



gemeente **Oosterhout**

Collegevoorstel

Zaak: Principebesluit Bouwlingstraat 83

Zaaknummer: 357418

Datum: 27 juni 2023	Auteur: PvdM	Bereikbaar 14 0162
Status: Openbaar	Team: Buiten Beleid	Handtekening

Onderwerp:

Principeverzoek bouw appartementen perceel Bouwlingstraat 83

Geraadpleegde vakgebieden:

Stedenbouw, groen, verkeer, milieu, bodem, water

Conclusie raadpleging: Men is akkoord.

Communicatie: ja d.m.v.:

Bijlagen:

- ☐ Brief door college
- ☐ Brief aan gemeenteraad
- ☐ Brief beantwoording vragen ex art 41
- ☐ Nota voor de raad
- ☒ Overige bijlagen:

Verslag omgevingsdialoog (geanonimiseerd), principeverzoek en bouwplan

Behandeling in / door:

Datum:

Aard behandeling:

- ☐ Raad
- ☐ Ondernemingsraad

Portefeuillehouder

Melsen

Geheimhouding op	Titel	Grondslag art. 5.1 WOO	Tot wanneer	Moet raad bekrachtigen?

Wij verzoeken u om bij communicatie rondom deze aanvraag het zaaknummer 357418 te vermelden.

COLLEGE VOORSTEL

Datum: 27 juni 2023

Openbaar

Bis-nummer: 357418

Onderwerp:

Principeverzoek bouw appartementen perceel Bouwlingstraat 83

Voorstel:

Een positief standpunt in te nemen ten aanzien van het principeverzoek om 18 appartementen te realiseren op het perceel Bouwlingstraat 83 (en randvoorwaarden, zoals opgenomen onder het kopje 'Randvoorwaarden' van dit collegevoorstel, mee te geven voor een nadere uitwerking van het plan) .

Samenvatting (circa 10 regels)

Voor het perceel Bouwlingstraat 83 is door Krisma Vastgoed B.V. een plan ingediend voor de bouw van 18 appartementen. Het verzoek is voorstelbaar vanuit ruimtelijke ordening, stedenbouw, milieu, verkeer, groen, water, wonen en bodem.

Uw college wordt geadviseerd een positief standpunt in te nemen ten aanzien van het verzoek en de volgende randvoorwaarden mee te geven:

- Voor wat betreft het deel van het perceel vóór de voorgevelrooilijn van het appartementencomplex (exclusief toegangsweg) te verlangen dat deze grond om niet wordt overgedragen aan de gemeente (met als doel om grip te houden op de parkachtige setting). De ontwikkelaar dient ervoor te zorgen dat de grond hier glooiend hellend wordt aangebracht zodat de parkeerlaag grotendeels uit het zicht verdwijnt en aansluiting wordt gevonden op het glooiend karakter van de Lukwelberg;
- Voldaan moet worden aan de norm van 5 fietsstallingsplaatsen per woning, welke op eigen terrein (eventueel als gemeenschappelijke voorziening) gerealiseerd moeten worden. Verder dienen er voldoende parkeerplaatsen te worden gerealiseerd door middel van onder andere een parkeerkoffer (op maaiveldniveau), waarbij een grondruil nodig is om dit te realiseren;
- Aangetoond moet worden dat de appartementen en balkons geen belemmering vormen voor de hier aanwezige bomen;
- Vanwege de hier aanwezige bodemverontreiniging (waarvan diverse bodemonderzoeken beschikbaar zijn) zullen sanerende maatregelen moeten worden getroffen gecombineerd met de geplande sloop- en bouwwerkzaamheden;
- Er moet aan de gebruikelijke randvoorwaarden worden voldaan voor wat betreft de afkoppeling van regenwater en het afvoeren van vuil water (op grond van de afvalwaterverordening en de eind dit jaar vast te stellen hemelwaterverordening). Vanwege de ligging in het grondwaterbeschermingsgebied, moet worden voldaan aan de regels van de IOV;
- Vanwege het feit dat in een aangewezen gedeelte van het Lukwelpark grote geluidsoverlast veroorzakende evenementen mogen worden gehouden, moeten er aan de zijde waar het appartementengebouw grenst aan deze evenementenzone geluidwerende voorzieningen getroffen worden.

Juridisch kader (inclusief onderbouwing geheimhouding)

Voor de geheimhouding op persoonsgegevens is de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming van toepassing.

