



gemeente **Oosterhout**

Datum: 21-10-2024	Initialen auteur: DvD	Bereikbaar: 14 0162
Status: Openbaar	Team: Buiten Beleid	

Onderwerp:

Besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder Keiweg Ridderstraat en raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Centrum 2017, herziening 3 (Keiweg - Ridderstraat) inclusief reactienota zienswijzen.

Geraadpleegde teams: Buiten Beleid, Buiten Projecten, Control.

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 indiener van de zienswijze.

Bijlagen:

- Brief door college
- Brief aan gemeenteraad
- Brief beantwoording vragen ex art 39
- Nota voor de raad
- Overige bijlagen:
 1. Reactienota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Centrum 2017, herziening 3 (Keiweg - Ridderstraat), inclusief geanonimiseerde zienswijze en NAW-gegevens reclamant (i.v.m. de Algemene verordening gegevensbescherming niet openbaar);
 2. Ontwerp-bestemmingsplan Centrum 2017, herziening 3 (Keiweg - Ridderstraat);
 3. Concept-besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder (Keiweg Ridderstraat);
 4. Concept-brief reclamant.

Behandeling in / door:

- Raad
- Ondernemingsraad

Datum:

17 december 2024

Aard behandeling:

Portefeuillehouder

Melsen

Geheimhouding op	Titel	Grondslag Woo	Tot wanneer
Nvt	Nvt	Nvt	Nvt

COLLEGE VOORSTEL

Datum: 21-10-2024

Openbaar

Zaaknummer: 1057789

Onderwerp: Besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder Keiweg Ridderstraat en raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Centrum 2017, herziening 3 (Keiweg - Ridderstraat) inclusief reactienota zienswijzen.

Voorstel:

1. De bouw van een appartementencomplex op de hoek Keiweg- Ridderstraat planologisch mogelijk te maken, en om die reden;
2. De zienswijze tegen het ontwerp-besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder, ongegrond te verklaren en daarmee bijgaand besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder vast te stellen;
3. De raad middels bijgaand raadsvoorstel te verzoeken:
 - a. Onder toepassing van afdeling 2 van hoofdstuk 1 uit de Crisis- en herstelwet, de bouw van een appartementencomplex op de hoek Keiweg- Ridderstraat planologisch mogelijk te maken, en om die reden;
 - b. De reactienota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Centrum 2017, herziening 3 (Keiweg - Ridderstraat) vast te stellen;
 - c. Conform deze reactienota het ontwerp-bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen als bestemmingsplan Centrum 2017, herziening 3 (Keiweg - Ridderstraat) met planidentificatienummer NL.IMRO.0826.BSPhz3centrum2017-VA01;
 - d. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Reclamant conform bijgaande conceptbrief in kennis te stellen van uw besluit en de verdere procedure.

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 (deels 4 en deels 5 bouwlagen hoog) bovenop een half-verdiepte parkeergarage. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, moet het bestemmingsplan worden herzien. Hiertoe is bijgaand ontwerp-bestemmingsplan 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 grenswaarden Wet geluidhinder vaststelt, voordat het bestemmingsplan door de raad wordt vastgesteld. Daarnaast voldoet de ontwikkeling aan de uitgangspunten en randvoorwaarden die de raad specifiek voor deze locatie op 20 september 2016 en 11 december 2018 hebben vastgesteld.

Op 5 december 2023 heeft uw college besloten het ontwerp-bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage te leggen. Deze terinzagelegging heeft geleid tot één zienswijze. Eén specifiek onderdeel van de zienswijze is gericht tegen het ontwerp-besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder (bevoegdheid college). Het advies is om deze, conform het gestelde in hoofdstuk 4 van bijgaand concept-besluit, ongegrond te verklaren. Het overige deel van de zienswijze is gericht tegen het bestemmingsplan (bevoegdheid raad). Deze is in bijgaande reactienota samengevat en voorzien van

een gemeentelijk standpunt. Uw college wordt voorgesteld deze reactienota ter vaststelling aan te bieden aan de raad. En daarmee de raad voor te stellen de zienswijze gedeeltelijk gegrond te verklaren en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De wijzigingen leiden niet tot een aanpassing van de herontwikkeling, wel tot een aanpassing van de onderbouwing (toelichting en enkele onderzoeken), planregels en de verbeelding.

Juridisch kader (inclusief onderbouwing geheimhouding)

De Algemene inspraakverordening Oosterhout 2021, artikel 2, lid 3, sub d, biedt het juridisch kader om geen inspraak te verlenen voor dit bestemmingsplan.

De Wet ruimtelijke ordening biedt het juridisch kader voor wijziging van het bestemmingsplan. Omdat met de ontwikkelende partij een anterieure overeenkomst is gesloten, hoeft er op basis van deze wet geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Eén specifiek onderdeel van de zienswijze is gericht tegen het ontwerp-besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder, waarvan vaststelling een bevoegdheid is van uw college. Het overige deel van de zienswijze is gericht tegen het bestemmingsplan, waarvan vaststelling een bevoegdheid is van de raad.

