



# Collegevoorstel

Zaak : Starten bestemmingsplanprocedure Bouwlingstraat 83

Zaaknummer : 1024130

gemeente **Oosterhout**

<b>Datum:</b> 21-11-2023	<b>Initialen auteur:</b> LL	<b>Bereikbaar 14 0162</b>
<b>Status:</b> Openbaar	<b>Team:</b> Buiten Beleid	

## Onderwerp:

Opstarten vaststellingsprocedure bestemmingsplan "Slotjes-West 2017, herziening 1 (Bouwlingstraat 83)"

---

### Geraadpleegde vakgebieden:

Buiten Beleid

**Conclusie raadpleging:** Men is akkoord.

**Communicatie:** ja d.m.v.: Openbare besluitenlijst (standaard), Publicatie gemeentebblad, 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. Reactienota vooroverleg en omgevingsdialoog;

---

### Behandeling in / door:

- Raad
- Ondernemingsraad

### Datum:

N.t.b.

### Aard behandeling:

Besluitvormend

---

### Portefeuillehouder

Kastelijns

Geheimhouding op	Titel	Grondslag Woo	Tot wanneer
Nvt	Nvt	Nvt	Nvt

*Wij verzoeken u om bij communicatie rondom deze aanvraag het zaaknummer 1024130 te vermelden.*

# COLLEGE VOORSTEL

<b>Datum:</b> 21-11-2023	Openbaar	<b>Zaaknummer:</b> 1024130
<b>Onderwerp:</b> Opstarten vaststellingsprocedure bestemmingsplan "Slotjes-West 2017, herziening 1 (Bouwlingstraat 83)"		

## 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 "Slotjes-West 2017, herziening 1 (Bouwlingstraat 83)" 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 de Bouwlingstraat 83 ligt het voornemen om, onder sanering van de huidige woning met praktijkruimte, 18 appartementen te realiseren. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, moet het bestemmingsplan worden herzien. Het college heeft hierover op 3 juli 2023 een positief principebesluit genomen. Door de ontwikkelaar is vervolgens bijgaand ontwerpbestemmingsplan opgesteld en ter toetsing toegestuurd aan de gemeente. Dit bestemmingsplan is getoetst aan alle relevante aspecten die horen bij een goede ruimtelijke ordening. Met dit concept kan worden ingestemd.

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

## 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 biedt het juridisch kader voor het besluit om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Voor de persoonsgegevens is de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming van toepassing.

## Aanleiding

Voor het perceel Bouwlingstraat 83 is door de ontwikkelaar een plan ingediend voor de bouw van 18 appartementen. De huidige woning is sterk verouderd en de ontwikkelaar wil het pand vervangen door nieuwbouw. Vanwege de hier aanwezige bodemverontreiniging moeten sanerende maatregelen worden getroffen gecombineerd met de geplande sloop- en bouwwerkzaamheden. Het college heeft op 3 juli 2023 besloten in principe, onder voorwaarde, medewerking te willen verlenen aan de realisatie van 18 appartementen.

De beoogde ontwikkeling ziet toe op de realisatie van 18 koopappartementen in de vrije sector. Het appartementengebouw wordt grotendeels vier woonlagen hoog en afgewerkt met een plat dak. In de glooiing van het perceel wordt een parkeergarage onder het gebouw gerealiseerd (halfverdiept). Het gebouw heeft een maximale bouwhoogte van 17 meter. 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?**

N.v.t.

### **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. Bovendien heeft er op 5 september 2023 een overleg plaatsgevonden met het Hanzecollege. Er is positief gereageerd op het plan. In bijlage 1 van dit voorstel is het verslag van de omgevingsdialoog terug te lezen.

#### *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.

#### *Verdere procedure*

Nadat het ontwerp ter inzage heeft gelegen en eventuele zienswijzen zijn beantwoord in een concept reactienota, wordt uw college verzocht een raadsvoorstel aan te bieden aan de raad ter vaststelling van het bestemmingsplan. Mocht de raad overgaan tot vaststelling, 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.

### **Wat willen we gaan doen?**

Bijgaand ontwerpbestemmingsplan 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 ontwerpbestemmingsplan maakt het mogelijk om een verouderde woning te herontwikkelen naar een hoogwaardige woonomgeving met 18 appartementen die voldoen aan de nieuwste duurzaamheidseisen. De ontwikkeling voorziet daarmee in woonbehoefte en het verduurzamen van de Oosterhoutse woningvoorraad.

