



Aangenomen met 22
stemmen voor (CDA, GB, VVD,
PvdA, D66)
en 9 tegen (Gr Br, GL, GvV).
Eh

NOTA VOOR DE RAAD

Datum: 11 december 2018	Nummer raadsnota: BI.0180329
Onderwerp: Randvoorwaarden en uitgangspunten Keiweg- Ridderstraat	

Portefeuillehouder: Witte	Bijlagen: 1. Historie maatvoering en ondergrond plan Keiweg- Ridderstraat	Ter inzage: 1. Notitie "randvoorwaarden en uitgangspunten Keiweg- Ridderstraat, voormalige locatie Dreamland e.o."
-------------------------------------	---	---

Voorstel:

1. In te stemmen om de randvoorwaarde "tussen de zijgevel van de naastgelegen woning en de nieuwbouw aan de Ridderstraat wordt een minimale afstand van 12 m aangehouden" zoals opgenomen in de notitie "randvoorwaarden en uitgangspunten Keiweg- Ridderstraat, Voormalige locatie Dreamland" te wijzigen naar "tussen de zijgevel van de naastgelegen woning en de nieuwbouw aan de Ridderstraat wordt een minimale afstand van 8.30m aangehouden"

Samenvatting

In de raadsvergadering van 20 september 2016 zijn de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de locatie Keiweg- Ridderstraat vastgesteld. Bij de nadere uitwerking van de plannen is gebleken dat er een onjuiste ondergrond is gehanteerd. De bebouwing van Ridderstraat 41 stond onjuist op de kaart.

Door de ontwikkelende partij is verzocht om de randvoorwaarde "tussen de zijgevel van de naastgelegen woning en de nieuwbouw aan de Ridderstraat wordt een minimale afstand van 12 m aangehouden." Aan te passen naar "tussen de zijgevel van de naastgelegen woning en de nieuwbouw aan de Ridderstraat wordt een minimale afstand van 8.30m aangehouden."

Met deze aanpassing kan met de uitwerking van het plan aangesloten worden bij het plan dat eerder in 2013 ter inzage heeft gelegen en kan invulling gegeven worden aan de wens om de locatie als poortgebouw vorm te geven.

Wat willen we bereiken?

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.

In de raadsvergadering van 20 september 2016 zijn de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de ontwikkeling van de locatie vastgesteld. De ontwikkelende partij (Novaform) werkt sindsdien aan de uitwerking van het plan.

Bij deze verdere uitwerking van de plannen is gebleken dat de in de randvoorwaarden gehanteerde ondergrond niet klopt, de bebouwing van Ridderstraat 41 staat niet goed op de tekening. Aan de hand van de tekening die eerder bij in het inspraaktraject is gebruikt (2013) is af te leiden dat de afstand van het beoogde plan en de naastgelegen bebouwing op het perceel Ridderstraat 41 geen 12 meter bedraagt maar slechts 6.79 meter.

Om dit te illustreren hebben we in de bijlage de situatie op tekening met maatvoering aangegeven. Al op de tekeningen uit 2012 stond de bebouwing van Ridderstraat 41 niet goed op de kaart.

Dit heeft de nodige gevolgen voor het plan en het programma dat gerealiseerd kan worden. In de voorwaarden is ook gesteld dat het trottoir langs het gebouw tenminste twee meter moet bedragen. Indien de afstand tot de daadwerkelijk bebouwing aan de Ridderstraat 12 meter moet bedragen wordt de kop van het plan erg aan de zijde van de Ridderstraat smal. Die is niet wenselijk vanuit het oogpunt dat dit een poort naar het centrum zou moeten zijn, daarnaast wijkt het plan daarmee nogal af van het plan dat gepresenteerd is in het inspraaktraject (2013)

De aanpassing van de randvoorwaarden op dit punt is erop gericht dat er een plan gerealiseerd wordt dat aansluit bij de ambities uit het actieplan stadshart.

We hebben een aanpassing van deze randvoorwaarde al eerder aan uw raad voorgelegd (raadvergadering december 2017). Het voorstel was toen de op te nemen dat de minimale afstand tot de naastgelegen woning 9 meter zou moeten zijn. In deze vergadering is met name gesproken over de uitstraling van het gebouw als slotje en als poortgebouw naar het centrum. Met deze opmerkingen zijn we in overleg gegaan met de ontwikkelaar, zij werken op dit moment aan een nieuw plan voor de invulling van deze locatie dat recht doet aan de bijzondere locatie als entree van het centrum en aansluit bij de kwaliteit van een slotje. Bij deze uitwerking is door de ontwikkelaar onderzocht hoe zij het beste invulling kunnen geven aan de wensen van de gemeenteraad. Dit heeft geresulteerd in een opzet met meer ruimte aan de zijde van de Keiweg en een afstand van 8.30 meter tot de naastgelegen bebouwing. Hierbij merken we op dat het pand Ridderstraat 41 op dit moment eigendom is van de ontwikkelaar. Op het moment dat dit pand door de ontwikkelaar verkocht wordt is voor de kopers duidelijk dat op het naastgelegen perceel een ontwikkeling voorzien wordt.

