

Onderwerp: Vaststellen gewijzigd bestemmingsplan Oosterhout, De Hoge Hofstraat (2 hofjes)

Ons kenmerk: 14rv000028

Programma(speerpunt): n.v.t.

Nummer: 15

Elst, 29 april 2014

AAN DE RAAD

1. Samenvatting

Woonstichting Valburg wil investeren in de leefbaarheid in De Hoge Hofstraat en omgeving in Oosterhout. De aanleiding hiertoe is tweeledig. Enerzijds is de staat van de woningen sterk verouderd. Anderzijds verandert de woonbehoefte door een groeiende groep starters en senioren. De woonwensen van deze groepen sluiten nu niet aan op het woningaanbod, zowel in kwaliteit als kwantiteit.

Op 17 december 2013 besloten wij een overeenkomst aan te gaan met Woonstichting Valburg om de bouw van 16 woningen in de vorm van 2 hofjes (2 x 8 woningen) mogelijk te maken. De woningen in het gebied van het eerste hofje (tussen 23b en 33) zijn eind 2009 gesloopt. Dat waren 8 (duplex-)woningen. Voor de realisatie van het tweede hofje (tussen 3 en 13) moeten 4 bestaande woningen worden gesloopt. Wanneer deze woningen worden gesloopt is nog niet zeker. Een en ander hangt af van de bereidheid van de huurders om te verhuizen.

In de overeenkomst met Woonstichting Valburg is een aantal ruimtelijke randvoorwaarden en de gewenste beeldkwaliteit vastgelegd. In de overeenkomst is tevens een proces afgesproken hoe gedurende de aanbesteding volgens het Design & Buildprincipe deze beeldambities door de gemeente konden worden getoetst. Dit geschiedde door een aantal contactmomenten met de zg. vormgevingscommissie waarin de gemeentelijk stedenbouwkundige en een lid van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit zitting hadden. Zij hebben uiteindelijk ook de gemeentelijke eindbeoordeling van de drie plannen gedaan. Eén van de plannen voldeed niet aan de eisen en is bij de aanbesteding afgefallen. Het uiteindelijk gegunde plan is ook het plan dat de gemeentelijke voorkeur had. Gelet op zowel de situering, het type als het aantal woningen moet het geldende bestemmingsplan worden herzien. In de voorvermelde overeenkomst heeft de gemeente zich tot medewerking hieraan verplicht.

Op 4 februari 2014 besloten wij het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage te leggen voor zienswijzen. Binnen de termijn ontvingen wij één zienswijze.

2. Waarom naar de raad

Het vaststellen van een (gewijzigd) bestemmingsplan is de bevoegdheid van de raad.

3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

Het verkrijgen van een planologisch regiem voor de (her)ontwikkeling van 16 woningen in de vorm van twee hofjes (2 x 8 woningen) aan De Hoge Hofstraat in Oosterhout. De hofjes zijn gelegen tussen de nummers 23b – 33 en 3 – 13.

4. Argumenten en alternatieven

Huidige planologische mogelijkheden

Het verzoek betreft de bouw van 16 woningen in de vorm van 2 hofjes (2 x 8 woningen). Binnen de geldende woonbestemming is het ingediende plan niet mogelijk. Gelet op zowel de situering, het type als het aantal woningen moet het geldende bestemmingsplan worden herzien.

Onderzoeken

De resultaten van de noodzakelijke onderzoeken (akoestisch onderzoek, bodemonderzoek (inclusief asbestonderzoek), archeologisch onderzoek) zijn akkoord bevonden en verwerkt in het bestemmingsplan. Voor de volledige onderbouwing van het bestemmingsplan verwijzen wij naar het bijgevoegde bestemmingsplan (bijlage 2).

Beleid

Het gemeentelijk beleid is gericht op kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad en mogelijkheden voor inbreiding en intensivering. De (her)ontwikkeling van de 16 woningen ter plaatse van de twee hofjes aan De Hoge Hofstraat kan gezien worden als kwaliteitsverbetering op een locatie binnen het bestaand stedelijk gebied. Met de ontwikkeling worden er woningen toegevoegd aan het bestaande woningaanbod. Hiermee wordt ingezet op het vergroten van keuzevrijheid en doorstroming. Tevens betreft het woningen die betaalbaar en bereikbaar zijn. Geconstateerd kan worden dat het initiatief bijdraagt aan de doelstellingen van het gemeentelijk ruimtelijk ordeningsbeleid. Daarnaast voldoet het plan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten die door de gemeente zijn opgesteld. Wij zijn van mening dat een verdichting op deze locatie aanvaardbaar is.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 13 februari 2014 t/m 26 maart 2014 (6 weken) ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er is 1 zienswijze ingediend. Voor de beantwoording van de ingediende zienswijze en de ambtshalve wijzigingen verwijzen wij naar het bijgevoegde Rapport zienswijzen & ambtshalve wijzigingen (bijlage 1).

5. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

Het vaststellingsbesluit publiceren wij in De Betuwe en in de Staatscourant. Na deze bekendmaking ligt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage voor eventueel beroep. Het besluit tot vaststelling treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

6. Communicatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan, wordt gepubliceerd in De Betuwe en de Staatscourant.

7. Kosten, baten en dekking

In december 2013 is met de initiatiefnemer een exploitatie- en planschadeovereenkomst gesloten. De kosten voor de planologische procedure zijn op basis van deze overeenkomst in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. Eventuele planschade kunnen wij op basis van deze overeenkomst verhalen op de initiatiefnemer.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris,

Th. Koex MMO

M.J.P. van Mil

de burgemeester

drs A.S.F. van Asseldonk

R.W. Moog

8. Relevante stukken

1. Rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen;
2. Bestemmingsplan Oosterhout, De Hoge Hofstraat (2 hofjes);
3. Bijlagen bestemmingsplan.

Portefeuillehouder: F.M.J. van Rooijen

Behandelend teammanager voor technische vragen: D.P.M. Ploum, tel.: (0481) 362 300,
email: info@overbetuwe.nl