



gemeente **Oosterhout**

Tricorp Beheer en Beleggingen B.V.
t.a.v. de heer A. Robbesom
Bredaseweg 108A
4901 NS Oosterhout

Datum	Uw kenmerk	Zaaknummer	In behandeling bij
27 mei 2024		1031086	J. Crezee tel. 14 0162

Onderwerp

Tricorp-terrein Bredaseweg (Het Volkwartier)

Beste heer Robbesom,

Op 17 januari 2023 heeft het college van B&W besloten om de locatie Bredaseweg (106 – 108 (Tricorp/Gekroonde Bel) toe te voegen aan het woningbouwprogramma. Hierbij is aan u in een brief van 18 januari 2023 verzocht om het initiatief gezamenlijk met ons en binnen afzienbare periode uit te werken tot een concreet plan. Na enig overleg over diverse onderdelen (programmering, verkeer, groen) heeft u op 22 december 2023 een haalbaarheidsstudie en bijbehorende stedenbouwkundige opzet voor het gebied ingediend en daarna nog enige aanvullingen ingezonden met betrekking tot verkeer en wonen.

We kunnen u in ieder geval mededelen dat wij instemmen met het principeverzoek, mits aan de volgende onderdelen wordt voldaan bij de nadere uitwerking in de ruimtelijke procedure. Hierna gaan wij op de diverse onderdelen in.

Wonen

U heeft een onderbouwing aangeleverd voor de toename van 73 naar 80 woningen. Een punt van aandacht hierbij is dat er sprake is van uitsluitend huurwoningen, in de prijsklassen 30/40/30.

Stedenbouw

De hoofdopzet is akkoord; bij de verdere uitwerking van het principeverzoek wordt aandacht gevraagd voor de stedenbouwkundige uitwerking van de verschillende bouwblokken (bouwmassa, hoekoplossingen, uitgiftegrenzen, overgangen, afscheidingen en invulling van woningtype. Privacy indien aan de orde (richting Molenstraat)

Beeldkwaliteit

Afhankelijk van de te doorlopen ruimtelijke procedure zal het vaststellen van een beeldkwaliteitsplan in de procedure ingebed worden.

Groen

- Akkoord. Wel dient er nog een werkplan opgesteld te worden ten behoeve van bescherming aanwezige monumentale bomen.

Wij verzoeken u om bij communicatie rondom deze zaak het zaaknummer 1013921 te vermelden.

postadres Postbus 10150, 4900 GB Oosterhout
Bezoekadres Slotjesveld 1 Oosterhout

Internet www.oosterhout.nl
Telefoon 140162

BTW nr: NL.0013.26.132.B.1
KvK nr: 20164965

- Als blijkt dat er uit de benodigde ecologische onderzoeken mitigerende maatregelen getroffen dienen te worden worden, moeten deze worden opgenomen in de planuitwerking.

Verkeer & parkeren

- Puur verkeerstechnisch (vanuit het functioneren van de Bredaseweg) is een ontsluiting via de rotonde (via het terrein van Wilhelminahaven) het meest wenselijk. Echter daar zitten diverse nadelen aan en er vallen de nodige bezwaren tegen te verwachten. De noodzaak van een ontsluiting via Wilhelminahaven valt ook lastig te motiveren aangezien met de herontwikkeling van het Voltkwartier tot een lagere verkeersgeneratie leidt dan in huidige planologische situatie. Gezien dat laatste (en alles wat er komt kijken bij een ontsluiting via het terrein van Wilhelminahaven) is het ambtelijk advies vanuit de projectgroep om het Voltkwartier alleen te ontsluiten via de bestaande in-/uitritten op de Bredaseweg.
- In de verdere uitwerking van het plan wordt bekeken of er maatregelen moeten worden getroffen om doorstroming op de Bredaseweg te verbeteren. Dit kan door eenvoudige maatregelen als bijvoorbeeld een midden geleider om vertrekkend verkeer dat naar het noorden wil kan worden tegengehouden en naar het zuiden moet rijden, om vervolgens via de rotonde terug te draaien.

Bodem

- Binnen de ontwikkelingslocatie is een historisch onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat er verschillende verontreinigen aanwezig zijn. Er is een verkennend onderzoek nodig. In het kader van de ruimtelijke procedure dient dit nader onderzocht en verwerkt te worden in de toelichting.

Water

- De wateropgave moet nog volledig worden uitgewerkt en er moet een Waterhuishoudkundig plan opgesteld worden.
- De totale hemelwaterberging moet voldoen aan de gestelde eisen, zodat het hemelwater in elke fase adequaat verwerkt wordt.
- Er moet kunnen worden aangetoond dat er voldoende bovengrondse ruimte beschikbaar is voor de benodigde waterberging. De ondergrondse infiltratievoorzieningen moeten worden goedgekeurd door ODZVB.
- Onze randvoorwaarden en opmerkingen op de waterparagraaf heeft u eerder al ontvangen, die moet nog gewijzigd worden. Hierbij dient rekening te worden gehouden met ligging van het plangebied in een grondwaterbeschermingsgebied. Er dient ook overleg plaats te vinden met de waterpartners in verband met de processen zoals in de Omgevingswet van toepassing zijn.

Milieuthema's

- Een groot deel van de toetsing is gebaseerd op oud recht, terwijl nu het nieuwe recht van kracht is. Als bijlage bij deze brief wordt er een geactualiseerde, versie van de *Milieuvoorwaarden plan Voltkwartier, versie 2*, toegestuurd waar enkele belangrijke termen en werkwijzen zijn verduidelijkt aan de hand van het nieuwe stelsel onder de Omgevingswet. Hier dient bij de uitwerking van het plan en de ruimtelijke procedure op getoetst te worden. Op dit moment voorzien wij overigens geen onoverkomelijke problemen voor de milieuthema's.

Anterieure overeenkomst

Ten behoeve van de benodigde ruimtelijke procedure sluiten wij met u een anterieure overeenkomst. U heeft nadrukkelijk aangegeven dat u het gebied in eigendom wenst te houden. Wij hebben daarom uw "openbaar gebied" hierop niet beoordeeld qua bochtstralen, kabels- en leidingentracé enz. In de toekomst kan daarom ook geen sprake zijn van openbaar gebied dat de gemeente over zal nemen, beheren en/of onderhouden.

Informeren belanghebbenden

U dient in dialoog te blijven en de belanghebbenden van ons besluit op de hoogte te stellen van het verdere proces. U dient belanghebbenden een brief te sturen binnen het gebied waarbinnen u de uitnodigingen voor de omgevingsdialogen heeft verspreid. Aangezien voorliggend besluit openbaar wordt, is het passend om deze brieven binnen enige werkdagen te doen uitgaan. Voor ons dossier ontvangen wij graag een afschrift van de brief en de verzendlijst.

U dient er nu al rekening mee te houden dat wij nog een extra omgevingsdialoog verplicht stellen bovenop de wettelijke eisen voor de verdere ruimtelijke procedure(s).

Tot slotte willen we vermelden dat dit collegebesluit niet oneindig geldig is en dat in principe de ruimtelijke procedure binnen een jaar na verzending van deze brief formeel moet zijn gestart.

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders van Oosterhout,

mr. D.M.B. Bosmans- van Goethem
Teamleider Buiten Projecten

BIJLAGE 1 bij brief - Milieuvoorwaarden_planVolkwartier_v2