



Gemeente
Halderberge

RAADSVORSTEL

Zaaknummer	321660	Contactpersoon	Joppe Tigges
Raadsvergadering d.d.	23 juni 2022	Commissie	B&O
Portefeuillehouder		Telefoonnummer	0165-390746

Onderwerp

Bestemmingsplan Oudendijk 66 te Oud Gastel

Samenvatting

Op 14 maart 2017 heeft het college besloten principemedewerking te verlenen aan het realiseren van 2 vrijstaande woningen op een perceel aan de Oudendijk in Oud Gastel. Hiervoor is een toevoeging van 2 woningen in het woningbouwprogramma opgenomen. De realisatie van woningen op deze plek is binnen het geldende bestemmingsplan "Kom Oud Gastel" niet toegestaan. Voor realisatie van de 2 vrijstaande woningen is een nieuw bestemmingsplan nodig. De procedure daarvoor is doorlopen. Het college stelt de raad voor het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Initiatiefnemers hebben het voornemen om op een gedeelte van het perceel van Oudendijk 66 te Oud Gastel, de bouw van 2 vrijstaande woningen te realiseren. De realisatie van woningen op deze plek is binnen het vigerend bestemmingsplan "Kom Oud Gastel" niet toegestaan. Voor realisatie van de 2 vrijstaande woningen is een nieuw bestemmingsplan nodig. Op 14 maart 2017 heeft het college besloten principe medewerking te verlenen aan het realiseren van 2 woningen op het perceel Oudendijk 66.

De procedure volgens artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening, voor het bestemmingsplan en de bijbehorende bijlagen en stukken, is doorlopen. Het plan is getoetst aan geldend beleid en regelgeving. Het vooroverleg met de vooroverlegpartners heeft reeds plaatsgevonden. De provincie heeft op 31 maart 2021 een vooroverlegreactie ingediend. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 10 februari 2022 tot en met 23 maart 2022 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Doelstelling

Het opstarten van de bestemmingsplanprocedure ten behoeve van Oudendijk 66 in Oud Gastel is noodzakelijk om uitvoering te geven aan het collegebesluit van 14 maart 2017 om principe medewerking te verlenen aan het realiseren van 2 vrijstaande woningen op deze plek.

Overwegingen

1.1 Procedure is doorlopen

Het bestemmingsplan is volgens de wettelijke procedure tot stand gekomen. Er is vooroverleg gevoerd en vervolgens heeft het plan ter inzage gelegen ten behoeve van zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan.

1.2 Vooroverleg

Voor wat betreft de Interim Omgevingsverordening is de locatie gelegen in “Landelijk gebied, verstedelijking afweegbaar”. Dat betekent onder andere dat een bestemmingsplan kan voorzien in de nieuwvestiging van één of meer woningen als er een tegenprestatie in omgevingskwaliteit wordt geleverd die vergelijkbaar is met het verkrijgen van een Ruimte-voor-Ruimtetitel. De provincie constateerde in haar vooroverlegreactie van 31 maart 2021 dat daar niet aan is voldaan.

Maar, mede gezien de realisatie van 150 woningen in het gebied tussen Oudendijk, Rijpersweg en Maximalaan is al op 1 december 2020 een verzoek tot herbegrenzing tot bestaand stedelijk gebied ingediend. In de ontwerp Omgevingsverordening van voorjaar 2021 is dit verzoek gehonoreerd, nog in de verwachting dat de Omgevingswet per 2022 in werking zou treden. Op 11 maart 2022 stelde Provinciale Staten de nieuwe Omgevingsverordening vast die pas per 2023 in werking treedt, gekoppeld aan de Omgevingswet. Hierin is het plangebied Oudendijk 66 opgenomen als bestaand stedelijk gebied.

