

RAADSVOORSTEL

Datum raadsvergadering 31 januari 2023
Zaaknummer raadsvoorstel 364078
Portefeuillehouder Kastelijns

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan "Oosterhout Zuid 2017, herziening 3 (Parck Warande)"

Voorgesteld besluit

1. De reactienota zienswijze "Oosterhout Zuid 2017, herziening 3 (Parck Warande)" vast te stellen;
2. Conform deze reactienota, het bijgaande ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen als bestemmingsplan "Oosterhout Zuid 2017, herziening 3 (Parck Warande)" met planidentificatienummer NL.IMRO.0826.BSPHz3oosterhz2017-VA01;
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Ter plaatse van Warandelaan 6 te Oosterhout ligt het voornemen om vijf appartementengebouwen te realiseren met in totaal 173 gestapelde woningen, waarvan 48 sociale huurwoningen en 35 zorgappartementen. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, moet het bestemmingsplan worden herzien. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn drie zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn in bijgaande concept-reactienota samengevat en voorzien van een gemeentelijk standpunt. Uw raad wordt voorgesteld deze concept-reactienota vast te stellen en daarmee het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Aanleiding

De plannen van verschillende ontwikkelaars en Thuisvester vormen de aanleiding.

Kader

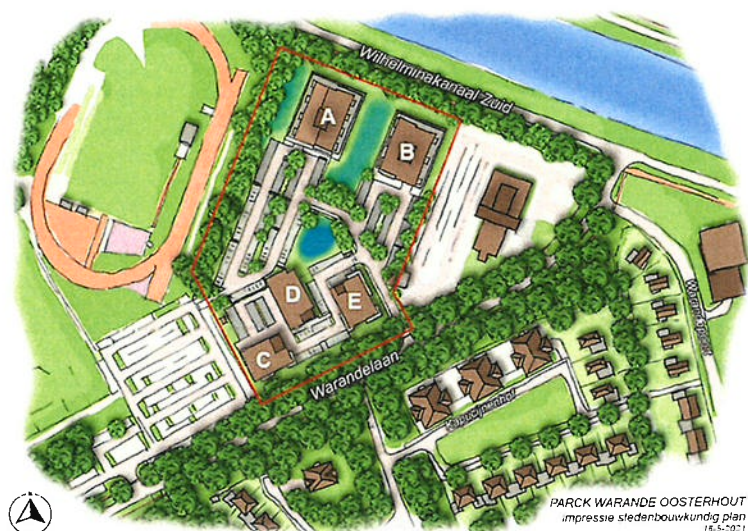
De Wet ruimtelijke ordening biedt het juridisch kader voor het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en het niet vaststellen van een exploitatieplan. Ook het lokale beleid, zoals de Omgevingsvisie en de gemeentelijke Woningbouwstrategie, dienen als toetsingskader.

Wat willen we bereiken?

Met de vaststelling van het bestemmingsplan "Oosterhout Zuid 2017, herziening 3 (Parck Warande)" wordt het planologisch mogelijk gemaakt om een gemêleerd aanbod aan gestapelde woningen toe te voegen aan de woningvoorraad in Oosterhout. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om vijf appartementengebouwen te realiseren, waarbij deels zorgappartementen, deels sociale huurappartementen en deels appartementen in de vrije sector kunnen worden gerealiseerd. Daarmee voorziet deze ontwikkeling in de grote vraag naar dit type woningen in Oosterhout.

Argumenten en kanttekeningen bij het voorgestelde besluit

De ontwikkeling voorziet in de bouw van vijf gebouwen met gestapelde woningen. Het plan is opgedeeld in twee plandelen. Gebouw A en B vallen onder plandeel VEZO (samenwerking Thuisvester en Van de Ven) en gebouwen C, D en E vallen onderdeel plandeel FRE (Fundament Real Estate).



Noordelijke deel plangebied Gebouwen A en B (VEZO)

Gebouw B omvat 6 verdiepingen met een maximale bouwhoogte van 24 meter. Gebouw A omvat 7-8 verdiepingen met een maximale bouwhoogte van 30 meter. In gebouw B worden 48 appartementen gerealiseerd in het sociale huur segment. De appartementen krijgen een gemiddelde grootte van circa 70 m². In gebouw A worden 60 appartementen gerealiseerd uit het duurdere segment (vrije sector huur of koop). De appartementen krijgen een gemiddelde grootte van circa 80 m².

