



Collegevoorstel OG

Zaak : Aanpak Rijksweg 133, Dorst

Zaaknummer : **1013600**

gemeente **Oosterhout**

Datum: juni 2023	Auteur: MBr	Bereikbaar 14 0162
Status: Openbaar	Team: Buiten Projecten	

Onderwerp:

Aanpak project Rijksweg 133 Dorst

Geraadpleegde teams:

Buiten Beleid en Buiten Projecten

Communicatie: nee d.m.v.:

geen

Bijlagen:

- ☐ Brief door college
- ☐ Raadsinformatiebrief
- ☐ Brief beantwoording vragen ex art 39
- ☐ Raadsvoorstel
- ☒ Overige bijlagen:
 - Impressie Plan Rijksweg 133 Dorst
 - Projectplan Rijksweg 133 Dorst

Behandeling in / door:

Datum:

Aard behandeling:

☐ Raad

Portefeuillehouder

Melsen

Geheimhouding op	Titel	Grondslag WOO	Tot wanneer

*Wij verzoeken u om bij communicatie rondom deze aanvraag het zaaknummer **1013600** te vermelden.*

COLLEGE VOORSTEL		
-------------------------	--	--

Datum: 1 juni 2023	Openbaar	Zaaknummer: 1013600
Onderwerp: Aanpak project Rijksweg 133 Dorst		

Voorstel: 1. Het plan van aanpak voor de ontwikkeling van de locatie Rijksweg 133 te Dorst vast te stellen 2. Kennis te nemen van het beoogde plan en het beoogde programma 3. Kennis te nemen van de uitkomsten omgevingsdialoog en te besluiten voor het te doorlopen bestemmingplanproces de stap rond het voorontwerp over te slaan
--

Samenvatting (circa 10 regels)

Aan de Rijksweg en de Baarschotsestraat staat het café Dorpszicht, op een markante plaats in het dorp langs een van de belangrijkste ontsluitingswegen van Dorst. De initiatiefnemer heeft de gronden gekocht en heeft het plan om op het perceel woningbouw te ontwikkelen. Het plan beoogd de bouw van 28 koopappartementen en 8 grondgebonden koopwoningen.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is een ontwikkeling naar woningbouw niet mogelijk.

Sinds 2018 is de eigenaar bezig met het uitwerken van een plan voor deze zichtlocatie. De ontwikkelaar heeft de omgevingsdialoog rond het plan gevoerd. Algemene indruk van deze omgevingsdialoog is dat er positief naar de ontwikkeling gekeken wordt. Het is wenselijk om tot een invulling van deze locatie te komen met woningbouw.

Juridisch kader (inclusief onderbouwing geheimhouding)

nvt

Aanleiding

Aan de Rijksweg en de Baarschotsestraat staat het café Dorpszicht, op een markante plaats in het dorp langs een van de belangrijkste ontsluitingswegen van Dorst. De initiatiefnemer heeft de gronden gekocht en heeft het plan om op het perceel woningbouw te ontwikkelen.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is een ontwikkeling naar woningbouw niet mogelijk.

We zijn sinds 2018 in overleg over het plan, inmiddels lijkt de invulling van het plan zodanig concreet dat de vervolgstappen in het proces ingezet kunnen worden. Uw college heeft eerder een principe standpunt ingenomen ten aanzien van deze beoogde ontwikkeling en deze toegevoegd aan de meerjaren woningbouwplanning .

Proces

Het proces om te komen tot invulling van beide locaties hebben we beschreven in het plan van aanpak. Dit plan vindt u als bijlage bijgevoegd.

Welke data is gebruikt en op welke manier wordt de uitvoering gemonitord?

De uitvoering van het project wordt publiekrechtelijk geborgd in het op te stellen bestemmingsplan en de verschillende vergunningen die verleend zullen worden voor tot uitvoering overgegaan kan worden.

De uitvoering wordt privaatrechtelijk geborgd door de afspraken die wij vastleggen in de overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar.

