

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Halderberge;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van
19 september 2023;

gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening



Gemeente
Halderberge

BESLUIT:

1. de Nota van zienswijzen bestemmingsplan De Potterestraat Oud Gastel vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan De Potterestraat Oud Gastel als vervat in het analoge bestemmingsplan en in het digitale bestemmingsplan met plannaam NL.IMRO.1655.BP3018-C001 met de daarbij behorende bestanden ongewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad
van de gemeente Halderberge op 26 oktober 2023,

de griffier,

drs. A. Koenen

de voorzitter,

drs. B.J.A. Roks

RAADSVOORSTEL



Gemeente
Halderberge

Zaaknummer 623836

Contactpersoon

Raadsvergadering d.d. 26 oktober 2023

Commissie

11 oktober 2023

Portefeuillehouder Hans Wierikx, wethouder

Telefoonnummer

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Potterestraat' in Oud Gastel

Samenvatting

In het verlengde van De Potterestraat in Oud Gastel, langs de begraafplaats, ligt een perceel van ongeveer 9.600 m². Het voornemen is om hier 30 grondgebonden, betaalbare woningen te realiseren voor starters en senioren. Een herziening van het bestemmingsplan Kom Oud Gastel is hiervoor noodzakelijk. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan opgesteld voor de planlocatie. De ontwerpprocedure daarvoor is doorlopen en gedurende de inzage termijn zijn er drie zienswijzen ingediend. Het college heeft besloten dat de zienswijzen geen aanleiding geven het ontwerpbestemmingsplan aan te passen en de gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Inleiding & beeldvorming

Op 15 juni 2021 heeft het college in principe ingestemd met het initiatief tussen de Korte Dreef en De Potterestraat in Oud Gastel, voor het ontwikkelen van 30 grondgebonden woningen (zaaknummer 222992). Deze woningen zijn opgenomen in de woningbouwprogrammering en de gemeenteraad heeft een Verklaring van Geen Bedenkingen (zie bijlage 5) afgegeven na dit besluit.

Namens de Mastboom-Brosens Stichting heeft Jawel Bouw B.V. (hierna initiatiefnemer) een ruimtelijk/maatschappelijk initiatief ingediend en vervolgens een bestemmingsplan voorbereid en opgesteld voor deze ontwikkeling. Op dit moment wordt de grond agrarisch gebruikt binnen de bestemming Groen en Maatschappelijk. De gronden zijn al langere tijd in eigendom van de stichting en de bedoeling is om betaalbare woningen te realiseren en te behouden voor de starters en senioren. Om dit te borgen staat het bestemmingsplan geen uitbreidingen van de woningen toe en worden de woningen verkocht onder het Koopgarant principe. Bij verkoop worden de woningen getaxeerd en terug verkocht aan de Mastboom-Brosens Stichting, waarna de woningen weer op basis van een marktconforme prijs in de markt worden gezet voor verkoop. Dit is opgenomen in de getekende anterieure overeenkomst.

Op 5 oktober 2022 is een concept-ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan diverse instanties voor het wettelijk vooroverleg. De reacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan De Potterestraat in Oud Gastel.

Vervolgens heeft het ontwerp bestemmingsplan zes weken – van 18 mei 2023 tot en met 28 juni 2023 – ter inzage gelegen. Er zijn drie zienswijzen ingediend. Het college heeft besloten het ontwerpbestemmingsplan niet te wijzigen.

De zienswijzen zijn beantwoord in een nota van zienswijzen (zie bijlage 2)

Doelstelling

De bestemmingsplanprocedure voor de Potterestraat in Oud Gastel is noodzakelijk om uitvoering te geven aan de woningbouw van 30 grondgebonden woningen.

Overwegingen

1. Zienswijzen zijn zorgvuldig beantwoord en/of verwerkt

Tijdens de periode van terinzagelegging zijn drie zienswijzen ingediend. Voor de beantwoording van de zienswijzen verwijzen wij u naar de nota van zienswijzen (bijlage 2). De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van de regels en toelichting van het bestemmingsplan.

2. Positieve vooroverlegreacties

Het ontwerpbestemmingsplan is voor vooroverleg aangeboden aan de diverse vooroverlegpartners. De vooroverlegreacties hebben niet geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Het plan is onder andere in overeenstemming met de provinciale belangen en de belangrijkste uitgangspunten van het waterschap zijn naar wens opgenomen.

3. Crisis- en herstelwet

Op dit bestemmingsplan is de crisis- en herstelwet van toepassing. Hierdoor ontstaat er een kortere doorlooptijd bij de Raad van State en worden de mogelijke aantallen beroepsgronden beperkt.

4. Overdracht openbaar gebied

Na realisatie van het bouwplan zal het openbaar gebied worden overgedragen aan de gemeente, waaronder de parkeerplaatsen, de ontsluitingsweg en het groen. Afspraken hierover zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst.