Zuidelijke deel plangebied Gebouwen C, D en E (FRE)

Gebouwen C en E bevatten tezamen 30 appartementen en worden uitgevoerd in 5-6 verdiepingen met bergingen en parkeren op de begane grond met een maximale bouwhoogte van 22 en 20 meter. De appartementen in deze gebouwen vallen in het dure segment (vrije sector huur of koop). De appartementen krijgen een gemiddelde oppervlakte van circa 105 m² met ruime differentiatie. Gebouw D bevat 35 zorgappartementen. De gemiddelde grootte van deze appartementen bedraagt circa 50 m². Gebouw D krijgt 6 bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 21 meter. Bij de zorgappartementen gaat het om, al dan niet zelfstandige, huisvesting van personen die vanwege hun beperkte zelfredzaamheid zijn geïndiceerd voor 24-uurs zorg, eventueel in combinatie met gemeenschappelijke (zorg- en) andere voorzieningen.

Goede ruimtelijke ordening

Uit de toelichting van het bestemmingsplan, inclusief de bijbehorende stukken, blijkt dat er wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening en dat het past binnen de kaders van het lokale beleid zoals verwoord in de Omgevingsvisie en de gemeentelijke Woningbouwstrategie.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen richten zich in hoofdzaak op de ontsluiting van het plangebied, het drukke verkeer op de Warandelaan, de niet benoemde Toekomstvisie Warande 2030, het aanwezige groen en de te verwachte beperkingen voor de sportverenigingen. De ingediende zienswijzen zijn samengevat in bijgaande reactienota en voorzien van een concept-standpunt. De voorgestelde aanpassingen zien toe op het aanpassen van de toelichting daar waar die niet compleet was, het opnemen van voorwaardelijke verplichtingen ter voorkoming van licht-, en geluidsoverlast voor de toekomstige bewoners, zonder de sportverenigingen te belemmeren en de bijlagen te actualiseren waar nodig.

Daarmee zijn er geen ruimtelijke overwegingen tegen de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Uw raad wordt voorgesteld conform bijgaande concept-reactienota te besluiten over de ingediende zienswijze en in lijn daarmee het bestemmingplan gewijzigd vast te stellen.

Inspraak en participatie

Participatie (omgevingsdialoog)

Conform de toen geldende Oosterhoutse richtlijnen is in juni 2020 een omgevingsdialoog gevoerd. Zo zijn alle eigenaren van aangrenzende percelen en/of eigenaren van panden met direct zicht op het plangebied betrokken bij de omgevingsdialoog en hebben deelnemers aan de omgevingsdialoog de mogelijkheid gekregen te reageren op het verslag.

Wettelijk vooroverleg

Conform artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening heeft er vooroverleg plaats gevonden. De gemaakte opmerkingen zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan en bijlage 15 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen.

Ter inzage voorontwerp

Conform de Algemene inspraakverordening Oosterhout 2006 heeft het bestemmingsplan als voorontwerp met ingang van 24 juni 2021 tot en met 21 juli 2021 voor de duur van 4 weken ter inzage gelegen. Op 1 juli 2021 heeft een inspraakbijeenkomst plaatsgevonden. Gedurende de termijn van ter inzage legging was er gelegenheid tot het indienen van een schriftelijke of mondelinge inspraakreactie. Hiervan is door 21 personen/ instanties gebruik gemaakt. De inspraakreacties richten zich in hoofdlijnen op de ontsluiting van het plangebied, de verkeerssituatie op de Warandelaan, de bouwmassa in het plangebied en het groen dat zou verdwijnen. De ingediende inspraakreacties hebben tot aanpassing geleid van het bestemmingsplan. De aanpassing voorzag erin dat de bouwmassa aan de Warandelaan werd verkleind door de maximale hoogte te verlagen. In bijlage 15 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan zijn de inspraakreacties en het standpunt van ons college terug te lezen.

Ter inzage ontwerp

In het kader van de wettelijke voorschreven vaststellingsprocedure heeft het bestemmingsplan als ontwerp, met ingang van 30 juni 2022 tot en met 10 augustus 2022 voor de duur van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een belanghebbende een schriftelijke of mondelinge (pro forma) zienswijze indienen. Hiervan is door drie personen/ instanties gebruik gemaakt.

De zienswijzen richten zich in hoofdzaak op de ontsluiting van het plangebied, het drukke verkeer op de Warandelaan, de niet benoemde Toekomstvisie Warande 2030, het aanwezige groen en de te verwachte beperkingen voor de sportverenigingen. De ingediende zienswijzen zijn samengevat in bijgaande reactienota en voorzien van een concept-standpunt. De voorgestelde aanpassingen hebben betrekking op de toelichting en de regels van het ontwerpbestemmingsplan. Hierdoor worden onduidelijkheden weggenomen en omissies hersteld. Deze hebben geen gevolgen voor de verbeelding behorende bij het ontwerpbestemmingsplan.

