



Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Dommelbergen 2021, herziening 2 (Werkmansbeemd 8-10)

Inhoud

Inhoud	1
Bijlagen	1
1. Aanleiding	2
2. Omgevingsdialoog	2
3. Wettelijk vooroverleg	2
4. Inspraakprocedure	2
5. Vaststellingsprocedure	2
6. Vervolgprocedure	3
7. Reacties op ingekomen zienswijzen	3
8. Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen	5
9. Aanpassingen naar aanleiding van ambtshalve overwegingen	5

Bijlagen

1. Reactienota vooroverleg
2. Lijst indieners zienswijzen (vertrouwelijk)

1. Aanleiding

Het plan heeft betrekking op het herontwikkelen van het terrein aan de Werkmansbeemd 8-10. Het plan voorziet in de sloop van de bestaande bebouwing en in de realisatie van een appartementencomplex op het terrein inclusief de bijbehorende parkeervoorzieningen, openbare inrichting en commerciële ruimte in de plint. In totaal worden 51 appartementen gerealiseerd. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk.

2. Omgevingsdialoog

Conform de Oosterhoutse richtlijn hebben er in april, mei en november 2023 omgevingsdialogen plaatsgevonden. Er is gekozen voor een individuele dialoog, waarbij nagenoeg alle directe omwonenden (hierna: nummers 1 tot en met 9) op bij/in hun woning zijn gesproken. De omwonenden hebben individueel contact gehad met medewerkers van de ontwikkelaar. De meeste omwonenden hebben daarop gezamenlijk gereageerd dat ze graag een gezamenlijke informatiebijeenkomst wilden met een uiteenzetting van het plan. Alle omwonenden zijn uitgenodigd voor deze gezamenlijke bijeenkomst. Deze inloopavond is gehouden op 8 april 2023 in het pand van de projectontwikkelaar. Vervolgens heeft Thuisvester op 1 november een informatiebijeenkomst georganiseerd om de laatste stand van zaken van de beoogde ontwikkeling toe te lichten.

De verslagen van deze bijeenkomsten zijn in de bijlage van het bestemmingsplan opgenomen.

3. Wettelijk vooroverleg

In het kader van het voorgeschreven vooroverleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan het Rijk, de Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving van de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Brabantse Delta. Deze instanties hebben op het plan gereageerd.

4. Inspraakprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan Dommelbergen 2021, herziening 2 (Werkmansbeemd 8-10) heeft conform de Algemene Inspraakverordening Oosterhout 2006 met ingang van donderdag 14 december 2023 gedurende 6 weken tot en met 25 januari 2024 ter inzage gelegen. Publicatie hiervan heeft plaatsgevonden d.d. 13 december 2023 in het huis-aan-huis weekblad "Oosterhout" (gemeentebblad) en op de gemeentelijke website. Gedurende deze termijn bestond de gelegenheid om schriftelijk en mondeling op het plan te reageren door de indiening van een zienswijze. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt door 2 personen. Het college heeft besloten dat de ingediende zienswijzen geen aanleiding gaven tot aanpassingen in de planopzet.

5. Vaststellingsprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan Dommelbergen 2021, herziening 2 (Werkmansbeemd 8-10) is in het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van donderdag 14 december 2023 tot en met donderdag 25 januari 2024 voor eenieder ter inzage gelegd bij het gemeentelijk informatiecentrum in het stadhuis. De stukken konden ook geraadpleegd worden op de gemeentelijke website www.oosterhout.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

De ter kennisgeving heeft plaatsgevonden in weekblad Oosterhout (d.d. 13 december 2023). Gedurende de termijn van 6 weken bestond de gelegenheid schriftelijke of mondelinge zienswijzen over het ontwerp bij de gemeenteraad kenbaar te maken. Van deze gelegenheid tot het indienen van zienswijzen is gebruik gemaakt. In totaal zijn 2 zienswijzen ingediend.