#### *Goede ruimtelijke ordening*

Uit de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Denk hierbij aan aspecten als parkeren, waterberging, stikstof en geluid.

#### *Milieueffectbeoordeling*

Er is een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. De conclusie is dat er geen sprake is van belangrijke nadelige effecten op het milieu die het opstellen van een m.e.r. noodzakelijk maken.

### *Voorwaarden principebesluit*

Uw college heeft op 3 juli 2023 besloten onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het verzoek. De volgende voorwaarden zijn hieraan verbonden:

- 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;

Er is overeengekomen dat alle gronden -exclusief de gronden onder het woongebouw met balkons, de toerit en het parkeerterrein- om niet worden overgedragen aan de gemeente, waardoor de gemeente grip heeft op de parkachtige setting. Dit is vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

- 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;

Per appartement is een eigen berging voorzien in de halfverdiepte parkeerkelder voor de stalling van fietsen. Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de Nota parkeernormen 2022, waarbij een deel van de parkeerplaatsen wordt gerealiseerd in de parkeerkelder en een deel in de parkeerkoffer. In de anterieure overeenkomst is de grondruil opgenomen die nodig is om de parkeerkoffer te realiseren.

- Aangevoerd moet worden dat de appartementen en balkons geen belemmering vormen voor de hier aanwezige bomen;

Voor de realisatie van het woongebouw en de parkeerkoffer dienen circa 9 bomen gekapt te worden, waarvan 3 op gemeentegrond. Bij de nadere uitwerking van het plan wordt onderzocht welke locatie het meest geschikt is om bomen te compenseren. Gezien de parkachtige omgeving wordt het realistisch geacht om in de directe omgeving de bomen te compenseren, waarbij voldaan kan worden aan het bomencompensatiebeleid.

- Vanwege de hier aanwezige bodemverontreiniging (waarvan diverse bodemonderzoeken beschikbaar zijn) zullen sanerende maatregelen moeten worden getroffen gecombineerd met de geplande sloop- en bouwwerkzaamheden;

De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het uitvoeren van de sanerende maatregelen.

- 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;

De benodigde waterberging is berekend en hier wordt in voorzien middels infiltratiekragen onder de parkeerplaatsen. Daarbij wordt 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.

Uit vooronderzoek (geluid) is gebleken dat, al dan niet door het treffen van maatregelen, rekening kan worden gehouden met de bestaande (planologische) rechten van de evenementen. Eventuele maatregelen worden geborgd in de planregels zodat evenementen niet zullen worden belemmerd.

#### *Regiodeal & Rijksubsidie*

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. Het betreft enkel woningen in de vrije sector. In het kader van eerdere versies van dit plan zijn geen afspraken gemaakt over een door de gemeente gewenste woningdifferentiatie. Gelet op de vrij lange looptijd van dit plan (het 1<sup>e</sup> plan dateert van eind 2018) en het feit dat er hier sprake is van bodemverontreiniging en de hiermee gepaard gaande (forse) kosten, is in de collegenota behorende bij het principebesluit van 3 juli 2023 opgenomen af te zien van voornoemde woningdifferentiatie. Het programma past binnen de vraag naar appartementen in de vrije sector.

#### *Omgevingsdialoog & vooroverleg*

Uit het verslag van de omgevingsdialoog blijkt dat er geen bezwaren zijn uit de omgeving. Met de gemaakte (kleine) opmerkingen in het kader van het wettelijke vooroverleg is rekening gehouden.

#### *Conclusie*

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

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

Met de initiatiefnemer wordt 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?**

De risico's van iedere planologische procedure zijn ook hier aan de orde. Er kunnen zienswijzen ingediend worden bij de gemeenteraad en na vaststelling kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Gezien de inhoud en aard van de omgevingsdialoog en de uitkomst van het vooroverleg is dit risico klein.

#### **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 Slotjes-West 2017, herziening 1 (Bouwingstraat 83) voor 6 weken ter inzage te leggen. Het plan voorziet in de bouw van 18

appartementen. Na de ter inzagelegging zal het bestemmingsplan ter vaststelling worden aangeboden aan de raad.