

gemeente **Oosterhout**

NOTA VOOR DE RAAD

Datum: 19 juli 2016	Nummer raadsnota: BI.0160357
Onderwerp: Randvoorwaarden en uitgangspunten ontwikkeling locatie Keiweg- Ridderstraat	

Portefeuillehouder: Willemsen	Bijlagen: <ol style="list-style-type: none"> 1. Randvoorwaarden en uitgangspunten Keiweg- Ridderstraat, juli 2016 2. Schetsplan mogelijke bebouwing Keiweg- Ridderstraat 	Ter inzage:
---	---	--------------------

Voorstel:

1. De 'Randvoorwaarden en uitgangspunten hoek Keiweg-Ridderstraat' vast te stellen conform bijgevoegd ontwerpbesluit.

Samenvatting

In het Actieplan Stadshart 2010 is de ambitie opgenomen om de stedenbouwkundige vormgeving van de toegangen naar het centrum in overeenstemming te brengen met de belangrijke functie die ze in het stedelijke weefsel vervullen (poortfunctie).

Dit heeft voor de hoek Keiweg-Ridderstraat geresulteerd in het opstellen van concept-randvoorwaarden en –uitgangspunten die bij de herontwikkeling in acht genomen moeten worden. Deze concept randvoorwaarden en uitgangspunten hebben eind 2013 ter inzage gelegen.

Vervolgens zijn de concept randvoorwaarden en uitgangspunten in januari 2015 opiniërend aan uw raad voorgelegd. Hierbij heeft u met een motie uw wensen kenbaar gemaakt. Wij hebben de wensen van uw gemeenteraad vertaald naar nieuwe randvoorwaarden en uitgangspunten.

Wij leggen deze randvoorwaarden en uitgangspunten aan u ter vaststelling voor. Hierna zullen deze gebruikt worden om te komen tot een overeenkomst met de ontwikkelende partij en een herziening van het bestemmingsplan.

Wat willen we bereiken?

Met deze randvoorwaarden en uitgangspunten wordt invulling gegeven aan de in het Actieplan Stadshart geformuleerde beleidsdoelstelling om hier 'een poort' naar het centrum te realiseren. In dit actieplan staat dat het wenselijk is dat de verschillende toegangspoorten naar de binnenstad, waaronder de Keiweg/Ridderstraat (noordzijde), worden versterkt. Zo staat voor de hoek Keiweg/Ridderstraat onder meer beschreven dat het wenselijk is dat de entree benadrukt wordt door een markant gebouw. Deze ambitie is ook benoemd in de structuurvisie.

Op basis van deze randvoorwaarden en uitgangspunten kunnen we nadere afspraken met de ontwikkelende partij maken en kunnen we de benodigde planologische procedure starten om tot ontwikkeling van de locatie te komen.

Wat gaan we daarvoor doen?

Met de motie heeft u aangegeven hoe u de randvoorwaarden en uitgangspunten ziet voor de invulling van deze locatie. We hebben de punten die zijn aangedragen in de motie vertaald naar de nieuwe randvoorwaarden en uitgangspunten. Hierin zijn alle randvoorwaarden en uitgangspunten opgenomen, in dit voorstel gaan we in op de punten die in de motie zijn benoemd en hoe deze punten vertaald zijn naar de nieuwe randvoorwaarden en uitgangspunten. We hebben de prijzen voor de woningen geïndexeerd naar 2016.

Hieronder gaan we kort in op de punten die u in de motie naar voren heeft gebracht en hoe deze vertaald zijn naar de nieuwe randvoorwaarden en uitgangspunten die ter vaststelling aan u voorliggen.

a. Bebouwing mag niet hoger zijn dan vier bouwlagen gerekend vanaf maaiveld

De laatste stedenbouwkundige schets geeft invulling aan deze ambitie, het plan wordt nu uitgevoerd in 4 bouwlagen, waarbij de vierde bouwlaag in de kap gerealiseerd wordt. De hoogte van dit deel bedraagt 14m. Op de hoek van de hoek Ridderstraat/Keiweg heeft het plan vijf lagen, waarbij de vijfde laag als kap is uitgevoerd. Voor dit deel is de maximale bouwhoogte 17 meter. Door deze aanpassing blijft het een markant gebouw met een poortfunctie, waarbij het aantal bouwlagen ten opzichte van de eerdere ideeën wel aanzienlijk is verlaagd. Dit sluit ook aan bij de ambitie in de structuurvisie en de ambitie in het Actieplan stadshart 2010. Hiermee geven we gedeeltelijk invulling aan het punt zoals aangegeven in uw motie.

b. De zware norm van TNO wordt gehanteerd bij bezonnings onderzoeken

Er worden in Nederland geen formele eisen gesteld aan de bezonning van woningen of andere bouwwerken. Gemeenten zijn dus vrij om hun eigen eisen te stellen aan de bezonning. Zoals opgemerkt bestaan er wel de zogenaamde 'lichte' en 'strengere' TNO-norm voor bezonning van woonkamers.