Ook is de provincie Noord-Brabant in kennis gesteld van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Op basis van de Wro heeft deze instantie de mogelijkheid om ook zienswijzen bij de gemeenteraad in te dienen, indien zij van oordeel is, dat er zaken worden geregeld, welke mogelijk indruisen tegen provinciaal beleid. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

De ingediende zienswijzen worden in de onderhavige nota van commentaar voorzien.

6. Vervolgprocedure

Na de vaststelling door de raad zal het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8 lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening, gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage worden gelegd. Een belanghebbende kan gedurende die termijn van ter visie legging van het bestemmingsplan schriftelijk beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden. Niet-belanghebbenden kunnen alleen beroep instellen indien zij tijdig een zienswijze hebben ingediend, en zo niet, dan alleen tegen bij raadsbesluit aangebrachte wijzigingen in het bestemmingsplan.

Naast het instellen van beroep tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan tevens bij de Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State verzocht worden om voorlopige voorziening.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die, waarop de beroepstermijn afloopt. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

7. Reacties op ingekomen zienswijzen

Van de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen tegen het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan Dommelbergen 2021, herziening 2 (Werkmansbeemd 8-10) is door 2 personen gebruik gemaakt.

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en zijn dan ook ontvankelijk verklaard.

De ingediende zienswijzen zijn in de onderhavige nota samengevat en er is aangegeven wat het standpunt ter zake van de gemeente is. Hierbij moet worden opgemerkt, dat hoewel de zienswijzen samengevat worden weergegeven, een integrale beoordeling van de gehele zienswijze heeft plaatsgevonden en dus alle aangevoerde aspecten zijn meegewogen bij de gegeven gemeentelijke reactie.

Op basis van het vorenstaande worden conclusies getrokken over het geheel, gedeeltelijk of niet gegrond zijn van de zienswijzen.

7.2. Lijst indieners zienswijzen

In verband met de Algemene Verordening Gegevensbescherming worden de persoonsgegevens van de indieners van zienswijzen uitsluitend weergegeven in de vertrouwelijke **bijlage 2** "Lijst indieners zienswijzen". Deze persoonsgegevens worden niet openbaar gemaakt en zullen uiterlijk na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan "Dommelbergen 2021, herziening 2 (Werkmansbeemd 8-10)" worden vernietigd. Voor de inhoud van dit verslag wordt volstaan met de nummers welke aan de brieven zijn toegekend.

Briefnummer/verslagnr.	Datum van ontvangst
1	9 januari 2024 - zaaknummer: 1031400
2	14 december 2023 zaaknummer: 1031400

7.3. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt daarover

Zienswijze #1

Zienswijze	Reactie gemeente	Gegrondheid
Onderwerp		
Schaduwwerking van het gebouw op Werkmansbeemd 4-6: - effectiviteit van de zonnepanelen - daglichttoetreding hal achterop perceel In het bestemmingsplan wordt beschreven naar welke momenten in het jaar is gekeken naar de schaduwwerking van het beoogde gebouw op de omgeving. In het bestemmingsplan zijn echter maar een beperkt aantal momenten opgenomen.	De ontwikkelaar heeft uitgebreider onderzoek gedaan omtrent schaduwwerking dan in paragraaf 4.9.3 'Bezonning' is beschreven. : Door de nieuwbouw is inderdaad sprake van extra schaduwwerking op het percelen van Werkmansbeemd 4-6. Uit de zonnestudie blijkt dat de extra schaduwwerking op het perceel van Werkmansbeemd nummer 4 te verwachten is na circa 20:00 uur in de maanden juli/augustus en na 18:00 uur in de maanden september/oktober. Enig rendementsverlies van de zonnepanelen is daarom aannemelijk. De gebruikswaarde van de woning wordt niet significant aangetast. Voor de bedrijfshal geldt dat er geen ramen in het dak zitten. In dat geval is ook hier de schaduwwerking acceptabel. Direct zonlicht is voor een bedrijfshal minder belangrijk dan voor een woning, daarnaast is de hal van dusdanige omvang dat er vrijwel altijd een plek is die wel direct zonlicht blijft ontvangen.	Ongegrond
Onderwerp		
Schade als gevolg van de bouw bij werkzaamheden, zoals heien.	De partij die daadwerkelijk de bouwwerkzaamheden verricht en schade veroorzaakt, is hiervoor aansprakelijk. Gemeente treedt zondermeer in overleg met de ontwikkelaar om overlast (en schade) tijdens het bouwproces te voorkomen. Dit bestemmingsplan heeft daar geen relatie tot.	Ongegrond