Overleg reclamant

Met een van de indieners van zienswijze heeft nader overleg plaatsgevonden. De zienswijze betrof in hoofdzaak de mogelijke belemmering van het naastliggende sportterrein vanwege lichthinder en geluidhinder bij de nieuwe appartementen. In de bestemmingsplan is geborgd dat daar geen sprake van kan zijn.

Alternatieve oplossingsrichting(en)

Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om woningbouw op de locatie mogelijk te maken. Het alternatief is dat geen bestemmingsplan wordt vastgesteld. In dat geval blijft de huidige bestemming (kantoor en deels sport) van kracht. De vraag naar woningen in Oosterhout is echter groter dan de vraag naar kantoren en er zijn geen ruimtelijke belemmeringen voor woningbouw geconstateerd. Een alternatieve invulling van de locatie is daarom niet wenselijk.

Financiën

Aan deze ontwikkeling zijn voor de gemeente geen kosten verbonden. Op grond van het bepaalde in artikel 6.12.1 Wet ruimtelijke ordening is uw gemeenteraad verplicht bij de vaststelling van een

bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Met de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten, waardoor alle kosten (waaronder eventueel uit te keren planschade) met de initiatiefnemer worden verrekend. Hiermee is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Vervolg

Het besluit van uw raad en de wijze waarop beroep kan worden aangetekend, zal middels een publicatie in het weekblad Oosterhout, het gemeenteblad en de gemeentelijke website worden bekendgemaakt. Daarnaast zal uw besluit worden toegezonden aan de indieners van een zienswijze.

Na bekendmaking zal uw vaststellingsbesluit (inclusief het bestemmingsplan) gedurende 6 weken ter inzage liggen. Gedurende deze terinzagelegging kan beroep worden ingesteld en een voorlopige voorziening worden aangevraagd (met schorsende werking).

15 november 2022,

Burgemeester en wethouders.

Bijlagen

1. Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan;
2. Geanonimiseerde zienswijzen;
3. Ontwerpbestemmingsplan en bijlagen.

RAADSBESLUIT

Onderwerp Bestemmingsplan "Oosterhout Zuid 2017, herziening 3 (Parck Warande)"

Zaaknummer 364078

De raad van de gemeente Oosterhout,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 15 november 2022,

overwegende dat:

- een besluit moet worden genomen over de vaststelling van het bestemmingsplan "Oosterhout Zuid 2017, herziening 3 (Parck Warande)";
- het ontwerp van dit bestemmingsplan, op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, met ingang van 30 juni 2022 gedurende een termijn van 6 weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen;
- van de geboden gelegenheid tot het indienen van zienswijzen gebruik is gemaakt;
- deze zienswijzen in de reactienota "Oosterhout Zuid 2017, herziening 3 (Parck Warande)" zijn samengevat en zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt;
- sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening;
- met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is gesloten, waardoor alle kosten (waaronder eventueel uit te keren planschade) met de initiatiefnemer worden verrekend;
- hiermee het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is;

BESLUIT:

- 1 De reactienota "Oosterhout Zuid 2017, herziening 3 (Parck Warande)" vast te stellen;
- 2 Conform deze reactienota, het bijgaande ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen als bestemmingsplan "Oosterhout Zuid 2017, herziening 3 (Parck Warande)" met planidentificatienummer NL.IMRO.0826.BSPPhz3oosterhz2017-VA01;
- 3 Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 31 januari 2023,

de raad voornoemd,

, voorzitter

Signed By: Buijs, M. <mark.buijs@oosterhout.nl>
31/01/2023 22:20:37 CET
Id: 6c19f6ec-3a39-4209-8b4b-cc66c90c62d8
Auth: Scribble



, griffier

Signed By: Kaarsemaker, E. <e.kaarsemaker@oosterhout.nl>
31/01/2023 22:15:53 CET
Id: 6c19f6ec-3a39-4209-8b4b-cc66c90c62d8
Auth: Scribble





Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Oosterhout Zuid 2017, herziening 3 (Parck Warande)”

Inhoud

Inhoud	1
Bijlagen	1
1. Aanleiding	2
2. Omgevingsdialoog	2
3. Wettelijk vooroverleg	2
4. Inspraakprocedure	2
5. Vaststellingsprocedure	3
6. Vervolgprocedure	3
7. Reacties op ingekomen zienswijzen	4
8. Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen	15
9. Aanpassingen naar aanleiding van ambtshalve overwegingen	18

