

RAADSVOORSTEL

Datum raadsvergadering 19 december 2023
Zaaknummer raadsvoorstel 1016664
Portefeuillehouder Kastelijns

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan "Oosterhout-Zuid 2017, herziening 5 (Paterserf 9)"

Voorgesteld besluit

1. Het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen als bestemmingsplan "Oosterhout-Zuid 2017, herziening 5 (Paterserf 9)" met planidentificatienummer NL.IMRO.0826.BSPHz5zuid-VA-01;
2. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Ter plaatse van Paterserf 9 ligt het voornemen om een tweetal appartementengebouwen (met maximaal 67 appartementen) te realiseren. Een complex met 27 sociale huurwoningen en een levensloopbestendig seniorencomplex (40 appartementen) in de vrije sector (dure koop en/of huur) met aanvullende voorzieningen op de begane grond. Middels bijgevoegd ontwerpbestemmingsplan is aangetoond dat deze ontwikkeling voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Het ontwerpbestemmingsplan met ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidshinder heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er is geen zienswijze ingediend. Wel zijn er ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan. De wijzigingen zijn in dit raadsvoorstel opgenomen. Derhalve wordt uw raad voorgesteld het gewijzigde bestemmingsplan vast te stellen.

Aanleiding

Ter plaatse van Paterserf 9 ligt het voornemen om een tweetal appartementengebouwen (met maximaal 67 appartementen) te realiseren. Een complex met 27 sociale huurwoningen en een levensloopbestendig seniorencomplex met 40 appartementen in de vrije sector (dure koop en/of huur) met aanvullende voorzieningen op de begane grond. Op dit moment staat op deze locatie een leegstaand kantoorpand. De locatie heeft een enkelbestemming 'Kantoor' binnen het vigerende bestemmingsplan 'Oosterhout-Zuid 2017'.

Het gaat om de bouw van een noordelijk appartementengebouw bestaand uit 5 bouwlagen. Het zuidelijke gebouw bestaat uit 7 bouwlagen. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden herzien. De toelichting van het bestemmingsplan geeft een precieze omschrijving van de voorgenomen ontwikkeling.

Kader

De Wet ruimtelijke ordening, de Crisis- en herstelwet en de Wet geluidshinder bieden het juridisch kader voor het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en het niet vaststellen van een exploitatieplan.

Wat willen we bereiken?

Met de vaststelling van het bestemmingsplan "Oosterhout-Zuid 2017, herziening 5 (Paterserf 9)" wordt het planologisch mogelijk gemaakt om maximaal 67 woningen te bouwen. Daarmee levert deze ontwikkeling een bijdrage aan de woningbouwopgave.

Argumenten en kanttekeningen bij het voorgestelde besluit

Goede ruimtelijke ordening

Uit de toelichting van het bestemmingsplan en de bijbehorende stukken blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat het past binnen de kaders van het lokale beleid zoals verwoord in de Omgevingsvisie en de gemeentelijke woningbouwstrategie (en evt. anders lokale beleidsstukken).

Woningbouwopgave

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om op de locatie van een leegstaand kantoorpand 27 sociale huurappartementen en 40 levensloopbestendige seniorenappartementen in de vrije sector (dure koopwoningen en/of dure huur) te realiseren. De levensloopbestendige appartementen beschikken over gemeenschappelijke voorzieningen. Daarmee levert deze ontwikkeling een (kwantitatieve en kwalitatieve) bijdrage aan de woningbouwopgave.

Er is sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waardoor alle kosten (waaronder eventueel uit te keren planschade) met de initiatiefnemer wordt verrekend. Hiermee is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk

Woondeal SRBT:

In de woondeal SRBT is afgesproken dat nieuwe plannen moeten voldoen aan de 30-40-30 afspraak. Aangezien dit plan al was opgenomen in het lokale woningbouwprogramma (voordat de woondeal was gesloten), geldt in regionaal verband de gemeentelijke inspanningsverplichting om voor 'zachte' plannen te bezien of een aanpassing aan de 30-40-30 afspraak nodig en haalbaar is.

Dit laatste ook vanuit de afspraak dat bestaande woningbouwplannen ook zoveel als mogelijk gerealiseerd moeten worden gelet op de grote woningvraag.

Het plan ziet op een herontwikkeling van een binnenstedelijk bestaand leegstaand kantoorpand locatie naar appartementen.

De gesprekken en onderhandelingen hierover lopen al enige jaren en hebben nu tot resultaat dat overeenstemming is met de ontwikkelaar over bovenstaand programma. Met dit programma wordt nadrukkelijk ingespeeld op de vraag vanuit de markt. Het plan omvat 40% sociale huur en 60% dure woningen. Hiermee voldoet het plan ruim aan de opgave voor sociale huur die gesteld is in de woondeal.

