

RAADSVOORSTEL

Datum raadsvergadering	24 mei 2022
Zaaknummer raadsvoorstel	334870
Portefeuillehouder	Kastelijns

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan "Oosterhout-Zuid 2017, herziening 4 (Bunthoef)"

Voorgesteld besluit

1. Bijgaande concept-reactienota zienswijzen vast te stellen en daarmee te besluiten de ingediende zienswijzen geheel onvankelijk en geheel ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan "Oosterhout-Zuid 2017, herziening 4 (Bunthoef)" vast te stellen conform bijgevoegd ontwerpbesluit;
3. Te besluiten om voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Uw raad wordt voorgesteld bijgaand ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Het voorliggende plan biedt de mogelijkheid om maximaal 75 sociale huurwoningen te bouwen aan de Bloemenhof 2 te Oosterhout, waar momenteel het activiteitencentrum "De Bunthoef" gevestigd is. Het huidige activiteitencentrum wordt vervangen door een nieuw activiteitencentrum, met daarboven een woontoren van maximaal 75 appartementen, en er wordt een gebouwde parkeervoorziening gerealiseerd. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de wijziging van de bestemming en het verruimen van de bouwmogelijkheden.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn 3 zienswijze ingediend. De zienswijze geven geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Zodoende wordt uw raad voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Aanleiding

Thuisvester en gemeente hebben een plan ontwikkeld voor de locatie Bunthoef op de hoek van de Burgemeester Holtropaan en de Europaweg. Het activiteitencentrum is oud en de noodzaak tot vernieuwing is groot. Alle overheidsgebouwen moeten in 2023 voldoen aan wettelijke normen met betrekking tot duurzaamheid. Om hieraan te voldoen, moet het bestaande gebouw worden aangepast. Het voornemen is om het huidige gebouw van het activiteitencentrum Bunthoef te slopen en op deze locatie een nieuw gebouw te realiseren. In deze nieuwbouw worden een nieuw activiteitencentrum en sociale huurwoningen gerealiseerd. Binnen de huidige bestemming "Maatschappelijk" is woningbouw niet toegestaan, alsmede de gewenste bouwhoogte. Daarom moet het bestemmingsplan ter plaatse van de locatie Bunthoef worden herzien. Met dit project wordt een bijdrage geleverd aan de ambities in de Toekomstvisie Oosterhout 2030, aan de woningbouwopgave en aan de versterking en verbetering van de wijk Oosterheide.

Kader

De Wet Ruimtelijke Ordening biedt de basis voor de planologische toets en het kostenverhaal. De Algemene Wet Bestuursrecht en de gemeentelijke inspraakverordening regelen dat het plan ter inzage wordt gelegd.

Wat willen we bereiken?

Het voorstel is om op de locatie Bunthoef een nieuw activiteitencentrum te realiseren met daarboven maximaal 75 sociale huurappartementen voor hoofdzakelijk 1- en 2-persoonshuishoudens.

Thuisvester zal zowel het activiteitencentrum als de woningen realiseren. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, moet de ter plaatse geldende bestemming via een planherziening worden gewijzigd. Hiertoe is bijgaand ontwerpbestemmingsplan opgesteld.

Argumenten en kanttekeningen bij het voorgestelde besluit

Voor.

- Er is een grote behoefte aan woningen in Oosterhout en in de regio. Deze ontwikkeling draagt daaraan bij.
- Het activiteitencentrum voldoet niet meer aan het Bouwbesluit. Alle overheidsgebouwen moeten in 2023 voldoen aan wettelijke normen met betrekking tot duurzaamheid. Er moet worden geïnvesteerd om het gebouw te laten voldoen aan de wettelijke eisen en om het gebouw toekomstbestendig te maken.
- De bouw van nieuwe woningen geeft ruimte voor herhuisvesting van bewoners uit nog te slopen complexen in Oosterheide.
- Deze plek is geschikt voor een behoorlijk gebouw gezien de ligging op de kruising van twee belangrijke wegen en de bebouwing in de directe omgeving.
- Het is een goede plek voor woningen, want het ligt dicht bij winkels, andere voorzieningen en het openbaar vervoer. Het is vanuit dit oogpunt gewenst om het aantal woningen op deze plek te optimaliseren.
- De ontwikkeling draagt bij aan de realisatie van de doelen van de gemeente Oosterhout zoals die gesteld zijn in de Toekomstvisie Oosterhout 2030 en de woningbouwopgave zoals deze in maart 2021 door de raad is vastgesteld.

Tegen.

