



Collegevoorstel

Zaaknummer : 1030499

gemeente **Oosterhout**

Datum: 27-11-2023	Initialen auteur: DvD	Bereikbaar: 14 0162
Status: Openbaar	Team: Buiten Beleid	

Onderwerp:

Opstarten vaststellingsprocedure bestemmingsplan "Centrum 2017, herziening 3 (Keiweg - Ridderstraat)"

Geraadpleegde teams: Buiten Beleid

Conclusie raadpleging: Men is akkoord.

Communicatie: ja d.m.v.: Openbare besluitenlijst (standaard), publicatie gemeenteblad, weekblad Oosterhout, de gemeentelijke website en het verzenden van een brief aan de raad.

Bijlagen:

- ☐ Brief door college
- ☒ Brief aan gemeenteraad
- ☐ Brief beantwoording vragen ex art 41
- ☐ Nota voor de raad
- ☒ Overige bijlagen:
 1. Ontwerpbestemmingsplan;
 2. Ontwerpbesluit besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder.

Behandeling in / door:

Datum:

Aard behandeling:

- ☐ Raad
- ☐ Ondernemingsraad

Portefeuillehouder

Kastelijns

Geheimhouding op	Titel	Grondslag Woo	Tot wanneer
Nvt	Nvt	Nvt	Nvt

Wij verzoeken u om bij communicatie rondom deze aanvraag het zaaknummer 1030499 te vermelden.

COLLEGE VOORSTEL

Datum: 27-11-2023	Openbaar	Zaaknummer: 1030499
Onderwerp: Opstarten vaststellingsprocedure bestemmingsplan "Centrum 2017, herziening 3 (Keiweg - Ridderstraat)"		

Voorstel:

1. Gelet op de milieueffectbeoordeling in het ontwerpbestemmingsplan geen milieueffectrapport als bedoeld in de Wet milieubeheer op te laten stellen;
2. Gezien de gevoerde dialoog, op basis van artikel 2, lid 3, sub d van de inspraakverordening Oosterhout 2021 geen inspraak te verlenen op een voorontwerpbestemmingsplan;
3. Het ontwerpbestemmingsplan "Centrum 2017, herziening 3 (Keiweg - Ridderstraat)" en het Ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder voor de duur van 6 weken ter inzage te leggen;
4. De raad middels bijgaande conceptbrief in kennis stellen van uw besluit.

Samenvatting (circa 10 regels)

Ter plaatse van Keiweg-Ridderstraat (voormalige locatie Dreamland) ligt het voornemen om, onder sanering van de huidige bebouwing, 60 appartementen te realiseren. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, moet het bestemmingsplan worden herzien. Hiertoe is bijgaand ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan is getoetst aan alle relevante aspecten die horen bij een goede ruimtelijke ordening. Hieraan wordt voldaan, onder de voorwaarden dat uw college (in verband met de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen) een besluit hogere waarden Wet geluidhinder vaststelt, voordat het bestemmingsplan door de raad wordt vastgesteld. Daarnaast voldoet de ontwikkeling aan de uitgangspunten en randvoorwaarden die de raad voor deze locatie heeft vastgesteld.

Nu er een vooroverleg met mede-overheden en een omgevingsdialoog met omwonenden is gevoerd, wordt uw college verzocht bijgaand ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder ter inzage te leggen. En de raad middels bijgaande conceptbrief te informeren over dit besluit.

Indien er geen zienswijze tegen het ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder dan zal deze ambtshalve worden vastgesteld (vaststelling is gemandateerd, hiervoor is geen expliciet besluit van uw college benodigd).

Juridisch kader (inclusief onderbouwing geheimhouding)

De Algemene inspraakverordening Oosterhout 2021 artikel 2 lid 3 onder d biedt het juridisch kader om geen inspraak te verlenen voor dit bestemmingsplan. De Wet ruimtelijke ordening en de Wet geluidhinder bieden het juridisch kader voor het besluit om het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder ter inzage te leggen. Voor de persoonsgegevens is de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming van toepassing.