Zienswijzen

het ontwerp van dit bestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden, op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, met ingang van 24 augustus gedurende een termijn van 6 weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Wel zijn er ambtshalve wijzigingen doorgevoerd ten aanzien van de stikstofberekeningen. Deze wijzigingen zijn opgenomen in dit raadsvoorstel. Daarmee zijn er geen argumenten tegen de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Ambtshalve wijziging

Ieder plan of project moet worden getoetst en voldoen aan de Wet natuurbescherming (stikstof), ongeacht of een besluitprocedure moet worden gevolgd. Voor de berekening van de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden moet de AERIUS-calculator worden gebruikt. Besluitvorming moet altijd zijn gebaseerd op een berekening die is gemaakt met de meest recente versie ten tijde van het besluit. Op 6 november 2023 is een nieuwe versie van de AERIUS-calculator vrijgegeven.

Dat betekent dat alle plannen en projecten waarvoor nog geen onherroepelijk besluit is vastgesteld gebaseerd moeten zijn op een stikstofberekening waarvoor de nieuwste versie van de AERIUS-calculator is gebruikt.

Naar aanleiding van deze nieuwe versie van de AERIUS-calculator is er voor dit project een nieuwe AERIUS-berekening uitgevoerd. Deze nieuwe berekening is toegevoegd als bijlage. De actualisatie leidt niet tot gewijzigde resultaten.

Inspraak en participatie

Participatie (omgevingsdialoog)

Conform de Oosterhoutse richtlijnen is er op 20 juli 2022 een omgevingsdialoog gevoerd. Tijdens deze informatieavond werden belangstellenden, direct omwonenden, ondernemers en afgevaardigden geïnformeerd aan de hand van een presentatie en in de gelegenheid gesteld vragen te stellen over de beoogde ontwikkeling. De ontwikkeling werd positief ontvangen. Wel waren er enkele opmerkingen. Deze opmerkingen hadden geen relatie met de vaststelling van dit bestemmingsplan (zoals het verzoek tot het voorkomen van overlast tijdens de bouw) of lagen buiten de invloedssfeer van de ontwikkelende partij. Voor zover de opmerkingen binnen de invloedssfeer van de ontwikkelende partij liggen (zoals gesteld voorbeeld), neemt zij die mee in het verdere proces.

Wettelijk vooroverleg

Conform artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening heeft er vooroverleg plaats gevonden. De gemaakte opmerkingen zijn verwerkt.

Ter inzage voorontwerp

Gezien de gevoerde omgevingsdialoog, en de aard en omvang van de ontwikkeling, zijn wij van mening dat het toepassen van inspraak op een voorontwerp niet tot een meerwaarde leidt voor het in beeld krijgen van de belangen of een eerste afweging daartoe. Op basis van artikel 2.3.d van de Algemene inspraakverordening Oosterhout 2021 hebben wij dan ook besloten geen voorontwerp van het bestemmingsplan ter inzage te leggen, maar direct over te gaan tot de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan.

Ter inzage ontwerp

In het kader van de wettelijke voorschriften vaststellingsprocedure heeft het bestemmingsplan als ontwerp, met ingang van donderdag 24 augustus (week 34) voor de duur van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een belanghebbende een schriftelijke of mondelinge zienswijze indienen. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

Alternatieve oplossingsrichting(en)

Er is een mogelijkheid om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om woningbouw op de locatie mogelijk te maken. Het alternatief is dat geen bestemmingsplan wordt vastgesteld. In dat geval blijft de huidige bestemming (kantoor) van kracht. Nu de vraag naar woningen in Oosterhout groter is dan de vraag naar kantoren is dit niet wenselijk.

Financiën

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waardoor alle kosten (waaronder eventueel uit te keren planschade) met de initiatiefnemer wordt verrekend. Hiermee is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Vervolg

Het besluit van uw raad, en de wijze waarop beroep kan worden aangetekend, zal middels een publicatie in het weekblad Oosterhout, het gemeenteblad en de gemeente website worden bekendgemaakt.

Na bekendmaking zal uw vaststellingsbesluit (inclusief het bestemmingsplan) gedurende 6 weken ter inzage liggen. Gedurende deze ter inzage legging kan beroep worden ingesteld en een voorlopige voorziening worden aangevraagd (heeft een schorsende werking).

20 november 2023,

Burgemeester en wethouders.

Bijlage(n)

1. Ontwerpbestemmingsplan en bijlagen
2. Nieuwe AERIUS-berekeningen.

RAADSBESLUIT

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Oosterhout-Zuid 2017, herziening 5 (Paterserf)"

Zaaknummer: 1016664

De raad van de gemeente Oosterhout,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 20 november 2023,

BESLUIT:

1. het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen als bestemmingsplan "Oosterhout-Zuid, herziening 5 (Paterserf 9)" met planidentificatienummer NL.IMRO.0826.BSPHz5zuid-VA-01;
2. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

de raad voornoemd,

, voorzitter

, griffier