



Collegevoorstel

Zaak: Ontwerp-bestemmingsplan Gentiaanstraat 14

Zaaknummer: 193397

gemeente **Oosterhout**

Datum: 12 augustus 2020	Auteur: Pierre van der Made	Bereikbaar (0162) 48 98 08
Status: Openbaar	Team: Buiten Beleid	Handtekening

Onderwerp:

Ontwerp-bestemmingsplan Gentiaanstraat 14

Geraadpleegde collega's:

R. van Haaf, W. Coremans, M. Kimenai

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:

Behandeling in / door:

Datum:

Aard behandeling:

- ☐ Raad
- ☐ Ondernemingsraad

Portefeuillehouder

Kastelijns

Geheimhouding op	Titel	Grondslag art. 10 Wob	Tot wanneer	Moet raad bekrachtigen?

Wij verzoeken u om bij communicatie rondom deze aanvraag het zaaknummer 193397 te vermelden.

COLLEGE VOORSTEL

Datum: 12 augustus 2020	Openbaar	Bis-nummer:
Onderwerp: Ontwerp-bestemmingsplan Gentiaanstraat 14		

Voorstel:

1. Instemmen met ontwerp-bestemmingsplan "Oosterhout-Zuid 2017, herziening 1 (Gentiaanstraat 14)"
2. Besluiten dit ontwerp-bestemmingsplan in procedure te brengen
3. De gemeenteraad per brief informeren

- Korte samenvatting (3 regels)

Uw college heeft in 2018 besloten een partij te selecteren die de locatie Gentiaanstraat 14 van de gemeente koopt en deze locatie vervolgens voor eigen rekening en risico tot woningbouwlocatie ontwikkelt. Hiervoor moet nu een ontwerp-bestemmingsplan in procedure worden gebracht.

- Aanleiding

De verkoop heeft plaatsgevonden door middel van een (niet-aanbestedingsplichtige) verkoopprocedure. De beginselen van gelijke behandeling, transparantie, objectiviteit en proportionaliteit zijn bij het vinden van een geschikte partij in acht genomen. De randvoorwaarden waren onder meer:

- Er dienen grondgebonden patiowoningen voor senioren te worden gerealiseerd. De maximale bouwhoogte is 2 bouwlagen;
- Koop- of huur woningen, prijsklasse middelduur;
- De gevels van de nieuw te realiseren patiowoningen dienen in lijn te liggen met de voorgevels van de reeds aanwezige woningen langs de Azaleastraat, Gentiaanstraat en Tulpenlaan;
- De bouw van woningen is binnen het vigerende bestemmingsplan "Oosterhout-Zuid 2017" niet mogelijk. Koper dient voor eigen rekening en risico een nieuw bestemmingsplan (inclusief bijbehorende onderzoeken) op te stellen voor deze locatie.

Inmiddels is na de doorlopen procedure Nedbel Vastgoed geselecteerd als de partij die de locatie Gentiaanstraat 14 gaat ontwikkelen. Er is een plan ingediend voor de bouw van 8 seniorenwoningen in de vorm van patiowoningen. Het worden middeldure woningen, waarbij het ofwel koopwoningen worden, ofwel koop- en huurwoningen. De daken worden uitgevoerd als sedumdak met zonnepanelen en de openbare ruimte wordt door de gemeente groen ingericht. Er wordt verder voldaan aan de parkeernormen zoals deze in de overeenkomst zijn vastgelegd.

- Argumenten (voor en tegen)

Zoals hiervoor aangegeven, dient de koper een nieuw bestemmingsplan met de bijbehorende onderzoeken op te stellen voor deze locatie. Er is een concept van een ontwerp-

bestemmingsplan “Oosterhout-Zuid 2017, herziening 1 (Gentiaanstraat 14)” aangeleverd, welk concept ambtelijk is getoetst. Dat geldt ook voor de verrichte onderzoeken.

Voor wat betreft de waterparagraaf in het ontwerp-bestemmingsplan is bezien of er mogelijkheden zijn om het overtollige regenwater in de omliggende openbare ruimte te verwerken. Het blijkt dat, gezien de hoeveelheid te bergen water, nagenoeg het volledige openbaar gebied rondom de nieuwbouw dan als wadi zou moeten worden ingericht en dat er dan nauwelijks mogelijkheden zijn om de omgeving groen in te richten (ook rekening houdend met toekomstig beheer e.d.). Noch qua uitstraling richting de omgeving, noch voor de toekomstige bewoners is dat een wenselijke situatie. De enige resterende mogelijkheid is om een aansluiting door middel van een regenwaterriool te maken tussen de sedumdaken van de nieuwbouwwoningen en de infiltratiekelder bij Zuiderhout.

- Afweging

In het ontwerp-bestemmingsplan zijn alle relevante belangen afgewogen.

- Risico's

Als er zienswijzen worden ingediend tegen het ontwerp-bestemmingsplan, kan dat leiden tot een vertraging van uitvoering van het plan. Momenteel wordt de locatie nader onderzocht om vast te stellen of sprake is van een ernstig geval van grondwaterverontreiniging met PFOS. De uitkomsten van dit onderzoek worden bij de verdere uitwerking/realisatie van het plan meegenomen. Het risico bestaat dat een bodemsanering uitgevoerd moet worden; dit kan de uitvoering van het plan vertragen en kostenverhogend werken.

- Financiële paragraaf

De verwachting is dat deze ontwikkeling geen negatieve financiële gevolgen voor de gemeente met zich mee zal brengen. Een en ander zoals opgenomen in het collegebesluit van 21 december 2018 inzake de verkoop- en selectieprocedure (zaaknummer 173937). De kosten (o.a. de aanpassingen aan de openbare ruimte) worden verhaald uit de grondopbrengsten, vastgelegd in de koopovereenkomst tussen gemeente en Nedbel Vastgoed.

- Communicatie

Op 4 september 2018 zijn de concept-plannen tot herontwikkeling van het perceel Gentiaansraat 14 in het kader van de omgevingsdialoog gepresenteerd aan de omwonenden. Uit de omgevingsdialoog bleek dat er veel draagvlak is voor de bouw van patiowoningen voor senioren op deze locatie. Het college heeft daarom besloten (collegebesluit van 21 december 2018) om af te zien van inspraak bij de nog te doorlopen bestemmingsplanprocedure en meteen een ontwerp-bestemmingsplan in procedure te brengen (die vanzelfsprekend wel voorziet in de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen). Sindsdien heeft er met de directe burens nog een gesprek plaatsgevonden, tijdens welk gesprek Nedbel haar plan heeft gepresenteerd. Aan het begin van de 6 weken durende periode waarin het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage zal worden gelegd, wordt door de ontwikkelaar en de gemeente een informatieavond georganiseerd over het ontwerp-bestemmingsplan en het bouwplan voor de patiowoningen.

Het ontwerp-bestemmingsplan zal op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd. Daarnaast zal de gemeenteraad hierover schriftelijk worden geïnformeerd.