Aanleiding

De ontwikkellocatie is gelegen op de hoek van de Keiweg met de Ridderstraat te Oosterhout. De locatie betreft de huisnummers Keiweg 74, 76, 78, 80, 82, 84, 86 en 88. In de huidige situatie bevinden zich hier een voormalige winkelvoorziening (Dreamland) en enkele leegstaande woningen.

De beoogde ontwikkeling ziet toe op de realisatie van 36 huurappartementen in het dure segment en 24 huurappartementen in het middeldure segment. Het appartementengebouw wordt grotendeels vier woonlagen hoog en afgewerkt met een plat dak. De appartementen op de begane grond worden ca. 1,5 meter verhoogd aangelegd waardoor er onder het gebouw een half verdiepte parkeergarage gerealiseerd kan worden en de privacy van bewoners op de begane grond wordt gewaarborgd. Het gebouw heeft een hoogte van 14 meter. Op de hoek Keiweg-Ridderstraat wordt een extra bouwlaag gerealiseerd. Dit gedeelte van de bebouwing heeft een zadeldak met dakkapellen. Hier bedraagt de goothoogte maximaal 15 meter en de bouwhoogte maximaal 17 meter.

Naast toetsing aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, is de ontwikkeling ook getoetst aan randvoorwaarden en uitgangspunten die de raad op 20 september 2016 en 11 december 2018 heeft vastgesteld.

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

N.v.t.

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

Participatie (omgevingsdialoog)

Op 31 januari 2022 is er een omgevingsdialoog gestart. Het verslag van de omgevingsdialoog is opgenomen in bijlage 18 bij de toelichting bij bijgaand ontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding van de omgevingsdialoog is ter tegemoetkoming aan de zorgen over het parkeren, door de ontwikkelaar besloten het aantal appartementen terug te brengen van 64 naar 60 appartementen.

Wettelijk vooroverleg

Conform artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening heeft er vooroverleg plaatsgevonden. De gemaakte opmerkingen zijn verwerkt in bijgaand ontwerpbestemmingsplan.

Ter inzage ontwerp

Aangezien er een omgevingsdialoog is gevoerd, wordt uw college (conform artikel 2.3.d van de Algemene inspraakverordening Oosterhout 2021) geadviseerd geen voorontwerp van het bestemmingsplan ter inzage te leggen. En middels onderhavig besluit direct over te gaan tot de terinzagelegging van bijgaand ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder.

Verdere procedure

Na de ter inzagelegging zullen wij uw college verzoeken, onder afweging van eventueel ingediende zienswijzen, de raad te adviseren het bestemmingsplan (al dan niet gewijzigd) vast te stellen.

Wat willen we gaan doen?

Bijgaand ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder voor de duur van 6 weken ter inzage te leggen, en de raad middels bijgaande conceptbrief in kennis stellen van uw besluit.

Afweging van argumenten voor en tegen?

Bijdrage aan algemeen belang

Bijgaand ontwerp-omgevingsplan maakt het mogelijk om een braakliggend terrein, wat de entree vormt van de binnenstad van Oosterhout, te herontwikkelen naar een hoogwaardige woonomgeving

met 60 appartementen. De ontwikkeling voorziet daarmee niet alleen in een woonbehoefte, maar ook in het opwaarderen van een entree naar de binnenstad van Oosterhout.

Goede ruimtelijke ordening

Uit de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan en de bijbehorende stukken blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Denk hierbij aan aspecten als parkeren, verkeersdoorstroming, privacy, bezonning, stikstof en geluid.

Uitgangspunten en randvoorwaarden van de raad

Met deze ontwikkeling wordt gekomen tot een kwalitatief hoogwaardige entree van de binnenstad van Oosterhout. Hiermee wordt invulling gegeven aan één van de ambities uit het Actieplan Stadshart 2020, zoals die door de raad op 16 december 2009 zijn vastgesteld. Daarnaast voldoet de ontwikkeling aan de door de raad, op 20 september 2016 en 11 december 2018, vastgestelde uitgangspunten en randvoorwaarden. Waarvan de vaststelling vooraf is gegaan door een inspraakprocedure. Deze uitgangspunten betroffen onder andere stedenbouwkundige eisen zoals bouwhoogten, maar ook eisen ten aanzien van de woningtypologie/ prijsklassen en het voorkomen van negatieve effecten op de bomen in het aangrenzende park. Op pagina 33 (e.v.) van de toelichting op het bestemmingsplan, treft u een volledige verantwoording aan van de toets aan de uitgangspunten en randvoorwaarden van de raad.