De Crisis- en herstelwet bepaalt dat bij ontwikkelingen waarbij sprake is van 12 of meer woningen, er sprake is van een versnelde beroepsfase. Daar is hier sprake van. Ondanks dat de raad geen keuze heeft in het wel of niet toepassen van deze wet, moet het feit dat deze wet van toepassing is in het raadsbesluit worden genoemd.

Voor de persoonsgegevens is de 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, 80, 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 circa 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 ontwerp-bestemmingsplan. 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 ontwerp-bestemmingsplan.

Ter inzage ontwerp

Aangezien er een omgevingsdialoog is gevoerd, heeft uw college (conform artikel 2.3.d van de Algemene inspraakverordening Oosterhout 2021) op 28 november 2023 besloten direct over te gaan tot de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan. Tevens heeft u op die datum besloten het ontwerp-besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder ter inzage te leggen.

Deze terinzagelegging heeft geleid tot één zienswijze, waarvan één specifiek onderdeel is gericht tegen het ontwerp-besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder en het overige deel tegen het bestemmingsplan.

Vervolgproces

Mocht de raad overgaan tot vaststelling van het bestemmingsplan, dan zal dit op de gebruikelijke wijze bekend wordt gemaakt. Waarna er gedurende zes weken beroep kan worden ingesteld en een voorlopige voorziening kan worden aangevraagd. Omdat de Crisis- en herstelwet van toepassing is, beslist de rechter binnen 6 maanden na binnenkomst van een beroepsschrift (termijn van orde). Daarnaast is er geen mogelijkheid om na afloop van de termijn van zes weken nieuwe beroepsgronden aan te voeren of aangevoerde beroepsgronden aan te vullen.

Wat willen we gaan doen?

Het deel van de zienswijze wat is gericht tegen het ontwerp-besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder ongegrond verklaren. En daarna het bestemmingsplan inclusief bijgaande reactienota ter vaststelling aanbieden aan de raad.

Afweging van argumenten voor en tegen?

Bijdrage aan algemeen belang

Bijgaand ontwerp-bestemmingsplan 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 gezien de stedenbouwkundige opzet van het plan, in het creëren van een hoogwaardige 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, geluid en ecologie. Ter voldoening aan ons lokaal groenbeleid worden er 8 bomen gecompenseerd. De compensatie zal plaats vinden in de hoofdgroenstructuur en worden geborgd in de planregels.

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 is vastgesteld. Daarnaast voldoet de ontwikkeling aan de door de raad, op 20 september 2016 en 11 december 2018, vastgestelde uitgangspunten en randvoorwaarden. Deze uitgangspunten betreffen 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 (en verder) van de toelichting op het bestemmingsplan, treft u een volledige verantwoording aan van de toets aan deze uitgangspunten en randvoorwaarden.

Woondeal SRBT en Rijks subsidie

Zoals 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. De Woondeal komt voort uit de huidige woningnood en is mede gericht op het bouwen van voldoende woningen, op een korte termijn. Gezien deze doelstellingen is binnen dit afsprakenkader expliciet opgenomen dat een ontwikkeling waarvoor met de ontwikkelaar afspraken zijn gemaakt, of al is opgenomen in de woningbouwplanning, voordat de Woondeal is gesloten (de zogenaamde zachte plannen), niet hoeft te voldoen aan de 30-40-30-regeling. In dergelijk geval moet bekeken worden of aanpassing aan de regeling zinvol en wenselijk is. Dit met de restrictie dat aanpassing niet tot (grote) vertraging mag leiden.

Onderhavige ontwikkeling maakt onderdeel uit van de woningbouwplanning, voordat de Woondeal is gesloten. De ontwikkeling is al gaande sinds 2004. In 2016 zijn, nadat er een inspraakprocedure heeft plaats gevonden, door de raad project-specifieke uitgangspunten en randvoorwaarden vastgesteld (waaronder het type woningen, waaraan wordt voldaan). De uitgangspunten en randvoorwaarden zijn door de raad op 2018, ten aanzien van de afstand tot de naastgelegen percelen aangepast. Het opnieuw formuleren van uitgangspunten en randvoorwaarden, het in procedure brengen daarvan, gevolgd door het ontwerpen van een nieuw (stedenbouwkundige) opzet, het voeren van een nieuwe omgevingsdialoog daarover, het opnieuw uitvoeren van alle onderzoeken (o.a. geluid, stikstof, verkeer, parkeren, etc.), vertalen in een ontwerpbestemmingsplan en het procedure brengen daarvan, zal zeker meerdere jaren in beslag nemen, leiden tot een substantiële vertraging en daarmee strijdig zijn met de doelstelling van de Woondeal; een oplossing bieden voor woningnood. Daarnaast 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. Aanpassing van het voornemen, leidt niet tot een versnelling.

