



NOTA VOOR DE RAAD

Datum: 21 juni 2016	Nummer raadsnota: BI.0160266
Onderwerp: Raadsvoorstel tot vaststelling bestemmingsplan Oosterhout Zuid herziening 3 bouwmarkt Meerpaal	

Portefeuillehouder: Willemsen	Bijlagen: Reactienota zienswijzen inzake ontwerp- bestemmingsplan Oosterhout-Zuid, herziening 3 (Bouwmarkt Meerpaal)	Ter inzage: 1. Ontwerp-bestemmingsplan Oosterhout-Zuid, herziening 3 (Bouwmarkt Meerpaal) 2. Ingediende zienswijzen
---	--	--

Voorstel:

1. Ten aanzien van de ingediende zienswijzen inzake het bestemmingsplan Oosterhout-Zuid, herziening 3 (bouwmarkt Meerpaal) te besluiten conform het gestelde in de "Reactienota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Oosterhout-Zuid, herziening 3 (Bouwmarkt Meerpaal)"
2. Het bestemmingsplan Oosterhout-Zuid, herziening 3 (Bouwmarkt Meerpaal) vast te stellen.

Samenvatting

Uw raad heeft op 19 januari 2016 besloten de gemeentelijke coördinatieregeling (art. 3.30 Wet ruimtelijke ordening) toe te passen op de voorbereiding en bekendmaking van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning (deelactiviteiten vellen van bomen en bouwen) voor de vestiging van de bouwmarkt Praxis aan de Meerpaal. Het ontwerp-bestemmingsplan 'Oosterhout-Zuid, herziening 3 (Bouwmarkt Meerpaal)' en het ontwerp van de te verlenen omgevingsvergunning hebben met ingang van 29 april 2016 tot en met 9 juni 2016 ter inzage gelegen. Er zijn zienswijzen ingediend inzake het ontwerp-bestemmingsplan, welke zijn samengevat in de bij de overige stukken ter inzage gelegde concept-reactienota zienswijzen.

Wat willen we bereiken?

De eigenaar van de woonboulevard aan de Meerstoel, Thema Park BV, wil met de vestiging van de Praxis de woonboulevard versterken. Door de bestaande ontsluiting aan te passen is het mogelijk de bouwmarkt goed te bereiken en tevens de ontsluiting van de woonboulevard te verbeteren. Bijkomend voordeel is dat een aangepaste ontsluiting tevens zorgdraagt voor een verbeterde ontsluiting van het kantorenpark Hoevestein en het noordwestelijk deel van bedrijventerrein Vijf Eiken. Versterking van de woonboulevard levert een positieve bijdrage aan het voorzieningenniveau van Oosterhout.

Er zijn drie zaken, welke van groot belang zijn ten aanzien van deze ontwikkeling:

1. Het is van groot belang dat er een goede toets heeft plaatsgevonden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

2. Indien niet wordt meegewerkt aan het verzoek van Praxis om verplaatst te worden naar woonboulevard de Meerstoel, is men gedwongen te kiezen voor een vertrek uit de gemeente Oosterhout.
3. Als gevolg van de realisering van dit plan, wordt de infrastructuur van de Meerstoel op kosten van initiatiefnemer verbeterd.

Ad 1.

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Doel hiervan is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hiermee wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. De Ladder kent drie treden en bij de eerste trede dient de vraag te worden beantwoord of er sprake is van een regionale behoefte. Uit de stukken welke in het kader van het ontwerp-bestemmingsplan zijn opgesteld blijkt, dat deze vraag bevestigend kan worden beantwoord. Er blijft de komende jaren sprake van bevolkingsgroei in de gemeente Oosterhout en aangezien blijkt dat inwoners van Oosterhout in grote mate hun inkopen doen in de gemeente Oosterhout, wordt hiermee de behoefte al grotendeels verklaard. Bovendien blijkt dat het gemiddeld te besteden bedrag de komende jaren zal stijgen. Omdat de nieuwe bouwmarkt ook een aantrekkende werking heeft op inwoners van omliggende plaatsen en de omvang van deze bouwmarkt kleiner is dan 5.000 m², is het op grond van het vigerende regionale beleid (de Detailhandelsvisie West-Brabant 2014-2020) niet nodig om dit plan in regionaal verband te toetsen. Bij de tweede trede van de Ladder dient vervolgens de vraag te worden beantwoord of de regionale behoefte is op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied. De locatie aan de Meerpaal ligt aansluitend aan de woonboulevard Meerstoel en is thans in gebruik voor een bedrijfsfunctie. De hier nu aanwezige bebouwing zal deels ten behoeve van de nieuwe functie worden gebruikt. De regionale behoefte wordt hiermee binnen bestaand stedelijk gebied opgevangen. Aangezien de vraag bij de tweede trede ook positief kan worden beantwoord, komt een toets aan de derde trede (zoek een locatie die multimodaal is ontsloten als binnen bestaand stedelijk gebied geen geschikte locatie kan worden gevonden) niet aan de orde.

Ad 2.