Over de vooroverlegreactie van de provincie heeft ambtelijk overleg plaatsgevonden. Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingsverordening waarin de locatie opgenomen is als bestaand stedelijk gebied, zal de provincie voor deze locatie niet meer toetsen aan de Interim Omgevingsverordening, maar aan de Omgevingsverordening. Dit betekent dat het plan passend is, als reguliere woningbouw wordt aangemerkt en geen tegenpresentatie behoeft te worden geleverd vergelijkbaar met een Ruimte-voor-Ruimte-bouwtitel.

1.3 Zienswijzen

Tijdens de periode van terinzagelegging zijn er geen zienswijzen ingediend.

1.4 Ambtshalve wijzigingen

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Risico's

Gedurende zes weken, met ingang van de dag volgend op de bekendmaking van het raadsbesluit, het bestemmingsplan en bijbehorende stukken, kan tegen het besluit van de gemeenteraad tot vaststelling van dit bestemmingsplan schriftelijk beroep worden ingesteld.

Beroep kan worden ingesteld door:

- een belanghebbende;
- een niet-belanghebbende die tijdig een zienswijze aangaande het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad heeft kenbaar gemaakt;
- een niet-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;
- een niet-belanghebbende, voor zover het beroep wordt ingesteld tegen wijzigingen die de gemeenteraad van Halderberge bij de vaststelling van het plan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan heeft aangebracht.

Er zijn geen zienswijzen ingediend en er wordt voorgesteld om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Er heeft overleg met de provincie plaatsgevonden over de ingediende vooroverlegreactie. Een reactieve aanwijzing blijft hierdoor vermoedelijk uit.

Financiële gevolgen

De terinzagelegging zelf heeft geen financiële gevolgen. Met deze initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst en een overeenkomst kwaliteitsverbetering van het landschap afgesloten.

De initiatiefnemer voert het project uit voor eigen rekening en risico. Plankosten conform de Nota Kostenverhaal, vastgesteld in 2019, zijn niet van toepassing omdat de anterieure overeenkomst al voor vaststelling van de Nota Kostenverhaal is ondertekend. De initiatiefnemer levert een bijdrage in de niet door leges afgedekte gemeentelijke kosten ten behoeve van de reserve bovenwijkse voorzieningen van € 7650,- per toe te voegen woning.

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

Initiatiefnemer heeft overleg gevoerd over de woningbouwplannen met de bewoners van Oudendijk 66, Oudendijk 66a en Oudendijk 68. Deze bewoners hebben geen bezwaar tegen de plannen.

Communicatie

De vooraankondiging van het bestemmingsplan "Oudendijk 66 te Oud Gastel" is in de Halderbergse Bode en de Staatscourant gepubliceerd van op 18 november 2020. Het ontwerpbestemmingsplan "Oudendijk 66 te Oud Gastel" is voor een periode van zes weken (van 10 februari 2022 t/m 23 maart 2022) ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het besluit tot vaststelling van het plan wordt gepubliceerd ten behoeve van de beroepstermijn. Na bekendmaking in de Halderbergse Bode en het Gemeenteblad evenals op ruimtelijkeplannen.nl, loopt er een termijn van zes weken waarbij beroep kan worden ingesteld bij de Raad van State en/of een verzoek kunnen indienen om voorlopige voorziening.

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

Vervolg

De ontwikkelende partij zal worden geïnformeerd over dit voorstel. Na het verlopen van de beroepstermijn is het bestemmingsplan onherroepelijk.

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. geen exploitatieplan vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Oudendijk 66 te Oud Gastel NL.IMRO.1655.BP3011-C001 ongewijzigd vast te stellen.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Halderberge.

Bijlagen:

1. Bestemmingsplan Oudendijk 66 te Oud Gastel;

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Halderberge;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 17 mei 2022;

gelet op het artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening;



B E S L U I T :

1. geen exploitatieplan vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Oudendijk 66 te Oud Gastel NL.IMRO.1655.BP3011-C001 ongewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad van de gemeente Halderberge op 23 juni 2022,

de griffier,

de voorzitter,

drs. A. Koenen

drs. B.J.A. Roks