Bovenal is er vanuit de daadwerkelijke woningbehoefte gezien, geen reden om af te zien van de huidige opzet; de ontwikkeling voldoet (blijkens de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking in bijlage 1 bij het bestemmingsplan) aan een specifieke woningbehoefte. 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, privacy, schaduwwerking/bezonnings en het habitat van flora en fauna. Deze aspecten zijn nader onderzocht, verwerkt in bijgaand ontwerp-bestemmingsplan en positief getoetst aan wet- en regelgeving.

Zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan en ontwerp-besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder
Tegen het ontwerp-bestemmingsplan en het ontwerp-besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder is één zienswijze (van in totaal 93 pagina's) ingediend.

Ten aanzien van het ontwerp-besluit hoge grenswaarden Wet geluidhinder wordt in de zienswijze verzocht geen ontheffing te verlenen en alles in het werk te stellen om ook de huidige bewoners rondom het project te beschermen tegen geluidsoverlast van de omliggende wegen (Ridderstraat en Keiweg). De Wet geluidhinder is echter bedoeld voor nieuwe ontwikkelingen. Niet voor bestaande situaties (ontstaan voordat de normen uit deze wet van toepassing waren). Daarnaast brengt onderhavige ontwikkeling extra geluidmaatregelen met zich mee aan een deel van de Keiweg en de Ridderstraat (aanpassing wegdek), die ervoor zorgen dat de geluidbelasting vanwege het verkeerslawaaï van de Keiweg en Ridderstraat op de huidige bewoners, minder wordt dan in de huidige situatie. Ook indien hierbij de toename in verkeer van de onderhavige ontwikkeling wordt betrokken. Dit bezien wordt uw college geadviseerd dit deel van de zienswijze ongegrond te verklaren en het besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder te nemen.

Ten aanzien van het bestemmingsplan richt de zienswijze zich op een grote hoeveelheid aspecten. Variërend van toetsing aan wetten en regels, grondeigendom, verkeersveiligheid, tot het gevoerde proces. Waarmee een kort en bondige samenvatting niet mogelijk is. Er wordt dan ook volstaan met een inhoudelijke verwijzing naar bijgaande concept-reactienota.

De concept-reactienota voorziet erin dat de zienswijze gedeeltelijk gegrond wordt verklaard. En als gevolg daarvan het bestemmingsplan op enkele onderdelen gewijzigd wordt vastgesteld. Voor overzicht daarvan wordt u verwezen naar hoofdstuk 6 van bijgaande concept-reactienota. Naast aanpassingen naar aanleiding van de ingediende zienswijze, is er ook aanleiding om ambtshalve wijzigingen door te voeren. Deze zijn verwoord in hoofdstuk 7 van bijgaande concept-reactienota. De ambtshalve wijziging betreft toevoeging van meerdere tekstpassages aan de toelichting op het bestemmingsplan, die voorzien in een toetsing aan het lokale groenbeleid (zijnde het Bomencompensatie-beleid en het Beleidskader Blauw-Groenstructuurvisie 2023) en een nieuwe berekening van de stikstofdepositie. De voorgestelde wijzigingen leiden niet tot een aanpassing van (de mogelijkheden van) de herontwikkeling, sec tot een aanpassing van de toelichting, verbeelding, regels en enkele onderzoeken.

Conclusie

Bovenstaande bezien, zijn er geen argumenten om niet over te gaan tot het aan de raad ter vaststelling aanbieden 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?

Er zijn voor de gemeente geen financiële risico's. Aangezien er een zienswijze is ingediend, is er een reëel proces-risico aanwezig dat er tegen een eventuele vaststelling van het besluit Wet geluidhinder door uw college en een eventuele vaststelling van het bestemmingsplan door de raad, beroep wordt aangetekend.

Communicatie:

Uw besluit wordt bekendgemaakt op de openbare besluitenlijst en de gemeentelijke website. De reclamant zal worden geïnformeerd via bijgaande conceptbrief.

Kernboodschap:

De gemeente is voornemens planologische medewerking te verlenen aan de realisatie van 60 appartementen, ter plaatse van Keiweg-Ridderstraat. Hiertoe heeft het ontwerp-bestemmingsplan Centrum 2017, herziening 3 (Keiweg - Ridderstraat) en het ontwerp-besluit hogere waarde Wet geluidhinder gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is er één zienswijze ingediend, deels gericht tegen het ontwerp-besluit hogere waarde Wet geluidhinder en deels tegen het ontwerp-bestemmingsplan.

Het college heeft besloten dat deel van de zienswijze welke gericht is tegen het ontwerp-besluit hogere waarde Wet geluidhinder, ongegrond te verklaren. Het deel van de zienswijze welke gericht is tegen het ontwerp-bestemmingsplan wordt voorgelegd aan de raad.