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De verzoeken zijn begrijpelijk, maar er is geen wettelijke grond tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.

Gegrondheid

De zienswijze is ongegrond verklaard.

Zienswijze #2

Zienswijze	Reactie gemeente	Gegrontheid
Onderwerp		
Het huidige ontwerp is niet passend in de wijk en omgeving. Er is dan een teveel aan sociale woningen. De omgeving wordt nu al overladen met woonruimte voor de sociale onderkant, en de verhoudingen lopen daardoor scheef.	In het bestemmingsplan is onderbouwd dat het plan in lijn is met het geldende beleid, zoals de Woonvisie 2016-2021 en Woningbouwstrategie 2030 van de gemeente Oosterhout, en de geldende wet- en regelgeving.	Ongegrond
Onderwerp		
De hoogte is tussentijds ook aangepast en is ook niet passend voor de omwonenden en hun woongenot.	Er is in het bestemmingsplan nadrukkelijk stilgestaan bij de bouwhoogte (bijvoorbeeld in relatie tot privacy. De gemeente is van mening dat de hoogte voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.	Ongegrond
Onderwerp		
Het plan zoals het er in 1e instantie lag, {koopappartementen} is vele malen beter passend. Ook voor ouder wordende wijkbewoners, en de doorstroom die dat in positieve zin bevordert.	In het bestemmingsplan is onderbouwd dat het plan in lijn is met het geldende beleid, zoals de Woonvisie 2016-2021 en Woningbouwstrategie 2030 van de gemeente Oosterhout, en de geldende wet- en regelgeving.	Ongegrond

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Gegrontheid

De zienswijze is ongegrond.

8. Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan "Dommelbergen 2021, herziening 2 (Werkmansbeemd 8-10)".

9. Aanpassingen naar aanleiding van ambtshalve overwegingen

Vergroten plangebied

Het plangebied is aan de zuidelijke zijde vergroot tot aan de Werkmansbeemd (weg) om de parkeerplekken planologisch te borgen. Hiervoor is de bestemming groen met een functieaanduiding "specifieke vorm van verkeer - parkeren" opgenomen.

Water

In de waterparagraaf (bijlage II - hoofdstuk 5) is het volgende aangepast om een juiste afwatering te borgen. Deze wijziging is ook doorgevoerd in paragraaf 4.6.3.2. Waterhuishouding en 4.6.3.7. Conclusie.

- Oude tekst: “Gezien de beperkte infiltratiemogelijkheden in het gebied door de slechte doorlatendheid van de bodem ($k < 0,1$ m/d) en het ontbreken van open water is het waarschijnlijk nodig de wadi een overstort te geven op het gemeentelijk riool. Bij de verdere civieltechnische uitwerking wordt eerst nog gekeken naar oplossingsmogelijkheden om deze in beginsel ongewenste situatie te voorkomen. Indien dit niet anders kan worden aangelegd dan zal het lozingspunt en de uitvoeringswijze in goed overleg met de gemeente worden afgestemd.”
- Nieuwe tekst: “Gezien de beperkte infiltratiemogelijkheden in het gebied door de slechte doorlatendheid van de bodem ($k < 0,1$ m/d) is het waarschijnlijk nodig de wadi een overstort te geven op het watersysteem. Afwatering via het riool is op deze locatie niet toegestaan, omdat afwatering richting het watersysteem mogelijk is door de aanwezigheid van oppervlaktewater binnen 300 meter.”