Er wordt bij nieuwbouwprojecten veelal alleen getoetst wat de effecten van de nieuwbouw op de bezonning van de omgeving is, en niet wat de mogelijke bezonningsduur op de gevels van de nieuwbouw zelf is. Als er eisen gesteld worden aan de bezonning zijn deze eisen vrijwel zonder uitzondering gelijk aan, of gebaseerd op de lichte TNO-norm.

Alhoewel er geen formele eisen zijn aan de bezonning is er wel jurisprudentie op dit gebied. Een belangrijke zaak hierin is de Raad van State uitspraak 200801092/1, waarin een bezwaar tegen bestemmingsplan, ten gevolge waarvan onder andere niet meer voldaan werd aan de zware TNO-norm, ongegrond is verklaard. Deel van de onderbouwing voor het besluit was dat wel voldaan werd aan de lichte TNO-norm, daarnaast werd ook de binnenstedelijke locatie als argument genoemd.

Concluderend kan gesteld worden dat zeker voor binnenstedelijke plannen toetsing aan de lichte TNO-norm verreweg de meest logische keuze is.

Op basis van de nu voorgestelde randvoorwaarden en uitgangspunten (4 lagen met een hoogteaccent op de hoek Keiweg/Ridderstraat) is opnieuw onderzoek uitgevoerd naar de bezonning. Hierbij is gebleken dat de ontwikkeling voldoet aan de lichte TNO-norm. De conclusie is dat er, wat zon- en daglichttoetreding betreft, in het appartementengebouw van De Doelen sprake is en blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aanbrengen van het hoogteaccent heeft geen invloed op de bezonning van De Doelen. Gelet op de beoogde locatie van het plan moet hierbij ook opgemerkt worden dat het pand "De Doelen" ook zonder de beoogde ontwikkeling niet kan voldoen aan de strenge TNO-norm als gevolg van andere bebouwing in de directe omgeving.

c. Vestiging van reguliere detailhandel wordt uitgesloten

De voorgestelde randvoorwaarden en uitgangspunten sluiten de vestiging van detailhandel op de locatie uit.

d. Er wordt onderzoek gedaan naar de aantasting van de privacy van omwonenden

Bij ontwikkelingen bij bestaande bebouwing, en zeker in het centrum, is het onontkoombaar dat inbreuk wordt gemaakt op het bestaande woon-, en leefklimaat van omwonenden. Het is zaak om daarbij de grens van het verantwoorde niet te overschrijden. Bij de uitwerking van de plannen zal (ook) de bescherming van de privacy van omwonenden de nodige aandacht krijgen. Het gaat om een ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied. De privacy van de woningen die direct grenzen aan het plan zou aangetast kunnen worden.

Binnen het project is aandacht voor de mogelijke aantasting van de privacy van aangrenzende percelen. Concreet wordt de kop van het gebouw aan de zijde van het perceel Ridderstraat 37 als blinde gevel uitgevoerd, daarnaast voert de ontwikkelende partij gesprekken met de eigenaars van deze percelen waarbij gezocht wordt naar een passende oplossing.

e. De rooilijn van de bebouwing aan de Keiweg wordt 1 à 2 meter naar achteren geprojecteerd

De rooilijn wordt circa 1 meter naar achteren gelegd ten opzichte van de randvoorwaarden en uitgangspunten uit 2013. De extra maat komt geheel ten goede aan het trottoir en daarmee aan de beleving van de hoogte.

f. Het voorkomen van lichthinder in de appartementen van de Doelen door uitrijdende voertuigen uit de parkeerkelder

Door het toepassen van een dichte garagedeur die pas open gaat als een uitrijdend voertuig er direct voor staat wordt lichthinder zoveel mogelijk beperkt. Hiermee is lichthinder niet uitgesloten, maar proberen we het zoveel mogelijk te beperken. We geven gedeeltelijk invulling aan het punt uit uw motie.

g. De parkeernorm uit het huidige parkeerbeleid (gebaseerd op de CROW-norm) te respecteren

De parkeernorm uit het huidige beleid is als volgt:

Woning duur	1,4 + 0,3 bezoekers= 1,7 parkeerplaatsen
Woning middelduur	1,2 + 0,3 bezoekers= 1,5 parkeerplaatsen
Woning goedkoop	1 + 0,3 bezoekers= 1,3 parkeerplaatsen

De te ontwikkelen locatie heeft een beperkt oppervlak, dit maakt dat het inpassen van het beoogde programma onder druk staat. Gelet op de beoogde locatie en de aanwezigheid van parkeermogelijkheden in de directe omgeving is het te rechtvaardigen voor de beoogde dure huurwoningen een parkeernorm van 1 parkeerplaats per woning te hanteren. Bezoekers van de woningen kunnen in het centrum parkeren op de parkeerplaatsen van de aanwezige parkeervoorzieningen (bijv. Schapendries, Slotjesveld en het Gemeentehuis). Dat is in het centrum niet ongebruikelijk. Hierbij kan in beschouwing genomen worden dat voor voormalige/huidige functies op deze locaties (Dreamland en de functies die nu op locatie gevestigd zijn), geen parkeerplaatsen aanwezig zijn. Bezoekers en personeel van deze functies parkeren nu in de omgeving van het plan.

h. De Keiweg in te richten als 30 kilometer gebied waarbij onderzocht wordt wat de mogelijkheden zijn voor een verkeersveilige herinrichting van het kruispunt Keiweg-Ridderstraat, zoals de aanleg van een rotonde aldaar.

