



Gemeente  
Halderberge

## RAADSVORSTEL

Zaaknummer	25851	Contactpersoon	Robert van Wijk
Raadsvergadering d.d.	24 oktober 2019	Commissie	B&O (beheer en ontwikkeling) 9 oktober 2019
Portefeuillehouder	Hans Wierikx, wethouder	Telefoonnummer	0165-390514

### Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Bernardushof te Oud Gastel'

### Samenvatting

Kalliste Woningbouwontwikkeling B.V. wil de gronden van de voormalige Bernardusschool, het monumentaal pand Kerkstraat 3a-5 en het trapveldje aan de Monsigneur Meeuwissenstraat in Oud Gastel, onder regie van de gemeente, ontwikkelen naar woningbouw. Hiervoor is op 11 juli 2019 een ontwerpbestemmingsplan voor iedereen ter visie gelegd om eventuele zienswijzen kenbaar te maken. Hiervan is geen gebruik gemaakt zodat het bestemmingsplan, samen met het beeldkwaliteitsplan, ongewijzigd kan worden vastgesteld.

### Inleiding & beeldvorming

Op 23 januari 2018 heeft het college de kaderstelling voor het project Bernardushof in Oud Gastel vastgesteld. Op basis van deze kaderstelling met de daarin genoemde uitgangspunten voor het betreffende gebied, is met een openbare aanbesteding gestart om een kwalitatief volwaardige partij te selecteren. De aanbesteding is na beoordeling op 21 november 2018 gegund aan Kalliste Woningbouwontwikkeling B.V. uit Nieuwegein.

Kalliste wil het plangebied ontwikkelen met maximaal 32 woningen. De beoogde ontwikkeling is op basis van het nu geldende bestemmingsplan Kom Oud Gastel niet mogelijk. Begin 2019 is door Kalliste opdracht gegeven aan Accent Adviseurs om voor dit project een bestemmingsplan op te stellen.

Na afronding van het wettelijk vooroverleg heeft het ontwerpbestemmingsplan van donderdag 11 juli 2019 tot en met woensdag 21 augustus 2019 voor iedereen ter inzage gelegen, samen met het beeldkwaliteitsplan. Het bestemmingsplan is nu gereed voor een besluit over vaststelling door de gemeenteraad.

### Doelstelling

Door het vaststellen van het bestemmingsplan wordt de huidige bestemming Maatschappelijk omgezet naar Wonen. Voor de plekken waar woningen zijn toegestaan zijn bouwvlakken opgenomen. Het belangrijkste deel van de openbare ruimte is vastgelegd met de bestemming Verkeer. De benodigde omgevingsvergunning voor de woningen kan na vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming met de bestemming worden aangevraagd en afgegeven.

## **Overwegingen**

### **1. De procedure is doorlopen**

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 achtereenvolgens op 4 april 2019 aangeboden in het kader van vooroverleg en met ingang van donderdag 11 juli 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegd ten behoeve van zienswijzen. Er zijn positieve vooroverlegreacties ingediend en geen zienswijzen. Buiten de termijn van vooroverleg heeft het waterschap nog aandacht voor enkele watergerelateerde aspecten gevraagd. Dit is tussentijds verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan, zodat het bestemmingsplan ongewijzigd kan worden vastgesteld.

### **2. Het beeldkwaliteitsplan kan worden vastgesteld**

Met het collegebesluit van 2 juli 2019 heeft het college kennis genomen van het beeldkwaliteitsplan, welke is opgenomen als bijlage 1 van de plantoelichting. Het beeldkwaliteitsplan kan nu eveneens worden vastgesteld als onderdeel van de welstandsnota Halderberge, waaraan bij de omgevingsvergunningaanvraag zal worden getoetst.

### **3. Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld**

De kosten zijn anderszins verzekerd, namelijk met het tekenen van de realisatieovereenkomst. Hierdoor komen alle verdere kosten voor het bestemmingsplan, waaronder ook eventuele planschadeclaims, voor rekening van de initiatiefnemer.

## **Risico's**

### **1. Beroep**

Er kan mogelijk beroep tegen het bestemmingsplan worden ingediend bij de Raad van State. Beroep tegen een ongewijzigd bestemmingsplan kan echter alleen worden ingediend door een belanghebbende die aantoont dat hij of zij redelijkerwijs niet in staat is geweest om zijn of haar zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken.

### **2. Programmatische Aanpak Stikstof (PAS)**

Aangezien na uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (29 mei 2019) de PAS niet meer als basis voor toestemming voor activiteiten worden gebruikt, heeft dit ook consequenties voor bestemmingsplanprocedures. Het uitgangspunt van de Wet ruimtelijke ordening blijft echter, dat bij vaststelling van het bestemmingsplan sprake dient te zijn van een goede ruimtelijke ordening. Als bijlage is een memo opgenomen met een onderbouwing dat hieraan wordt voldaan.

## **Financiële gevolgen**

Met de initiatiefnemer is een realisatieovereenkomst afgesloten waarmee de risico's voor de gemeente nihil zijn. De kosten voor de procedure liggen geheel bij de initiatiefnemer. De eventuele planschade die voortvloeit uit de planologische mutatie is eveneens voor rekening van de initiatiefnemer. Er is geen exploitatieplan nodig aangezien het kostenverhaal vooraf anderszins is verzekerd.

## **Duurzaamheid**

In het bestemmingsplan is een milieutoets uitgevoerd.

## **Burger- & overheidsparticipatie**

Het plan is in de ontwerpfasen voor iedereen ter inzage gelegd, waarbij direct omwonenden per brief zijn geïnformeerd over de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Daarnaast heeft de initiatiefnemer meerdere bijeenkomsten georganiseerd en gesproken met direct belanghebbenden bij de ontwikkeling.

## **Communicatie**



De bekendmaking van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan is (gelet op de zomervakantie) om de week gepubliceerd in de Halderbergse Bode en eenmalig in de Staatscourant. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) waar een ieder het plan digitaal kan inzien.

### **Vervolg**

Na besluitvorming van uw gemeenteraad wordt het plan gepubliceerd ten behoeve van de beroepstermijn. Na bekendmaking in de Halderbergse Bode en de Staatscourant evenals op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.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.

### **Voorstel**

1. Het beeldkwaliteitsplan Bernardushof vast te stellen als onderdeel van de welstandsnota Halderberge;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan Bernardushof te Oud Gastel als vervat in het analoge bestemmingsplan en in het digitale bestemmingsplan met plannaam NL.IMRO.1655.BP3013-C001 met de daarbij behorende bestanden ongewijzigd vast te stellen.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Halderberge.

Bijlagen: Bestemmingsplan Bernardushof te Oud Gastel  
Beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 van de toelichting)  
Interne memo PAS  
Realisatieovereenkomst (ter inzage)



Gemeente  
Halderberge

## RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Halderberge;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 17-09-2019 ;

gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening;

### BESLUIT :

1. het beeldkwaliteitsplan Bernardushof, Oud Gastel vast te stellen als onderdeel van de welstandsnota Halderberge;
2. geen exploitatieplan vast te stellen;
3. het bestemmingsplan Bernardushof te Oud Gastel als vervat in het analoge bestemmingsplan en in het digitale bestemmingsplan met plannaam NL.IMRO.1655.BP3013-C001 met de daarbij behorende bestanden ongewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad  
van de gemeente Halderberge op 24 oktober 2019,

de griffier,

  
drs. A. Koenen

de voorzitter,

  
drs. J. Vonk – Vedder