



gemeente **Oosterhout**

RAADSVOORSTEL

Datum raadsvergadering 21 december 2021
Zaaknummer raadsvoorstel 317013
Portefeuillehouder Kastelijns

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Centrum Oosterhout 2017, herziening 1 (Keiweg 57)

Voorgesteld besluit

1. De reactienota "Ontwerpbestemmingsplan Centrum Oosterhout 2017, herziening 1 (Keiweg 57)" vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Centrum Oosterhout 2017, herziening 1 (Keiweg 57)" ongewijzigd vast te stellen;
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling mogelijk van een gebouw met 22 appartementen op de locatie Keiweg 57. Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, voorziet in een passende ontwikkeling op een jarenlang braakliggend terrein, maakt een flinke opwaardering van het omliggende openbare gebied mogelijk en draagt bij aan de woningbouwopgave. Voordat uw raad kan overgaan tot vaststelling van dit bestemmingsplan, moet u een oordeel vellen over de ingediende zienswijze. Deze zienswijze is in bijgaande reactienota samengevat en voorzien van een conceptreactie. Uw raad wordt voorgesteld om de reactienota en het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Aanleiding

De locatie Keiweg 57 is een braakliggend terrein, waar voorheen een autogarage was gevestigd. De locatie grenst aan de noord- en oostzijde aan de tuinpercelen van de woningen aan de Kloosterstraat, aan de zuidzijde aan het op te waarden appartementengebouw De Burcht en aan de westzijde aan de Keiweg. Om een bijdrage te leveren aan de woningbouwopgave en deze entree van de stad op te waarden, ligt er het voornemen om ter plaatse een appartementengebouw te realiseren van deels 3 (maximaal 10 meter bouwhoogte) en deels 2 bouwlagen (maximaal 7 meter bouwhoogte). Het appartementengebouw zal in totaal 22 appartementen toevoegen aan onze woningvoorraad.

Kader

De Wet ruimtelijke ordening, de Crisis- en herstelwet en de Wet geluidhinder bieden het juridisch kader voor dit besluit. De Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) biedt de basis voor de geheimhouding van de persoonsgegevens van de indiener van de zienswijze. Deze is in verband met de AVG niet openbaar en als aparte bijlage bij de reactienota gevoegd, welke alleen zichtbaar is voor college en raad.

Wat willen we bereiken?

Een passende invulling geven aan een braakliggend terrein, middels het toevoegen van een appartementengebouw met sociale huurwoningen en daarmee een bijdrage leveren aan de woningbouwopgave. Daarnaast wordt in samenhang met de herontwikkeling van deze locatie, het omliggende openbaar gebied heringericht om zodoende de leefbaarheid ter plaatse (waaronder sociale veiligheid) te verbeteren.

Argumenten en kanttekeningen bij het voorgestelde besluit

De ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

Uit de toelichting bij het bestemmingsplan, inclusief de onderliggende onderzoeken, blijkt dat er wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening, waaronder aspecten zoals milieu, verkeer, water en stedenbouw.

Bijdrage aan de woningbouwopgave

De herontwikkeling voorziet in 22 sociale huurwoningen (appartementen). Deze appartementen worden door de ontwikkelaar overgedragen aan de woningbouwstichting Thuisvester.

Herinrichting openbare ruimte

De herontwikkeling van deze locatie zal gepaard gaan met een noodzakelijke herinrichting van de omliggende openbare ruimte, die in samenhang met de openbare ruimte rondom De Burcht wordt opgepakt. Doel hierbij is te voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor beide appartementsgebouwen, minder versterking, meer groen en meer sociale veiligheid.

Geluidshinder

Voor enkele nieuw te bouwen appartementen moeten maatregelen worden getroffen die het wegverkeerslawaai van de Keiweg op die appartementen moet verlagen:

- Aanbrengen stille klinkers op deel Keiweg: het uitvoeren van deze maatregel, voordat het appartementsgebouw kan worden bewoond, is geborgd in het bestemmingsplan. Deze maatregel komt voor kosten van de gemeente.
- Besluit hogere waarde toelaatbare geluidsbelasting: ondanks deze maatregel wordt de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidshinder niet voor alle appartementen geheel bereikt. Voor deze appartementen moet een besluit "Hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting Wet geluidshinder" worden genomen. Om te voldoen aan de bij wet voorgeschreven procedure is een ontwerpbesluit hiertoe, gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan, ter inzage gelegd. Nu er ten aanzien van dit ontwerpbesluit geen zienswijze is ingediend, heeft het college een besluit "Hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting Wet geluidshinder" genomen.

Conclusie

Nu er geen strijd is met een goede ruimtelijke ordening, de herontwikkeling voorziet in een opwaardering van de openbare ruimte rondom deze locatie en de Burcht en er een bijdrage wordt geleverd aan de woningbouwopgave, stellen wij voor bijgaand bestemmingsplan vast te stellen en daarmee deze herontwikkeling mogelijk te maken.

Inspraak en participatie

Participatie - omgevingsdialoog

Op 28 november 2019 hebben de ontwikkelaar en Thuisvester (als eigenaar van het aangrenzende appartementengebouw De Burcht) een inloopavond georganiseerd in het buurtcentrum De Slotjes. Belangstellenden kregen hierbij de gelegenheid om kennis te nemen van de plannen, daarover vragen te stellen en opmerkingen te plaatsen. Van deze inloopavond is een verslag gemaakt. In het verslag zijn de vragen en opmerkingen voorzien van een reactie van de ontwikkelaar. Op 30 maart 2020 zijn allen die zich daarvoor hebben aangemeld, door de ontwikkelaar in het bezit gesteld van dit verslag. Uw raad is middels een raadsbrief (d.d. 25 juni 2020, zaaknummer: 215781) eveneens van dit verslag in het bezit gesteld.