Welke externe belanghebbenden zijn betrokken en hoe is het proces gevoerd?

Het plan ziet op de ontwikkeling van de locatie aan de Baarschotsestraat in Dorst door de ontwikkelaar Futura Vastgoed BV. Sinds 2018 wordt overleg gevoerd met deze ontwikkelaar over de mogelijkheden rond het plan.

De ontwikkelaar heeft de omgevingsdialoog rond het plan gevoerd. Hierbij hebben zij met de direct omwonenden “aan de keukentafel” gezeten. Ondanks meerdere pogingen vanuit de ontwikkelaar is het niet gelukt met alle direct omwonenden om tafel te zitten (het is niet gelukt contact te krijgen of er is aangegeven dat contact niet op prijs wordt gesteld). Algemene indruk van deze omgevingsdialoog is dat er positief naar de ontwikkeling gekeken wordt. Op basis van de gevoerde omgevingsdialoog adviseren wij uw college om in het kader van de procedure rond het bestemmingsplan het voorontwerp bestemmingsplan over te slaan en direct te werken aan een ontwerp bestemmingsplan. Voorafgaand aan het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan zullen wij vanzelfsprekend het wettelijke vooroverleg met de onze partners voeren (provincie, waterschap, etc).

Wat willen we gaan doen?

Het plan ziet op de ontwikkeling van een locatie aan de Rijksweg/Baarschotsestraat in Dorst. Het plan beoogt de bouw van 28 koopappartementen en 8 grondgebonden koopwoningen. 14 appartementen vallen hierbij binnen de categorie “middelduur” (bedrag tussen €250.000 en €350.000), de overige 14 appartementen vallen binnen de categorie “duur” (bedrag hoger dan €350.000). De grondgebonden woningen vallen ook binnen de categorie “duur”. Een impressie van het beoogde plan vindt u als bijlage bijgevoegd.

Met het vaststellen van het plan van aanpak hebben we kaders waarbinnen we de rest van het proces in kunnen richten. Hierbij gaan we werken aan de nadere uitwerking van de plannen, de voorbereiding van het bestemmingsplantraject en starten we met het overleg over de sluiten anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar.

Afweging van argumenten voor en tegen?

Argumenten voor:

- De locatie Rijksweg 133 in Dorst is een belangrijke zichtlocatie in het centrum van Dorst. Het is wenselijk om deze locatie in te vullen zodat er een kwalitatieve invulling ontstaat.
- Er is veel vraag naar woningen. Met de ontwikkeling is het mogelijk om in het centrum van Dorst 33 woningen toe te voegen. De locatie is gelegen in het centrum, in de nabijheid van voorzieningen.
- De ontwikkelaar is sinds 2018 aan de slag met een plan om te komen tot een passend invulling. De plannen zijn besproken met de omgeving. Het plan wat er nu ligt, heeft draagvlak vanuit de omgeving. Daarnaast zijn we al sinds 2018 in overleg over de beoogde ontwikkeling en is het wenselijk om een volgende stap te zetten (voorspelbaarheid van de gemeente en duidelijkheid voor de omgeving).
- Er worden met het plan 14 middeldure appartementen toegevoegd. In Dorst zijn er weinig appartementen, en zeker in deze prijscategorie te vinden. Hierdoor is er sprake van een wenselijke toevoeging van dit woonproduct.

