

MEMO

ZAAKNUMMER: 2019063111

AAN : Commissie Ruimte

VAN : College van B&W, portefeuillehouder wethouder H.A.M. van Moorsel
 NAMENS DEZE : Team Ruimte, S.F. Olschewsky

DATUM : 29 oktober 2019

ONDERWERP : Woningbouw in Ommel

Samenvatting

De roep om de bouw van nieuwe woningen in Ommel is groot. Desondanks blijft de woningbouw in Ommel de laatste jaren achter bij de woningbouw in Asten en Heusden en ook ten opzichte van het verleden worden in Ommel minder woningen gebouwd. De vernietiging van het bestemmingsplan voor woningbouw aan Kloosterstraat 8 (Kaag) betekent een verdere stagnatie.

Dat woningbouw in Ommel moeizaam op gang komt heeft o.a. te maken met een gebrek aan inbreidingslocaties in Ommel en de nabijheid van infrastructuur en veehouderijen, alsmede landelijke wetgeving en provinciale regels die sturen op woningbouwaantallen. Ook de in het verleden gemaakte keuze van college en raad om plannen in Ommel volgtijdelijk te ontwikkelen, maakt dat er de laatste jaren weinig is gebouwd. Om op korte en middellange termijn (tot ca. 2028) tot een substantiële bouwstroom in Ommel te komen, kiest het college daarom nu voor een andere aanpak.

In de vergadering van 8 oktober jl. heeft het college besloten om het plan Kloosterstraat 8 (Kaag) z.s.m. opnieuw in procedure te brengen en gelijktijdig te starten met de (plan)ontwikkeling van woningbouw op de locaties Kluizendries en Hogeweg. Gezien het belang van woningbouw voor Ommel, neemt het college voor lief dat aan deze aanpak risico's verbonden zijn.

Motivering

Ommel kent een beperkt aantal potentiële nieuwe locaties voor woningbouw. De woningbouwmonitor onderscheidt de volgende potentiële (toekomstige) woningbouwlocaties:

		<i>Ontwikkelaar</i>	<i>Aantal woningen</i>
A.	Kloosterstraat 8 (Kaag)	Hartman Bouwbedrijf	21
B.	Jan van Havenstraat 22 (Swinkels)	gebr. Swinkels	15
C.	Kluizendries (korfbalveld)	gemeente Asten	ca. 10
D.	Hogeweg	gemeente Asten	ca. 5



Het in 2018 door uw raad vastgestelde bestemmingsplan voor de locatie Kloosterstraat 8 (Kaag) is op 7 augustus jl. door de Raad van State vernietigd (zie [ECLI:NL:RVS:2019:2704](#)). Het college oordeelt niettemin dat het opnieuw in procedure brengen van dit plan nog altijd de snelste route vormt naar woningbouw in Ommel. Vanzelfsprekend zal hierbij het door de Raad van State geconstateerde gebrek worden hersteld. Het college realiseert zich dat dit de bezwaren van Maatschap van den Broek (Jan van Havenstraat 21) niet zal wegnemen. Het risico op een hernieuwde beroepszaak met vertraging van de bouw tot gevolg blijft zodoende onverminderd aanwezig. Gezien dit risico kiest het college voor een proactieve aanpak door gelijktijdig met de procedure voor Kloosterstraat 8 (Kaag) de locaties Kluizendries en Hogeweg in ontwikkeling te nemen.

Het college geeft de voorkeur aan de ontwikkeling van deze twee locaties boven de locatie Jan van Havenstraat 22 (Swinkels), omdat het verwacht dat de juridische risico's en de kans op een beroepsprocedure minder groot. Omdat de gemeente deze locaties zelf zal ontwikkelen kan de gemeente bovendien beter regie voeren op de planvorming en het te realiseren programma. De gekozen aanpak is echter niet zonder risico's.

De keuze om in Ommel gelijktijdig drie uitbreidingsplannen tot ontwikkeling te brengen zal naar verwachting met name met de provincie tot de nodige discussie leiden. Om dit te ondervangen zal het college de provincie in een vroeg stadium bij de planvorming betrekken.

Hoe nu verder?

Kloosterstraat 8

Voor plan Kloosterstraat 8 (Kaag) zal z.s.m. het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Gestreefd wordt naar start van de procedure in november dit jaar. In dat

geval kan het bestemmingsplan in maart/april 2020 worden vastgesteld. Mits geen beroep wordt ingediend kan rond de zomer van 2020 gestart worden met de (voorbereidende) bouwwerkzaamheden.

Kluzendries en Hogeweg

De rest van 2019 en de eerste maanden van 2020 zullen benut worden om (samen met Ommel) te komen tot een stedenbouwkundig plan en woningbouwprogramma voor de locaties Kluzendries en Hogeweg. Tegelijkertijd zal de planologische haalbaarheid van de plannen onderzocht en gemotiveerd worden. Vervolgens zal in 2020 de benodigde planologische procedure opgestart worden.

Jan van Havenstraat 22

De keuze voor ontwikkeling van de locaties Kluzendries en Hogeweg naast Kloosterstraat 8 betekent dat de plannen voor Jan van Havenstraat 22 (voorlopig) in de wacht worden gezet. In afwachting van de ontwikkeling van genoemde andere locaties, zal de gemeente zich niet inspannen om de locatie Jan van Havenstraat 22 te ontwikkelen voor woningbouw. Jan van Havenstraat 22 blijft evengoed wel in beeld als potentiële woningbouwlocatie, maar wordt pas in ontwikkeling genomen na Kloosterstraat, Kluzendries en Hogeweg, of als blijkt dat (één van) deze locaties niet uitvoerbaar zijn.