Bijlagen

1. Reactienota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Oosterhout Zuid 2017, herziening 3 (Parck Warande)
2. Lijst indieners zienswijzen (vertrouwelijk)

1. Aanleiding

Al enige jaren wordt er gewerkt aan een woningbouwontwikkeling op de voormalige locaties van Intergas en Thebe aan de Warandelaan (project bekend onder de naam "Parck Warande"). Het betreft een ontwikkeling voor in totaal 173 woningen waarvan 35 specifiek voor inwoners die afhankelijk zijn van 24-uurszorg en 48 woningen in de sociale huursector. De woningen worden in gestapelde vorm gerealiseerd en zijn verdeeld over 5 gebouwen. De locatie is gelegen in de oksel Warandelaan en Wilhelminakanaal zuid.

Het realiseren van genoemd plan past niet binnen het huidige bestemmingsplan "Oosterhout Zuid 2017". Om de realisering mogelijk te maken is het nodig dat er voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld. Daartoe is een ontwerp bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerp bestemmingsplan is getoetst aan alle relevante aspecten die horen bij een goede ruimtelijke ordening.

Voorafgaand aan de formele vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan is het voorontwerp bestemmingsplan "Oosterhout Zuid 2017, herziening 3 (Parck Warande)" voor inspraak vrijgegeven en voorgelegd aan de vooroverlegpartners. Tevens heeft de initiatiefnemer de omgevingsdialoog gevoerd.

2. Omgevingsdialoog

De initiatiefnemer heeft in juni 2020 de omgevingsdialoog gevoerd. Daarbij zijn direct omwonenden en belanghebbenden uitgenodigd.

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.

Het resultaat van de omgevingsdialoog is verwerkt in de reactienota vooroverleg en inspraak (bijlage 1).

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 de Provincie Noord-Brabant, het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (RWS namens ministerie), het Waterschap Brabantse Delta en de uitvoeringsinstantie namens de provincie (in verband met ligging in Grondwaterbeschermingsgebied) de Omgevingsdienst Zuid Oost Brabant. Het resultaat van het vooroverleg is verwerkt in de reactienota vooroverleg en inspraak (bijlage 1).

4. Inspraakprocedure

Het voorontwerp bestemmingsplan "Oosterhout Zuid 2017, herziening 3 (Parck Warande)" heeft conform de Algemene Inspraakverordening Oosterhout 2021 met ingang van 24 juni 2021 tot en met 21 juli 2021 ter inzage gelegen. Publicatie hiervan heeft plaatsgevonden op 23 juni 2021 in het weekblad "Oosterhout", het Gemeenteblad 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 inspraakreactie. Gedurende deze termijn zijn 21 schriftelijke reacties ingekomen.

Tevens vond op 1 juli 2021 een informatieavond plaats. Het verslag hiervan is opgenomen in de bijlage 1. Het resultaat van de inspraakprocedure en informatieavond is verwerkt in de reactienota vooroverleg en inspraak (bijlage 1).

5. Vaststellingsprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan "Oosterhout Zuid 2017, herziening 3 (Parck Warande)" is in het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 30 juni 2022 tot en met 10 augustus 2022 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

Gedurende deze termijn van 6 weken bestond de gelegenheid schriftelijke of mondelinge zienswijzen over het ontwerp bij de gemeenteraad kenbaar te maken. Juridisch is vastgelegd dat een ontwerpbestemmingsplan voor 6 weken ter inzage ligt. Omdat genoemde periode deels in de schoolvakantie viel, was het mogelijk om in de ter inzage termijn een pro forma zienswijze in te dienen en na het verstrekken van de terinzagelegging binnen redelijke termijn (2 weken) de zienswijze aan te vullen met inhoudelijke gronden. Hiervan is door 2 indieners gebruik gemaakt. Van de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen is gebruik gemaakt door 3 personen c.q. instanties.

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. Tevens is Waterschap Brabantse Delta en de uitvoeringsinstantie namens de provincie aangaande Grondwaterbeschermingsgebied, de Omgevingsdienst Zuid Oost Brabant, in kennis gesteld van de ter inzage legging. Ook door deze instanties is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

De ingediende zienswijzen worden in de onderhavige nota van reactie voorzien. Omdat de meeste onderwerpen steeds terugkeren in de individuele zienswijzen, is er gekozen voor een behandeling per onderwerp en niet voor een behandeling per ingediende brief. De zienswijzen zijn per onderwerp verwoord en van een conclusie voorzien.