Argumenten tegen:

- Het argument om niet mee te werken zou gelegen kunnen zijn in het feit dat het plan qua programma niet voldoet aan de verdeling uit de woondeal (30% goedkoop, 40% middelduur en 30% duur). Er is gezocht naar de wijze waarop sociale huurwoningen aan het plan

toegevoegd zouden kunnen worden. De ontwikkelaar heeft contact opgenomen met Thuisvester om te bekijken of zij 30% aan huurwoningen kan/ wil overnemen.. Thuisvester heeft aangegeven dat dit voor hen financieel niet haalbaar is, omdat het ondergrondse parkeren te duur is en zij liever een geheel appartementencomplex afnemen in verband met de op te richten vereniging van eigenaren en het onderhoud van het complex. Thuisvester heeft vervolgens met de ontwikkelaar besproken of ze het gehele project kunnen overnemen om zodoende wel een plan te ontwikkelen met sociale huurwoningen. Dit heeft geresulteerd in een nieuwe opzet voor het plan. Over dit plan is in april 2023 geconcludeerd dat dit als ruimtelijk niet passend werd ervaren en dusdanig afweek van het plan dat eerder met de omgeving is besproken, dat dit geen optie is. In het vervolgcontact met de ontwikkelaar (april 2023) is afgesproken dat we inzetten op het eerder ingediende plan/programma. Dit om verder geen vertraging op te lopen en te komen tot een invulling van de locatie.

- De beoogde ontwikkeling voldoet niet geheel aan de punten zoals beschreven in het Masterplan Dorst. Het masterplan beschrijft de locatie als onderdeel van de “centrumring”, de beoogde bebouwingsdichtheid vanuit het masterplan is ongeveer 35 woningen per hectare. Het plan ziet op de bouw van 36 woningen op ongeveer 3200m². Bij de ontwikkeling van het masterplan is met het Platform Dorst afgesproken dat lopende projecten en ontwikkelingen niet 'on'thold' worden gezet in afwachting van het masterplan. Dit is ook zo in het raadsvoorstel opgenomen. Het plan voor Rijksweg 133 in Dorst was toen al langere tijd in voorbereiding, maar nog niet dusdanig concreet en gereed om verwerkt te worden in het masterplan. Het masterplan is een visie op de ontwikkeling van Dorst en de invulling van de locatie met woningbouw draagt bij aan de kwaliteit van deze zichtlocatie in Dorst.

Wat mag het kosten en waar gaan we het van betalen?

De gemeente heeft in dit proces een toetsende/adviserende rol, dit betekent dat wij uren investeren in het project. Alle kosten die gemoeid zijn met het opstellen van stukken (stedenbouwkundig plan, onderzoeken, bestemmingsplan, etc.) zijn voor rekening van de ontwikkelaar. We werken naar een overeenkomst met Futura Vastgoed BV waarin we vastleggen dat alle kosten voor de plannen voor rekening van Futura Vastgoed BV komen.

Risico's?

Aan het vaststellen van het plan van aanpak zijn geen risico's verbonden.

Ten aanzien van de stap rond het voorontwerpbestemmingsplan geldt dat het zou kunnen zijn dat er mensen zijn die aangeven dat zij in de omgevingsdialoog niet gehoord zijn en wel iets van de plannen vinden. Dit risico is echter beperkt aangezien er altijd de mogelijkheid bestaat om in het kader van het bestemmingsplan alsnog een zienswijze in te dienen. Daarbij geldt tevens dat alhoewel de verschillende omwonenden nu aangeven positief te zijn over het plan, dit niet garandeert dat zij geen zienswijze in zullen dienen.

Communicatie

De communicatie rond het plan heeft op dit moment plaatsgevonden in de vorm van de omgevingsdialoog door de ontwikkelaar. Het volgende communicatiemoment rond het plan zal gekoppeld zijn aan de te doorlopen procedure rond het bestemmingsplan. Daarbij zal ook onderzocht worden welke communicatieaanpak hierbij het beste gekozen kan worden.

Kernboodschap:

Voor de locatie Rijksweg 133 in Dorst is een plan voorbereid voor de realisatie van 28 appartementen en 8 grondgebonden woningen. Dit plan is eerder met omwonenden besproken in een omgevingsdialoog. Het college staat positief ten opzichte van dit plan om zo een verdere verbetering

van de kwaliteit in Dorst te realiseren met woningen. De initiatiefnemer kan een volgende stap gaan zetten met de uitwerking van de plannen.