5. Koopgarant

De intentie van de Mastboom-Brosens Stichting is om betaalbare woningen te laten bouwen voor starters en senioren. Om de woningen ook voor de toekomst betaalbaar te houden vindt de verkoop plaats op basis van het principe van Koopgarant. Het komt er op neer dat de woningen bij verkoop getaxeerd worden en de Stichting de woningen terugkoopt, waarna deze voor een marktconforme prijs weer terug in de openbare verkoop gaan. Het bestemmingsplan staat uitbreidingen van de woningen niet toe en met deze combinatie hoopt de Stichting de woningen voor eenzelfde doelgroep in de toekomst te behouden.

6. Anterieure overeenkomst

Met de initiatiefnemer en met de Mastboom-Brosens Stichting heeft in het voortraject

uitvoerig afstemming plaatsgevonden over de inhoud van de anterieure overeenkomst. De overeenkomst ondertekend door initiatiefnemers en wethouder Wierikx.

7. M.e.r. beoordeling

Uit de milieuparagraaf, hoofdstuk 4 in de toelichting van het bestemmingsplan, blijkt dat er geen nadelige gevolgen voor de omgeving en het milieu zijn te verwachten. Om deze reden is er geen aanleiding om een m.e.r. procedure te starten. Doordat dit besluit specifiek genomen is, wordt een mogelijke bezwaar/beroepsgrond uitgesloten.

Risico's

1. Er wordt beroep ingesteld

Beroep tegen een bestemmingsplan kan worden ingediend door degene die een zienswijze heeft ingediend of een belanghebbende die aantoont dat hij of zij redelijkerwijs niet in staat is geweest om zijn of haar zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad kenbaar te maken. Verder kan beroep worden ingesteld tegen de gewijzigd vastgestelde regels. De provincie heeft een vooroverlegreactie ingediend dat zij kunnen instemmen met het bestemmingsplan. Een reactieve aanwijzing blijft hierdoor vermoedelijk uit.

Financiële gevolgen

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

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. In dit plan is duurzaamheid een belangrijk aspect. Er zijn al schetsplannen besproken met welstand waarbij duurzaamheidsmaatregelen zijn besproken.

Burger- & overheidsparticipatie

De initiatiefnemer heeft al in een vroeg stadium de omwonenden geïnformeerd over het voornemen. Er zijn op verschillende momenten bijeenkomsten geweest waar bewoners de conceptplannen konden inzien en er zijn gesprekken gevoerd met de bewoners van De Potterestraat, met name over de ontsluiting. 14 maart 2023 is nog een brief vanuit de gemeente verzonden aan omwonenden over de ontsluiting van de nieuw te bouwen woningen.

Daarnaast heeft het plan van 18 mei tot en met 28 juni 2023 ter inzage gelegen. De omwonenden en andere belangstellenden hebben de kans gekregen een zienswijze in te dienen.

Communicatie

De bekendmaking van de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan is gepubliceerd in de Halderbergse Bode, het Gemeenteblad en op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Ook is iedereen die op de verzendlijst staat per e-mail persoonlijk geïnformeerd. Iedereen heeft de mogelijkheid gekregen om het plan in te zien en zienswijzen kenbaar te maken. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt.

Als de gemeenteraad besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan 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 belanghebbenden beroep kunnen instellen bij de Raad van State en/of een verzoek om voorlopige voorziening kunnen doen. In de bekendmaking wordt duidelijk verwoord welke wijzigingen zijn gedaan.

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

Vervolg

Als de gemeenteraad besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan gepubliceerd, na bekendmaking loopt er een termijn van zes weken waarbij belanghebbenden beroep kunnen instellen.

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. de Nota van zienswijzen bestemmingsplan De Potterestraat Oud Gastel vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan De Potterestraat Oud Gastel als vervat in het analoge bestemmingsplan en in het digitale bestemmingsplan met plannaam NL.IMRO.1655.BP3018-C001 met de daarbij behorende bestanden ongewijzigd vast te stellen.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Halderberge.

Bijlage:

1. Vast te stellen Bestemmingsplan De Potterestraat Oud Gastel
2. Nota van zienswijzen
3. Anterieure overeenkomst (vertrouwelijk)
4. Brief 16 juni 2021 VVGB

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Halderberge;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van
19 september 2023;

gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening



Gemeente
Halderberge

BESLUIT:

1. de Nota van zienswijzen bestemmingsplan De Potterestraat Oud Gastel vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan De Potterestraat Oud Gastel als vervat in het analoge bestemmingsplan en in het digitale bestemmingsplan met plannaam NL.IMRO.1655.BP3018-C001 met de daarbij behorende bestanden ongewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad
van de gemeente Halderberge op 26 oktober 2023,

de griffier,

drs. A. Koenen

de voorzitter,

drs. B.J.A. Roks