

BIJLAGE 14

REACTIENOTA

VOOROVERLEG EN OMGEVINGSDIALOOG



Reactienota vooroverleg en omgevingsdialoog bestemmingsplan “Slotjes-West 2017, herziening 1 (Bouwlingstraat 83)”

Inhoud

Inhoud	1
Bijlagen	1
1. Aanleiding	3
2. Omgevingsdialoog	3
3. Wettelijk vooroverleg	4
4. Aanpassingen naar aanleiding van vooroverleg	5

Bijlagen

1. Verslag omgevingsdialoog
2. Lijst deelnemers omgevingsdialoog (vertrouwelijk)

1. Aanleiding

Ter plaatse van de Bouwlingstraat 83 ligt het voornemen om, onder sanering van de huidige woning met praktijkruimte, 18 appartementen te realiseren. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, moet het bestemmingsplan worden herzien. Het college heeft hierover op 3 juli 2023 een positief principebesluit genomen. Door de ontwikkelaar is vervolgens bijgaand ontwerpbestemmingsplan opgesteld en ter toetsing toegestuurd aan de gemeente. Dit bestemmingsplan is getoetst aan alle relevante aspecten die horen bij een goede ruimtelijke ordening.

Voorafgaand aan de formele vaststellingsprocedure van het bestemmingplan, is het voorontwerp bestemmingsplan "Slotjes-West 2017, herziening 1 (Bouwlingstraat 83)" voorgelegd aan de vooroverlegpartners. Tevens heeft de initiatiefnemer de omgevingsdialoog gevoerd.

2. Omgevingsdialoog

De initiatiefnemer heeft in december 2022/januari 2023 de omgevingsdialoog gevoerd. Daarbij zijn betrokken de vertegenwoordigers van de VvE complexen aan de Hertogenlaan 2 t/m 216.

De initiatiefnemer heeft voldaan aan de regels van een omgevingsdialoog. Zo zijn alle eigenaren van aangrenzende percelen en/of eigenaren van panden met direct zicht op het plangebied betrokken bij de omgevingsdialoog. De verslaglegging voldoet aan de gestelde eisen en deelnemers aan de omgevingsdialoog hebben de mogelijkheid gekregen te reageren op het verslag. Het door de initiatiefnemer gemaakte verslag van de omgevingsdialoog is opgenomen in bijlage 1.

Resultaat van de omgevingsdialoog is positief. De omgeving is met name te spreken over de vormgeving van het gebouw, waarbij er geen nadelige gevolgen ontstaan in het kader van privacy. De privacy blijft door de voorgenomen bouwhoogte, afstand en groene buffer die het Lukwelpark vormt geborgd. En er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers. Dit laatste is voor omwonenden belangrijk omdat zij parkeeroverlast ervaren van het Hanzecollege. De parkeeroverlast die zij ervaren wordt door het voorgenomen initiatief niet erger.

Naast de omgevingsdialoog heeft er op 5 september 2023 een overleg plaatsgevonden met vertegenwoordigers van het Hanze college. Het Hanze college is gelegen in de nabijheid van het plangebied. Het gebouw van het Hanze college is niet toekomstbesteding. Daarom wordt er gekeken naar verschillende mogelijkheden voor nieuwbouw, waarbij de exacte locatie nog niet bekend is. Een mogelijke nieuwe locatie zou in de omgeving van de Bouwlingstraat 83 kunnen liggen. De vertegenwoordigers van het Hanze college vrezen dat de nieuwe bewoners van de Bouwlingstraat 83 bezwaren zullen hebben tegen nieuwbouw van de school. Om toekomstige bewoners tijdig te informeren over de mogelijkheid van een nieuw schoolgebouw, is afgesproken dat de ontwikkelende partij hierover informatie opneemt in de verkoopdocumentatie.

Tevens is ter sprake gebracht door een vertegenwoordiger van het Hanze college dat men zich zorgen maakt over de activiteiten van scholieren in de omgeving buiten schooltijd. Met name voor het voorterrein bij het nieuwe appartementencomplex, dat openbaar gebied wordt, vreest men dat scholieren/jongeren hier gaan rondhangen. Omdat het terrein glooiend wordt gemaakt en er vanuit de appartementen vrij zicht -en daarmee sociale controle- is op dit terrein, is de verwachting vanuit de gemeente dat dit geen aantrekkelijke plek wordt voor jongeren om rond te hangen.

3. Inspraakprocedure

In artikel 2, lid 3 sub d van de Algemene Inspraakverordening Oosterhout 2021 is opgenomen dat inspraak op het voorontwerp bestemmingsplan niet verleend hoeft te worden indien het college van mening is en daartoe expliciet besluit, dat op basis van een gevoerde omgevingsdialoog, en gezien de aard en omvang van de ontwikkeling, inspraak niet tot een meerwaarde leidt voor het in beeld krijgen van de belangen of een eerste afweging daartoe. Op basis van de gevoerde omgevingsdialoog, en gezien de aard en omvang van de ontwikkeling, leidt inspraak niet tot een meerwaarde voor het in beeld krijgen van de belangen of een eerste afweging daartoe. Zodoende wordt er voorgesteld geen inspraak te verlenen op het voorontwerpbestemmingsplan. En direct over te gaan tot het opstarten van de vaststellingsprocedure middels het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan voor de duur van 6 weken.

4. Wettelijk vooroverleg

Conform artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening heeft er vooroverleg plaatsgevonden. Voor het vooroverleg zijn benaderd de Provincie Noord-Brabant en het Waterschap Brabantse Delta.

Er is een reactie ontvangen van de Provincie Noord-Brabant (7 november 2023), het Waterschap Brabantse Delta (8 november 2023).

	Reactie	Standpunt gemeente
1	<i>Provincie Noord-Brabant</i> a. Het door u ingevulde formulier over de in het voorontwerp betrokken ruimtelijke aspecten geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. U kunt het wettelijk vooroverleg dan ook als afgerond beschouwen.	a. waarvan akte
2	<i>Waterschap Brabantse Delta</i> a. We vermoeden niet dat een wadi-diepte van 0,5 meter problemen op gaat leveren, maar we adviseren wel te onderzoeken of de GHG voldoende laag is in het plangebied om de berekende bergingscapaciteit ook daadwerkelijk te kunnen realiseren. b. Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het concept bestemmingsplan geven wij een positief wateradvies.	a. In het voorontwerpbestemmingsplan was een wadi opgenomen ten behoeve van waterberging. Echter heeft de gemeente een voorkeur voor het realiseren van een glooiend terrein, passend bij het gebied. De wadi bleek hierin niet inpasbaar. Daarom is in het ontwerpbestemmingsplan een andere vorm van waterberging opgenomen, zijnde infiltratiekratten onder de parkeerplaatsen. Daarmee is de opmerking van het waterschap niet meer relevant. Met een berekening is aangetoond dat er voldoende waterberging wordt gerealiseerd. b. waarvan akte

5. Aanpassingen naar aanleiding van vooroverleg

De omgevingsdialoog en het wettelijk vooroverleg hebben niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan geleid.