Woondeal SRBT en Rijkssubsidie

Zoals bij u bekend, zijn het rijk, de provincie Noord-Brabant, gemeenten en woningcorporaties gelegen in de stedelijke regio Breda-Tilburg op 9 maart 2023 de woondeal voor de Stedelijke Regio Breda – Tilburg overeengekomen. Eén van de onderdelen uit deze woondeal is dat nieuwe woningbouwontwikkelingen in beginsel moeten uitgaan van een verdeling van 30-40-30. Onderhavige ontwikkeling voldoet daar niet aan. Omdat onderhavige ontwikkeling onderdeel uitmaakt van een woningbouwprogrammering waarover in de regio consensus was, voordat deze woondeal was gesloten, is afwijking acceptabel en passend binnen de gemaakt afspraken. Ook maakt de onderhavige herontwikkeling onderdeel uit van de in de woondeal benoemde 'sleutelgebieden'. Voor dergelijke gebieden is rijkssubsidie verleend en afgesproken dat deze locaties vanuit het lokale en regionale belang voortvarend moeten worden gerealiseerd en waar mogelijk moeten worden versneld. Daarnaast is ook in zijn algemeenheid gesteld dat daar waar afstemming op de 30-40-30 verdeling tot vertraging leidt, van die verdeling kan worden afgeweken. Ingeval van aanpassing van onderhavige herontwikkeling is daar zeker sprake van. Daarnaast blijkt uit de toets aan de ladder (zie bijlage 1 bij het ontwerp-bestemmingsplan) dat de herontwikkeling past binnen de behoefte aan dit type woning. Ook zal dit woningtype ((middel)dure huurappartementen in het centrum) leiden tot een doorstroming van ouderen, waardoor er woningen op de markt vrijkomen voor andere doelgroepen (waaronder jonge gezinnen).

Participatie (omgevingsdialoog & vooroverleg)

De vooroverlegreacties zijn vertaald in bijgaand ontwerp-bestemmingsplan. Uit het verslag van de omgevingsdialoog blijkt dat er zorgen zijn over het parkeren, de verkeersveiligheid en de natuurwaarden. Deze aspecten zijn nader onderzocht, verwerkt in bijgaand ontwerp-bestemmingsplan en positief getoetst aan wet- en regelgeving.

Conclusie

Bovenstaande gezien, zijn er geen argumenten om niet over te gaan tot het ter inzage leggen van bijgaand ontwerp-bestemmingsplan.

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

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waardoor alle kosten (waaronder eventueel te betalen planschade) door de initiatiefnemer worden betaald. Hiermee is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Risico's?

Ondanks de resultaten van de Omgevingsdialoog en het voldoen aan een goede ruimtelijke ordening, is de verwachting dat niet alle omwonenden zich kunnen vinden in de herontwikkeling. Daarmee is er een risico aanwezig dat er één of meerdere zienswijzen worden ingediend.

Communicatie:

Het besluit wordt bekendgemaakt op de Openbare besluitenlijst, de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan in het gemeenteblad, het weekblad Oosterhout en de gemeentelijke website. De raad zal worden geïnformeerd via bijgaande conceptbrief.

Kernboodschap:

Het college heeft besloten het ontwerpbestemmingsplan bestemmingsplan "Centrum 2017, herziening 3 (Keiweg - Ridderstraat)" en het ontwerpbesluit "Hogere waarden Wet geluidhinder" voor 6 weken ter inzage te leggen. Het plan voorziet in het mogelijk maken van 60 appartementen, ter plaatse van Keiweg-Ridderstraat (voormalige locatie Dreamland). Na de ter inzagelegging zal het bestemmingsplan ter vaststelling worden aangeboden aan de raad.