- Om de bouw mogelijk te maken moet een fors deel van de bestaande bomen gekapt worden. Een fors deel wil zeggen ongeveer 40 van de 120 aanwezige bomen. Bomen zijn belangrijk voor de stad gezien hun functie voor het klimaat en de gezondheid en voor de kwaliteit van de wijken. In de ontwerp Omgevingsvisie is deze locatie aangewezen voor 'behoud en versterking van de bestaande groenstructuur'. In de verdere uitwerking van het plan wordt wel gezocht naar mogelijke optimalisaties zodat er meer bomen behouden kunnen blijven. De te kappen bomen moeten elders (bij voorkeur in de nabijheid van de te ontwikkelen locatie) gecompenseerd worden (conform Richtlijnen Bomencompensatie 2009/2011).
- Uit het windhinderonderzoek blijkt dat de bouwvolumes die worden toegestaan in het bestemmingsplan kunnen leiden tot een matig tot slecht windklimaat rondom de hoeken van het plangebied. Met een goede terreininrichting en ontwerptechnische oplossingen, zoals het verdiepen van de entree, kunnen de nadelen van windhinder worden beperkt.
- Bewoners maken zich zorgen over de ruimtelijke impact van hoogbouw op deze locatie. Bewoners vrezen onder andere schaduwwerking en verlies van privacy. In het Burgerlijk Wetboek¹ worden eenduidige regels gesteld ter waarborging van de privacy, waaraan de onderhavige ontwikkeling voldoet. Uit de bezonningsstudie is gebleken dat de extra schaduwwerking beperkt is, waarbij het maatschappelijk belang van de voorgenomen sociale woningbouw prevaleert.

¹ Artikel 5:50 lid 1 BW bepaalt dat het niet geoorloofd is binnen twee meter van de erfgrens vensters of andere muuropeningen dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven. Het bouwvlak welke de bouw van een appartementencomplex mogelijk maakt ligt op meer dan 2 meter van de meest nabij gelegen erf.

Inspraak en participatie

Voor de ontwikkeling van de Bunthoef is op 3 juni 2021 een omgevingsdialoog georganiseerd door Thuisvester in samenwerking met de gemeente. De omgevingsdialoog vond in verband met corona online plaats in de vorm van een webinar, waarbij aanwezigen de gelegenheid hadden om vragen te stellen. Er zijn ongeveer 200 uitnodigingen uitgegaan en er is een uitnodiging geplaatst in het weekblad Oosterhout. Aanwezig waren de eigenaar van het winkelcentrum, winkeliersvereniging Zuiderhout, de coördinator van de Bunthoef, een leidinggevende van Surplus en 18 bewoners. Na de omgevingsdialoog is er door enkele bewoners ook schriftelijk gereageerd op het plan en is er telefonisch contact geweest met enkele omwonenden waarin nog nadere informatie is gegeven over het plan. Het verslag van de omgevingsdialoog is opgenomen in de bijlagen van de toelichting op het bestemmingsplan, waarin ook de schriftelijke reacties zijn verwerkt.

In het kader van het wettelijk voorgeschreven vooroverleg is het voorontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan de Provincie Noord-Brabant, het Waterschap Brabantse Delta en de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. De vooroverlegreacties zijn opgenomen in de concept reactienota zienswijze. De gemaakte opmerkingen zijn verwerkt in de toelichting, maar leiden niet tot een andere planopzet.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. En is tevens kenbaar gemaakt bij de overlegpartners. De wettelijke overlegpartners hebben geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn 3 zienswijze ingediend, weergegeven in bijlage 3 van dit raadsvoorstel. De zienswijze hadden betrekking op meerdere onderdelen:

- De ruimtelijke impact van hoogbouw op deze locatie, waarbij men vreest voor verlies van privacy, schaduwwerking en geluidsoverlast;
- Zorgen over nadelige gevolgen van sociale woningbouw voor het imago en de sociale orde in Oosterhout-Zuid;
- Toename in verkeersbewegingen rondom bestaande woningbouw en de ontsluiting van het plangebied;
- Zorgen over de parkeerdruk in het gebied en de (onderbouwing van de) aangepaste parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen per woning naar 1,0;
- Of het kappen van bomen in het plangebied rechtmatig is en of de compensatie van te kappen bomen voldoende geborgd is;

De zienswijze zijn samengevat weergegeven in bijlage 4, de concept reactienota zienswijze, inclusief gemeentelijk standpunt. De zienswijze geven geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.

Alternatieve oplossingsrichting(en)

Er is een mogelijkheid om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Dit zou betekenen dat er wel geïnvesteerd moet worden in het activiteitencentrum om te kunnen voldoen aan de eisen van 2023, maar dat er geen woningbouw kan worden gerealiseerd. Dat is geen gewenste situatie en doet geen recht aan de vastgestelde woningbouwstrategie zoals deze in maart 2021 door uw raad is vastgesteld.

Financiën

De kosten van de planologische procedure vallen onder de reguliere exploitatiekosten van de gemeente Oosterhout. Gezien het feit dat de gemeente grond verkoopt en de te maken kosten door de verkoopprijs gedekt worden is het kostenverhaal anderszins verzekert, waardoor geen exploitatieplan nodig is. De opbrengsten van de verkoop van de gronden (de verwachte opbrengst is circa twee miljoen euro) kan onder meer ingezet worden ten behoeve van de financiering van het nieuwe activiteitencentrum, zie bijlage 7 Memo financiën (vertrouwelijk).