In het kader van de ontwikkeling wordt een overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de ontwikkelaar, in deze overeenkomst wordt een bepaling opgenomen dat de uitwerking van het plan ter goedkeuring wordt voorgelegd aan het college.

Wat gaan we daarvoor doen?

Novaform werkt op dit moment de plannen verder uit, deze plannen voorzien (conform onze wens) in een groot deel middeldure appartementen. Voor de ontwikkeling is al een belegger in beeld. De fout in de randvoorwaarden is een belemmering voor het ontwikkelen van het plan.

Wij stellen voor de eerder vastgestelde randvoorwaarden aan te passen aan de werkelijke situatie. Dat betekent concreet dat de randvoorwaarde *"tussen de zijgevel van de naastgelegen woning en de nieuwbouw aan de Ridderstraat wordt een minimale afstand van 12 m aangehouden."* wordt aangepast naar *"tussen de zijgevel van de naastgelegen woning en de nieuwbouw aan de Ridderstraat wordt een minimale afstand van 8.30m aangehouden."*

Zoals eerder gesteld doet deze maatvoering meer recht aan het plan zoals dat eerder gecommuniceerd is en biedt dit meer ruimte om invulling te geven aan de ontwikkeling als poort naar het centrum. Hierbij merken we op dat het bouwplan ten opzichte van de in het inspraaktraject gepresenteerde plannen niet groter wordt. Ook de andere randvoorwaarden die eerder gesteld zijn blijven vanzelfsprekend van toepassing.

Wat mag het kosten?

Aan deze wijziging van de randvoorwaarde zijn geen kosten verbonden.

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, sluiten we een overeenkomst met de ontwikkelende partij.

Op welke manier is/wordt vormgegeven aan burgerparticipatie?

In het traject om te komen tot de randvoorwaarden en uitgangspunten hebben de concept randvoorwaarden en uitgangspunten eind 2013 ter inzage gelegen.

Vervolgens zijn de concept randvoorwaarden en uitgangspunten in januari 2015 opiniërend aan de raad voorgelegd. Hierbij heeft de raad met een motie haar wensen kenbaar gemaakt. Uw college heeft de wensen van de gemeenteraad vertaald naar nieuwe randvoorwaarden en uitgangspunten. In de raadsvergadering van 20 september 2016 zijn de randvoorwaarden en uitgangspunten vastgesteld.

Naar aanleiding van de constatering dat de randvoorwaarden rond de afstand tot het naastgelegen perceel niet kloppen, hebben we in 2017 met de direct omwonenden gesproken. Dit betrof de eigenaren van de percelen Ridderstraat 37, Ridderstraat 39 en Ridderstraat 41. We hebben ze hierbij geïnformeerd over de stand van zaken van het proces en uitgelegd hoe de randvoorwaarden tot stand zijn gekomen, waar de fout zit en wat ons voorstel is voor een oplossing. Hierbij werd vanuit de omwonenden enerzijds gereageerd dat het erg lang duurt voordat er daadwerkelijk gestart wordt. Uit één van de gesprekken kwam naar voren dat men nog erg kritisch is over de ontwikkeling en het proces en dat men het er niet mee eens is dat de locatie op de beoogde manier wordt ingevuld. Deze reactie is in lijn met de reacties die wij eerder hebben ontvangen bij het vaststellen van de randvoorwaarden en uitgangspunten.

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten worden de plannen uitgewerkt, dit wordt ook vertaald naar een nieuw bestemmingsplan. In het kader van dit bestemmingsplan is de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen die de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan mee zal wegen. Vervolgens bestaat de mogelijkheid beroep in te stellen.



gemeente **Oosterhout**

BESLUIT VAN DE RAAD

Nummer: BI.0180329

DE RAAD VAN DE GEMEENTE OOSTERHOUT;

Gelezen het voorstel van het college van 13 november 2018

Dat op 20 september 2016 de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de ontwikkeling Keiweg-Ridderstraat in de gemeenteraad zijn vastgesteld;

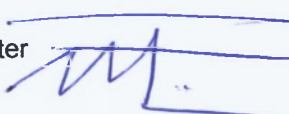
Dat in de uitwerking van de plannen is gebleken dat er een fout in deze randvoorwaarden en uitgangspunten staat die de realisatie van het plan zoals we eerder hebben gecommuniceerd onmogelijk maakt.

BESLUIT:

1. In te stemmen om de randvoorwaarde *"tussen de zijgevel van de naastgelegen woning en de nieuwbouw aan de Ridderstraat wordt een minimale afstand van 12 m aangehouden"* zoals opgenomen in de notitie "randvoorwaarden en uitgangspunten Keiweg- Ridderstraat, Voormalige locatie Dreamland" te wijzigen naar *"tussen de zijgevel van de naastgelegen woning en de nieuwbouw aan de Ridderstraat wordt een minimale afstand van 8.30m aangehouden"*.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 11 december 2018.

DE RAAD VOORNOEMD,

, voorzitter 
, griffier 