Aanleiding

Het principeverzoek voorziet in de bouw van 18 appartementen op het perceel Bouwlingstraat 83. Hier is momenteel één vrijstaande woning met voormalige huisartspraktijk aanwezig. De locatie is gelegen ten westen van het Lukwelpark en bevindt zich daarmee in een groene omgeving. Conform het vigerende bestemmingsplan 'Slotjes West 2017' zijn de gronden aangewezen voor 'Tuin' en 'Wonen', met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'. Begin 2019 hebt u besloten in te stemmen met een initiatiefplan betreffende de vervanging van het bestaande woonhuis annex dokterspraktijkruimte door een woongebouw met drie appartementen met bijbehorende parkeergelegenheid op eigen terrein, waarbij er ook een grondruil zou plaatsvinden tussen de voormalige eigenaar en de gemeente (waardoor een rechthoekig perceel zou ontstaan). Dit plan heeft geen doorgang gevonden en later is er een plan ingediend tot realisatie van 13 appartementen, waarover uw college op 23 november 2020 een positief principebesluit heeft genomen. Dit plan is ook niet doorggegaan. Vervolgens is het perceel aangekocht door Maas-Jacobs en ligt het huidige plan voor.

De 18 appartementen worden gerealiseerd in de koopsector, waarbij de parkeerplaatsen grotendeels in het gebouw (halfverdiept) worden gerealiseerd. Met name voor bezoekers zullen rechts van het gebouw op maaiveldniveau parkeerplaatsen worden gerealiseerd, waarvoor grond van de gemeente benodigd is. Op het perceel bevindt zich een aantal waardevolle bomen en om het groene karakter van het gebied te behouden, worden deze bomen grotendeels behouden. De beoogde doelgroep voor de appartementen betreft met name ouderen en eenpersoonshuishoudens.

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

Het verzoek is getoetst door een aantal vakdisciplines (ruimtelijke ordening, stedenbouw, milieu, verkeer, groen, wonen, water en bodem). Enkele van de gemaakte opmerkingen dienen als randvoorwaarden te worden meegegeven. Bij de toets van het op te stellen bestemmingsplan zal worden gezien of hiermee rekening is gehouden.

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

Participatie (omgevingsdialoog)

Conform de Oosterhoutse richtlijn is er op 15 december 2022 en 10 januari 2023 een omgevingsdialoog gevoerd met vertegenwoordigers van de VVE's van de nabijgelegen appartementencomplexen aan de Hertogenlaan. Er is positief gereageerd op het plan. In bijlage 1 van dit voorstel is het verslag van de omgevingsdialoog terug te lezen.

Wat willen we gaan doen?

Een positief standpunt in te nemen ten aanzien van het verzoek. In het op te stellen bestemmingsplan dient de ruimtelijke en financiële uitvoerbaarheid te worden aangetoond.

Afweging van argumenten voor en tegen?

Het principeverzoek voorziet in de bouw van 18 appartementen op het perceel Bouwlingstraat 83. Voor wat betreft de verschillende vakdisciplines zijn hieronder de bevindingen verwoord.

Stedenbouw

Aangetoond moet worden dat de appartementen en balkons geen belemmering vormen voor de hier aanwezige bomen. Tevens moeten er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Voor wat betreft het voorterrein is het de uitdrukkelijke wens dat dit glooiend wordt aangebracht, waarna dit om niet in eigendom en beheer wordt overgedragen aan de gemeente.

Milieu

Voldaan moet worden aan de Wet Natuurbescherming (stikstof) en de Wet geluidhinder. Dit laatste vooral vanwege het feit dat in het Lukwelpark grote geluidsoverlast veroorzakende evenementen mogen worden gehouden. Dit betekent dat er aan deze zijde van het appartementengebouw geluidwerende voorzieningen getroffen moeten worden, waarbij wel aangetekend moeten worden dat desondanks het woon- en leefklimaat enkele malen per jaar slecht zal zijn.

Verkeer

Er wordt niet voldaan aan de norm van 5 fietsstallingsplaatsen per woning, welke op eigen terrein (eventueel als gemeenschappelijke voorziening) gerealiseerd moeten worden. Verder dienen er voldoende parkeerplaatsen te worden gerealiseerd door middel van onder andere een parkeerkoffer (op maaiveldniveau), waarbij een grondruil nodig is om dit te realiseren.

Groen

Een aantal bomen op deze locatie wordt als waardevol c.q. beeldbepalend aangemerkt. Als randvoorwaarde is gesteld dat deze behouden moeten blijven en in de toekomst ook niet belemmerd mogen worden. Bij zowel de situering van het gebouw als de parkeerplaatsen wordt hiermee (zoveel mogelijk) rekening gehouden. Voor wat betreft het per 1 januari 2024 in werking treden van het nieuwe groenbeleid kan worden gesteld dat de anterieure overeenkomst t.b.v. deze ontwikkeling voor deze datum zal worden gesloten, zodat dit beleid niet van toepassing zal zijn voor dit plan.

Bodem

Er is sprake van een aanwezige bodemverontreiniging op deze locatie, onder andere omdat hier in het verleden een vuilstort aanwezig is geweest. Hiertoe zullen sanerende maatregelen moeten worden getroffen gecombineerd met de geplande sloop- en bouwwerkzaamheden.

Water

Er bestaat geen bezwaar tegen deze ontwikkeling, mits aan de gebruikelijke randvoorwaarden wordt voldaan voor wat betreft de afkoppeling van regenwater en het afvoeren van vuil water. Vanwege de ligging in het grondwaterbeschermingsgebied, moet worden voldaan aan de regels van de IOV.