Geheimhouding

Op grond van artikel 5.1 lid 1 sub d van de Wet open overheid (Woo) heeft het college geheimhouding gelegd op bijlage 5 "lijst indieners zienswijze". Het betreft een absolute weigeringsgrond, waarbij de geheimhouding van persoonsgegevens als bedoeld in paragraaf 3.1 onderscheidenlijk paragraaf 3.2 van de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) direct van toepassing is.

Op grond van artikel 5.1 lid 2 sub b van de Wet open overheid (Woo) heeft het college tevens geheimhouding gelegd op bijlage 6 "memo financiën". Het betreft hier echter een relatieve weigeringsgrond op basis van de economische of financiële belangen van de gemeente, waarbij het bestuursorgaan een afweging dient te maken tussen het belang van geheimhouding enerzijds en het belang van openbaarheid anderzijds. Op grond van artikel 25, derde lid, van de Gemeentewet dient de raad de geheimhouding te bekrachtigen. Wij stellen u voor deze geheimhouding te bekrachtigen. Op artikel 5.1 lid 2 sub b Woo kan een beroep worden gedaan in het kader van een aanbesteding om te voorkomen dat de raming van de kosten van een bouwproject bekend moet worden gemaakt. In bijlage 6 "memo financiën" is de raming van de bouwkosten voor activiteitencentrum de Bunthoef opgenomen. Het bouwproject is nog niet aanbesteed, waardoor bij het openbaar worden van de bijlage financiële belangen van de gemeente kunnen worden geschaad.

U heeft de geheimhouding bekrachtigd in uw vergadering van 24 mei 2022.

Vervolg

Het besluit van uw raad zal worden toegezonden aan de indieners van zienswijzen. Hierbij zal tevens de ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan worden aangegeven en de mogelijkheden tot beroep dan wel een verzoek om voorlopige voorziening worden vermeld. Het vastgestelde bestemmingsplan zal binnen 2 weken na besluitvorming voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode is het mogelijk om beroep in te dienen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Belanghebbenden kunnen een verzoek om voorlopige voorziening indienen als een beroepschrift is ingediend.

Oosterhout 26 april 2022,

Burgemeester en wethouders.

Bijlage(n)

- 1 Ontwerpbesluit
- 2 Ontwerpbestemmingsplan
- 3 Ingediende zienswijze (geanonimiseerd)
- 4 Reactienota zienswijzen
- 5 Lijst indieners zienswijzen (vertrouwelijk)
- 6 Memo financiën (vertrouwelijk)



RAADSBESLUIT

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Bunthoef

Zaaknummer 334870

De raad van de gemeente Oosterhout,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 26 april 2022,

overwegende dat:

- een besluit moet worden genomen over de vaststelling van het bestemmingsplan “Oosterhout-Zuid 2017, herziening 4 (Bunthoef)”;
- het ontwerp van dit bestemmingsplan, 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 13 januari 2022 gedurende een termijn van 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- van de geboden gelegenheid tot het indienen van zienswijzen door 3 personen gebruik is gemaakt;
- vooraleer over de vaststelling van het bestemmingsplan een beslissing genomen kan worden, een oordeel gevormd moet worden over de ingekomen zienswijzen;
- de ingekomen zienswijzen binnen de gestelde termijn van 6 weken zijn binnengekomen en derhalve ontvankelijk zijn;
- ten aanzien van de ingekomen zienswijzen de ‘Reactienota zienswijzen inzake ontwerpbestemmingsplan “Oosterhout-Zuid 2017, herziening 4 (Bunthoef)” is opgesteld, waarin per zienswijzen een reactie is gegeven;
- deze reactienota onderdeel uitmaakt van dit raadsbesluit;
- naar zijn oordeel, op grond van het gestelde in Hoofdstuk 5 van deze reactienota, 0 zienswijzen gegrond, en 3 zienswijzen ongegrond dienen te worden verklaard;
- gezien het feit dat de gemeente grond verkoopt en de te maken kosten door de verkoopprijs gedekt worden is het kostenverhaal anderszins verzekert, waardoor geen exploitatieplan nodig is,

BESLUIT:

1 Bijgaande reactienota zienswijze vast te stellen en daarmee te besluiten de ingediende reacties geheel ontvankelijk en geheel ongegrond te verklaren;

2 Het bestemmingsplan “Oosterhout-Zuid 2017, herziening 4 (Bunthoef)” vast te stellen conform bijgevoegd ontwerpbesluit;

3 Te besluiten om voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 24 mei 2022,

de raad voornoemd,

, voorzitter
{{Signer1}}

, griffier
{{Signer2}}