Ter inzage voorontwerp

Op 23 juni 2020 heeft ons college besloten het voorontwerp van het bestemmingsplan ter inzage te leggen. Dit plan ging uit van 27 appartementen en een bouwhoogte van 10 meter (3 bouwlagen). Dit voorontwerp heeft met ingang van donderdag 2 juli 2020 tot en met woensdag 29 juli 2020 voor eenieder ter inzage gelegen. Naast de gebruikelijke bekendmaking hiervan (internet, weekblad, etc.), zijn alle omwonenden hiervan in kennis gesteld door een bewonersbrief. In totaal zijn er twee inspraakreacties ingediend. Naar aanleiding van de inspraakreacties is besloten de bouwhoogte van het appartementengebouw aan de zijde van de Kloosterstraat te verlagen van 10 naar 7 meter (van 3 naar 2 bouwlagen). En omwille van stedenbouwkundige argumenten de bouwhoogte aan de zijde van de Keiweg te handhaven op 10 meter (3 bouwlagen). Om zodoende, vanaf de Keiweg gezien, een stedenbouwkundig aanvaardbare overgang te creëren van het appartementengebouw De Burcht (3 tot 4 bouwlagen) naar de woningen aan de Kloosterstraat (1 tot 2 bouwlagen met een kap). Om ondanks deze verlaging een bijdrage te kunnen leveren aan de woningbouwopgave, is besloten het appartementengebouw in noordoostelijke richting te vergroten. Uiteindelijk maakt deze ontwikkeling (in plaats van de geplande 27 appartementen) 22 appartementen mogelijk. Met deze aanpassing is een balans gevonden tussen de belangen van de omwonenden, de woningbouwopgave en het versterken van deze entree van de binnenstad. Van dit besluit, alsmede de Inspraaknota voorontwerp "Centrum Oosterhout 2017, herziening 1 - Keiweg 57" bent u middels een raadsbrief (d.d. 8 juli 2021, zaaknummer: 215781) in bezit gesteld.

Ter inzage ontwerp: één zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan waarin voornoemde aanpassing is verwerkt, heeft met ingang van donderdag 9 september 2021, voor de duur van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze ter inzagelegging is één zienswijze ingediend. De zienswijze heeft betrekking op de wijze van ontsluiten van het nieuwe appartementengebouw en de kwaliteit van openbare ruimte. De zienswijze is niet afkomstig van één van de personen/ instanties die in een eerder stadium een inspraakreactie hebben ingediend.

De zienswijze is samengevat in bijgevoegde reactienota en voorzien van een gemeentelijk standpunt. De zienswijze leidt niet tot het inzicht om de ontwikkeling niet of in een andere vorm door te laten gaan. Wel leidt het tot extra aandacht voor de herinrichting van het openbaar gebied, en overleg daarover met de omwonenden.

Overleg reclamant

Op 16 november 2021 heeft er met de vertegenwoordiger van de indieners van de zienswijze een overleg plaats gevonden. In dat overleg is onder andere besproken dat bewoners/ omwonenden bij de verdere uitwerking van de inrichting van de openbare ruimte worden betrokken.

Alternatieve oplossingsrichting(en)

Het alternatief is het niet of het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan, waarmee een risico ontstaat dat de herontwikkeling financieel niet haalbaar is en er dus geen bijdrage zal worden geleverd aan de woningbouwopgave en de opwaardering van het aangrenzende openbaar gebied. Het terrein (een entree naar de stad) zal dan nog langer braak blijven liggen.

Financiën

Alle kosten binnen het plangebied (w.o. het bouw- en woonrijp maken, planschade, legeskosten, etc.) zijn voor de initiatiefnemer. Deze zijn opgenomen in de reeds aangegane anterieure overeenkomst. Hiermee is er voor uw raad geen noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan. De kosten voor de infrastructurele aanpassingen in de directe omgeving van het plangebied (met name rondom en achter De Burcht) zullen opgenomen worden in het nog op te stellen JOR 2023. Dit heeft geen direct effect op deze planontwikkeling.

Vervolg

Indien uw raad tot besluitvorming overgaat, zal dat besluit bekend worden gemaakt. Na deze bekendmaking start de beroepstermijn van 6 weken. Zowel ontwikkelaar als indiener van de zienswijze worden hierover schriftelijke geïnformeerd. Ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte zal in overleg worden getreden met de omwonenden.

Oosterhout 22 november 2021,

Burgemeester en wethouders.

Bijlage(n)

1. Raadsbesluit;
2. Reactienota "Ontwerpbestemmingsplan Centrum Oosterhout 2017, herziening 1 (Keiweg 57)";
3. Ontwerpbestemmingsplan "Centrum Oosterhout 2017, herziening 1 (Keiweg 57)".

RAADSBSLUIT

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Centrum Oosterhout 2017, herziening 1 (Keiweg 57)

Zaaknummer 317013

De raad van de gemeente Oosterhout,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 22 november 2021,

BESLUIT:

1. de reactienota “Ontwerpbestemmingsplan Centrum Oosterhout 2017, herziening 1 (Keiweg 57)” vast te stellen;
2. het bestemmingsplan “Centrum Oosterhout 2017, herziening 1 (Keiweg 57)”, met planidentificatienummer NL.IMRO.0826.BSPhz1centrum2017-VA01, ongewijzigd vast te stellen;
3. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 21 december 2021,
de raad voornoemd,

, voorzitter

, griffier