Wonen

Voor dit woningbouwplan zal een Laddertoets moeten plaatsvinden. Het betreft woningen in het dure segment, de kooprijzen zijn nog niet bekend. In het kader van eerdere versies van dit plan zijn geen afspraken gemaakt over een door de gemeente gewenste woningdifferentiatie. Zoals bekend wordt bij nieuwe woningbouwplannen als differentiatie uitgegaan van 30% sociale huur, 40% overig betaalbaar (huur en/of koop) en 30% duur (huur en/of koop). Gelet op de vrij lange looptijd van dit plan (het 1^e plan dateert van eind 2018) en het feit dat er hier sprake is van bodemverontreiniging en hiermee gepaard gaande (forse) kosten wordt voorgesteld van de voornoemde woningdifferentiatie af te zien.

Grondzaken

Om het plan te kunnen realiseren, is een grondruil noodzakelijk. Hiermee heeft uw college reeds op 5 februari 2019 ingestemd. Daarnaast is het gewenst (zie opmerkingen groen en stedenbouw), dat het voorterrein aan de gemeente in eigendom wordt overgedragen. Door de ontwikkelaar wordt gesteld om deze grond te verkopen aan de gemeente. Voorgesteld wordt echter om te verlangen dat deze grond om niet wordt overgedragen aan de gemeente, waarbij van de ontwikkelaar wordt verlangd dat deze zorg draagt voor het glooiend aanbrengen van dit terrein.

De ontwikkeling voldoet in beginsel aan een goede ruimtelijke ordening en kan voldoen aan de geldende wet- en regelgeving. Of hier daadwerkelijk aan wordt voldaan, zal nog wel nader moeten blijken uit een door de initiatiefnemer aan te leveren bestemmingsplan, welke onderdeel zal uitmaken van de te voeren bestemmingsplanprocedure, waarbij belanghebbenden zienswijzen kunnen indienen en beroep kunnen aantekenen.

Randvoorwaarden

Geadviseerd wordt om een positief standpunt in te nemen en de volgende voorwaarden mee te geven aan het principebesluit:

- Voor wat betreft het deel van het perceel vóór de voorgevelrooilijn van het appartementencomplex (exclusief toegangsweg) te verlangen dat deze grond om niet wordt overgedragen aan de gemeente (met als doel om grip te houden op de parkachtige setting). De ontwikkelaar dient ervoor te zorgen dat de grond hier glooiend hellend wordt aangebracht zodat de parkeerlaag grotendeels uit het zicht verdwijnt en aansluiting wordt gevonden op het glooiend karakter van de Lukwelberg;
- Voldaan moet worden aan de norm van 5 fietsstallingsplaatsen per woning, welke op eigen terrein (eventueel als gemeenschappelijke voorziening) gerealiseerd moeten worden. Verder dienen er voldoende parkeerplaatsen te worden gerealiseerd door middel van onder andere een parkeerkoffer (op maaiveldniveau), waarbij een grondruil nodig is om dit te realiseren;
- Aangetoond moet worden dat de appartementen en balkons geen belemmering vormen voor de hier aanwezige bomen;
- Vanwege de hier aanwezige bodemverontreiniging (waarvan diverse bodemonderzoeken beschikbaar zijn) zullen sanerende maatregelen moeten worden getroffen gecombineerd met de geplande sloop- en bouwwerkzaamheden;
- Er moet aan de gebruikelijke randvoorwaarden worden voldaan voor wat betreft de afkoppeling van regenwater en het afvoeren van vuil water (op grond van de afvalwaterverordening en de eind dit jaar vast te stellen hemelwaterverordening). Vanwege de ligging in het grondwaterbeschermingsgebied, moet worden voldaan aan de regels van de IOV;

- Vanwege het feit dat in een aangewezen gedeelte van het Lukwelpark grote geluidsoverlast veroorzakende evenementen mogen worden gehouden, moeten er aan de zijde waar het appartementengebouw grenst aan deze evenementenzone geluidwerende voorzieningen getroffen worden.

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

Na het nemen van het principeverzoek moet de aanvrager leges betalen. Verder zijn er voor dit principeverzoek geen kosten voor de gemeente. Het wettelijk kostenverhaal zal plaatsvinden door middel van de af te sluiten anterieure overeenkomst, welke ondertekend moet zijn voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage word gelegd.

Risico's?

Aan dit besluit zijn voor de gemeente geen juridische en financiële risico's gekoppeld. Tegen het ingenomen standpunt over een principeverzoek kan geen bezwaar, beroep of hoger beroep worden ingediend.

Communicatie Kernboodschap:

Het college heeft een positief standpunt ingenomen ten aanzien van het principeverzoek voor de bouw van 18 appartementen op het perceel Bouwlingstraat 83 door Krisma Vastgoed B.V.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden herzien. De initiatiefnemer wordt verzocht het plan nader uit te werken, de ruimtelijke uitvoerbaarheid aan te tonen en dit op te nemen in een omgevingsplan.