De Keiweg maakt geen onderdeel uit van het hoofdwegennet. In het gemeentelijk mobiliteitsplan heeft de weg een verblijfsfunctie, een functie voor de bereikbaarheid van het centrum en een functie voor het openbaar vervoer. Bij de inrichting van de weg is rekening gehouden met deze functies. Het inrichten van de weg als 30km gebied past niet bij de genoemde functies.

Bij de aanpassing van het kruispunt twee jaar geleden is gekozen voor een met verkeerslichten geregeld kruispunt, omdat hiermee sturing van verkeer mogelijk is. Door de verkeerslichten zodanig in te regelen kan prioriteit gegeven worden aan de doorgang van het busverkeer.

We hebben gezocht naar een manier waarop we invulling kunnen geven aan de wensen van uw raad zoals opgenomen in de motie. Concluderend kunnen we stellen dat een aantal punten gedeeltelijk vertaald is naar de uitgangspunten en randvoorwaarden. Het betreft hierbij de punten rond het terugbrengen van bebouwingshoogte naar 4 lagen gemeten vanaf maaiveld en het voorkomen van lichthinder in appartementen van De Doelen door uitrijdende voertuigen uit de parkeerkelder.

Een aantal punten is niet vertaald naar de nieuwe randvoorwaarden en uitgangspunten. Dit betreft de punten rond het hanteren van de zware TNO norm voor het onderzoek naar bezonning, het hanteren van de parkeernorm uit het huidige parkeerbeleid en het inrichten van de Keiweg als 30 kilometer gebied.

De punten uit de motie rond het uitsluiten van reguliere detailhandel, het onderzoek naar de aantasting van privacy van omwonenden en het terugleggen van de rooilijn aan de Keiweg zijn volledig vertaald in de nieuwe randvoorwaarden en uitgangspunten of hebben een plaats gekregen in het proces (de gesprekken met omwonenden inzake de aantasting van privacy worden gevoerd).

Alles overwegende zijn wij van mening dat de voorgestelde randvoorwaarden en uitgangspunten de kans bieden op een goede invulling van deze locatie en van de ambitie om van deze locatie een nieuwe entree tot het centrum te maken. Voorgesteld wordt dan ook om de Randvoorwaarden en uitgangspunten vast te stellen.

Wat mag het kosten?

De kosten die gemoeid zijn met de herontwikkeling van de gehele locatie komen voor rekening van de ontwikkelende partij.

Voorafgaand aan de vaststellingsprocedure van het nog op te stellen bestemmingsplan, wordt een overeenkomst gesloten met deze ontwikkelende partij, zodat er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld omdat het kostenverhaal verzekerd is.

Op welke manier is/wordt vormgegeven aan burgerparticipatie?

Het concept van de randvoorwaarden en uitgangspunten heeft eind 2013 ter inzage gelegen. De ingediende reacties zijn bij een opiniërende behandeling door de gemeenteraad besproken. We zullen degene die een zienswijze hebben ingediend op de hoogte brengen van het vervolgtraject.

In het kader van het eerder doorlopen inspraaktraject is het "Eindverslag inspraakprocedure randvoorwaarden en uitgangspunten voor de te ontwikkelen bebouwing op de hoek Keiweg-Ridderstraat" opgesteld. Dit eindverslag is nog niet vastgesteld.

Als uw raad instemt met de voorliggende randvoorwaarden en uitgangspunten zullen wij dit eindverslag definitief maken. Hiermee ronden we het eerdere traject formeel af en kunnen we het effect van de doorgevoerde wijzigingen in de beantwoording van de inspraakreacties meenemen.

Daarna is in het traject rond het bestemmingsplan opnieuw de mogelijkheid om te reageren op het ontwerpbestemmingsplan. Ons college heeft de indieners van zienswijzen geïnformeerd over het proces en de beoogde vervolgstappen.



gemeente **Oosterhout**

BESLUIT VAN DE RAAD

Nummer: BI.0160357

DE RAAD VAN DE GEMEENTE OOSTERHOUT;

Gelezen het voorstel van het college van het college van 19 juli 2016

BESLUIT:

De 'Randvoorwaarden en uitgangspunten hoek Keiweg-Ridderstaat' vast te stellen, zoals ook weergegeven in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte document

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 20 september 2016.

DE RAAD VOORNOEMD,

, voorzitter

, griffier