in het plangebied. Door middel van een nieuw bestemmingsplan Oud Gastel Noord fase 3 wordt de door gemeente en ontwikkelaar gewenste kavelindeling van fase 3 mogelijk gemaakt.

De procedure volgens artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening, voor het bestemmingsplan en de

bijbehorende bijlagen en stukken, is doorlopen. Tijdens deze procedure is het plan op 18 juni 2019 aangeboden in het kader van het vooroverleg en met ingang van 20 juni 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegd ten behoeve van zienswijzen. De vooroverleg reacties gaven geen aanleiding tot wijzigen van het ontwerp bestemmingsplan. Ook zijn er geen zienswijzen ingediend.

Doelstelling

Het opstarten van de bestemmingsplanprocedure ten behoeve van Oud Gastel Noord fase 3 is noodzakelijk om uitvoering te geven aan het raadsbesluit van 11 december 2014. Dit raadsbesluit zag op de realisatie van 150 nieuwe woningen te realiseren in het gebied tussen de Oudendijk, Rijpersweg en de Willem-Alexanderstraat.

Overwegingen

1. Binnen de te ontwikkelen woongebieden in fase 3 geldt grotendeels de bestemming Woongebied – Uit te werken. Woningbouw kan hier worden toegestaan door middel van een uitwerkingsplan. Een uitwerkingsplan moet voldoen aan de in het moederplan (Oud Gastel Noord) gestelde uitwerkingsregels. Voor het noordelijke woongebied met in totaal 12 woningen vormt dit geen belemmering. In het grotere zuidelijke woongebied is de situatie juridisch ingewikkelder. Drie woonkavels van dit te ontwikkelen woongebied liggen gedeeltelijk binnen de bestemming “Woongebied – Uit te werken”. Voor het andere deel liggen deze woningen binnen de bestemming “Wonen” van het bestemmingsplan Oud Gastel Noord.

Figuur 2: huidige grens tussen de bestemming Wonen en de bestemming Woongebied – Uit te werken



2. Binnen de huidige bestemming Wonen zijn in totaal 4 woningen toegestaan, waarvan er 3 reeds zijn voorzien aan de Oudendijk. Programmatisch is er hier dus nog ruimte voor één woning, maar een extra woning op deze plek is niet gewenst.
3. Bij het opstellen van een uitwerkingsplan is de gemeente niet alleen gebonden aan de uitwerkingsregels, maar tevens aan de bestemmingsgrenzen van de uit te werken bestemmingen. Het is daarom niet mogelijk om de 3 betreffende kavels binnen het uitwerkingsplan mee te nemen. Daarnaast resteert er in dat geval de planologische mogelijkheid om aan de Oudendijk een extra woning te realiseren.
4. Om deze reden is dit separate bestemmingsplan Oud Gastel Noord fase 3 opgesteld. Het plangebied voor dit nieuwe bestemmingsplan omvat de 3 nieuwe woonkavels, plus de kavels waar momenteel (deels) de bestemming Wonen op is gelegen. Het plangebied van dit ontwerpbestemmingsplan omvat dus in totaal 6 woningen. Het plangebied van het bestemmingsplan is in onderstaande luchtfoto weergegeven.

Figuur 3: begrenzing plangebied in luchtfoto



5. Het uitwerkingsplan Oud Gastel Noord fase 3 is inmiddels vastgesteld.
6. Er zijn geen zienswijzen ingebracht tegen het ontwerpbestemmingsplan Oud Gastel Noord fase 3.
7. Er is wel een tweetal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in de toelichting van het bestemmingsplan. De eerste heeft betrekking op het inmiddels uitgevoerde actualiserend verkennend bodemonderzoek (inclusief boringen). Uit het onderzoek kwam naar voren dat er geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Het bodemonderzoek is toegevoegd aan de bijlagen en de toelichting is onder paragraaf 5.6 "bodem" tekstueel aangepast op het inmiddels beschikbare bodemonderzoek. De tweede ambtshalve wijziging betreft een aanvulling van paragraaf 5.7 "flora en fauna". Beschreven is dat negatieve effecten waaronder toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden redelijkerwijs zijn uitgesloten vanwege de grote afstand en de aard en beperkte omvang van het project.

Risico's

Beroep tegen een ongewijzigd bestemmingsplan kan worden ingediend door een belanghebbende die aantoonbaar dat hij of zij redelijkerwijs niet in staat is geweest om zijn of haar zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad kenbaar te maken. De provincie heeft geen zienswijze/vooroverlegreactie ingediend, zodat een reactieve aanwijzing vermoedelijk uitblijft.

Financiële gevolgen

De verdere ontwikkeling van deze locatie is opgenomen in het project oud Gastel Noord (913) binnen het grondbedrijf. Alle kosten en baten die met de ontwikkeling gepaard gaan zullen op dit project verantwoord worden, waaronder ook de kosten met betrekking tot het opstellen van dit bestemmingsplan. De kosten hiervoor zijn € 2.600,- exclusief btw.

Voor het gehele project Oud Gastel Noord is een grondexploitatieberekening opgesteld welke jaarlijks wordt geactualiseerd.

Duurzaamheid

In het ontwerpbestemmingsplan wordt aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening door middel van diverse onderzoeken en wordt voldaan aan milieuwetgeving.

Burger- & overheidsparticipatie

Het plan is in de ontwerpfasen voor iedereen ter inzage gelegd.

Communicatie

De bekendmaking van de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan is gepubliceerd in de Halderbergse Bode en Staatscourant, alsmede op ruimtelijkeplannen.nl. Eenieder heeft de mogelijkheid gekregen om het plan in te zien en zienswijzen kenbaar te maken. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Het besluit tot vaststelling van het plan wordt gepubliceerd ten behoeve van de beroepstermijn. Na bekendmaking in de Halderbergse Bode en de Staatscourant evenals op ruimtelijkeplannen.nl loopt er een termijn van zes weken waarbij belanghebbenden beroep kunnen instellen bij de Raad van State en/of een verzoek om voorlopige voorziening.

Het besluit is samen met de tekst onder samenvatting op de openbare besluitenlijst geplaatst.

Bewoners van Oudendijk 60a t/m 60c zijn door middel van een brief over dit bestemmingsplan geïnformeerd omdat het bestemmingsplan betrekking heeft op hun perceel.

Vervolg

De ontwikkelende partij zal worden geïnformeerd over dit voorstel. Na vaststelling van het bestemmingsplan kan de definitieve omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Voorstel

Wij stellen u voor om:

1. Geen exploitatieplan vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Oud Gastel Noord fase 3 ongewijzigd vast te stellen.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Halderberge.

Bijlagen:

1. Bestemmingsplan Oud Gastel Noord fase 3;

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Halderberge;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders
van 1 oktober 2019;

gelet op het artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

1. Geen exploitatieplan vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Oud Gastel Noord fase 3 ongewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad
van de gemeente Halderberge op 7 november 2019,

de griffier,

drs. A. Koenen

de voorzitter,

drs. J. Vonk – Vedder