Door bouwmarkt Praxis is aangegeven dat de huidige locatie aan de Esdoornlaan niet meer geschikt is. Om die reden heeft men het voornemen om te verhuizen naar de woonboulevard Meerstoel. Aangezien er geen andere geschikte locatie in Oosterhout voorhanden is, zal men gedwongen zijn te vertrekken uit Oosterhout indien geen medewerking wordt verleend aan de beoogde locatie aan de Meerpaal.

Ad 3.

Een belangrijke overweging om aan het verzoek tot verhuizing mee te werken is het feit, dat hierdoor de ontsluiting van de woonboulevard sterk wordt verbeterd. Hiermee vindt tevens een verbetering plaats van de ruimtelijke kwaliteit. De kosten hiervan komen geheel voor rekening van initiatiefneemster.

Wat gaan we daarvoor doen?

Er zijn 8 zienswijzen ingediend. Deze zijn samengevat in het bijgevoegde concept van de reactienota zienswijzen. De voornaamste punten die worden benoemd in de ingediende zienswijzen hebben betrekking op:

1. De vrees voor verpaupering en verloedering van de huidige locatie van bouwmarkt Praxis aan de Esdoornlaan, als deze leeg staat en niet wordt ingevuld voor een andere functie.
2. De noodzaak c.q. behoefte aan een nieuwe bouwmarkt in Oosterhout. Gesteld wordt dat deze behoefte onvoldoende is aangetoond.

In de het bij dit raadsvoorstel gevoegde reactienota zienswijzen worden voorstellen gedaan omtrent de door de gemeente in te nemen standpunten ten aanzien van de diverse aspecten van de ingediende zienswijzen. Deze luiden kort samengevat als volgt:

1. Er zijn voldoende mogelijkheden om de vrijkomende locatie aan de Esdoornlaan in te vullen, zodat er geen vrees hoeft te bestaan aan ongewenste leegstand.
2. Met de verrichte distributieve analyse van de doe-het-zelfbranche in Oosterhout is voldoende aangetoond, dat er behoefte bestaat aan een nieuwe bouwmarkt met de omvang zoals deze is voorzien. Aangezien er vraagtekens worden geplaatst bij de conclusies ten aanzien van de behoefte aan de nieuwe bouwmarkt in het onderzoek dat in opdracht van initiatiefneemster is opgesteld, heeft het betreffende adviesbureau in haar notitie van 9 juni 2016 gereageerd op de notitie van de adviseur van degene die op dit punt een zienswijze heeft ingediend. In desbetreffende notitie (welke als bijlage bij de reactienota zienswijzen is gevoegd) wordt kort samengevat gesteld dat er nog steeds sprake is van een groei van de bevolking van Oosterhout de komende jaren, dat er ook sprake is van een bestedingsgroei in de bouwmarktsector en dat in Oosterhout relatief weinig doe-het-zelfmeters aanwezig zijn.

Wat mag het kosten?

Alle planontwikkelings- en realisatiekosten komen voor rekening van de ontwikkelaar. Zoals te doen gebruikelijk is met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is het kostenverhaal verzekerd en is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.



gemeente **Oosterhout**

BESLUIT VAN DE RAAD

Nummer:

DE RAAD VAN DE GEMEENTE OOSTERHOUT;

Gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

Gelezen het voorstel van het college van 21 juni 2016;

Overwegende, dat een besluit moet worden genomen over de vaststelling van het bestemmingsplan 'Oosterhout-Zuid, herziening 3 (Bouwmarkt Meerpaal)';

dat voor dit plan de gemeentelijke coördinatieregeling van toepassing is;

dat het ontwerp van dit bestemmingsplan, op grond van het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, met ingang van 29 april 2016 gedurende een termijn van 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende de periode van 6 weken van terinzagelegging in totaal 8 zienswijzen zijn ingediend;

dat vooraleer over de vaststelling van het bestemmingsplan een beslissing kan worden genomen, een oordeel gevormd moet worden over de ingekomen zienswijzen;

dat ten aanzien van de ingekomen zienswijzen de "Reactienota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan "Oosterhout-Zuid, herziening 3 (Bouwmarkt Meerpaal)" is opgesteld, waarin de zienswijzen zijn weergegeven en waarin hierop reacties zijn gegeven;

dat deze reactienota deel uitmaakt van dit raadsbesluit;

dat op grond van het gestelde in Hoofdstuk 4 (Gegrontheid)) wordt voorgesteld om de zienswijzen ongegrond te verklaren;

dat op grond van het gestelde in Hoofdstuk 5 (Ambtshalve wijzigingen) wordt voorgesteld om een ambtshalve wijziging aan te brengen in artikel 6.2, lid van de regels.

BESLUIT:

1. het bestemmingsplan "Oosterhout-Zuid, herziening 3 (Bouwmarkt Meerpaal)", met planidentificatienummer NL.IMRO.0826.BSPoosterhoutzuid3-VA01 vast te stellen, zoals ook weergegeven in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte toelichting, verbeelding en regels;
2. voor het bestemmingsplan "Oosterhout-Zuid, herziening 3 (Bouwmarkt Meerpaal)" geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 19 juli 2016.

DE RAAD VOORNOEMD,

, voorzitter

, griffier

Uitdraai van: 8 juli 2016 09:59 uur

Pagina: 4