Op grond van artikel 3.8, lid 1, onder e, van de Wro beslist de gemeenteraad, indien er zienswijzen worden ontvangen, binnen 12 weken na afloop van de termijn van ter visie legging over de vaststelling van het bestemmingsplan. Vaststelling van het bestemmingsplan dient dus plaats te vinden voor 2 november 2022. Overigens is dit een termijn van orde, aan de overschrijding waarvan geen sancties zijn verbonden. Een gevolg hiervan is wel dat een eventuele aanhouding van een aanvraag om een omgevingsvergunning komt te vervallen, tenzij er sprake is van een gecoördineerde procedure.

6. Vervolprocedure

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 tegen de vaststelling van het bestemmingsplan schriftelijk beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Gelijktijdig met de mogelijkheid tot het indienen van een beroep tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld tegen het door het college op 15 november 2022. genomen besluit Hogere waarde Wet geluidhinder en de nog te verlenen omgevingsvergunning (omdat het college de 'coördinatieverordening ruimtelijke plannen' van toepassing heeft verklaard).

Ten aanzien van de ongewijzigd vastgestelde bestemmingsplanonderdelen kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld tegen (één van) voornoemde besluiten. Niet-belanghebbenden kunnen alleen beroep instellen tegen een besluit, indien men hiervoor tegen het ontwerp van dat specifieke besluit tijdig een zienswijze heeft ingediend.

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 "Oosterhout Zuid 2017, herziening 3 (Parck Warande)" is door 3 instanties c.q. personen gebruik gemaakt.

De zienswijzen zijn tijdig ingediend, ook binnen de extra gestelde termijn nadat pro Forma zienswijzen waren ingediend, en zijn dan ook ontvankelijk verklaard.

Aangezien de zienswijzen in sommige gevallen betrekking hebben op dezelfde onderwerpen, worden de ingediende zienswijzen per onderwerp samengevat. Daarna worden deze per onderwerp van een reactie voorzien. 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 "Oosterhout zuid 2017, herziening 3 (Parck Warande)" worden vernietigd. Voor de inhoud van dit verslag wordt volstaan met de nummers welke aan de brieven zijn toegekend.

Briefnummer	Datum van ontvangst
1	10 en 23 augustus 2022
2	31 juli en 4 augustus 2022
3	10 en 29 augustus 2022

7.3. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt daarover

Briefnummer	Zienswijze	Reactie gemeente	Gegrontheid
Onderwerp verkeersafwikkeling auto, fiets en voetgangers			
1	173 appartementen zetten een nog grotere druk op de verkeerssituatie op de Warandelaan, maar zeker ook op het vrij liggende fietspad langs de weg Wilhelminakanaal Zuid. Wij geven ter overweging om hier een apart voetpad te realiseren omdat het fietspad nu al erg intensief gebruikt wordt.	De vraag naar een betere voetgangersvoorziening langs Wilhelminakanaal Zuid is bekend. Niet alleen vanwege de ontwikkeling van Parck Warande maar ook andere ontwikkelingen zoals Lievenshove, Patersef en Galvanitas zullen zorgen voor een toename van het langzaam verkeer. Derhalve worden mogelijkheden om de langzaam verkeerroutes te verbeteren sowieso nader onderzocht. Om eventuele verbeteringen aangaande langzaam verkeersroutes mogelijk te maken hoeft het ontwerpbestemmingsplan niet aangepast te worden.	ongegronnd
2	Er wordt gevraagd om aan te sluiten bij de landelijke richtlijnen met betrekking tot de fietstoegang bij nieuwbouw projecten. Directe toegang met de fiets tot het vrij liggende fietspad aan de Wilhelminakanaal Zuid.	De aanleg van een doorsteek tussen het plangebied Parck Warande en het fietspad Wilhelminakanaal Zuid heeft nadelige gevolgen voor de bestaande groenwal. De structuur van deze groenwal is dusdanig dat het niet mogelijk is slechts één of twee bomen op te offeren. Het realiseren van een doorsteek kost een substantieel deel van de groenwal. De afweging is gemaakt dat de meerwaarde van deze doorsteek niet opweegt tegen de aantasting van het groen. Met de route via de Warandelaan naar het fietspad Wilhelminakanaal Zuid is het plangebied ook goed ontsloten voor langzaam verkeer.	ongegronnd
1	Dat in het uitgevoerde verkeersonderzoek voorbij wordt gegaan aan het fietsverkeer wordt betreurt.	De bereikbaarheid van het plangebied voor het langzaam verkeer via de bestaande infrastructuur is goed. Om deze reden is in het verkeersonderzoek hier niet dieper op ingezoomd.	ongegronnd

1	Door een gecombineerde ontwikkeling van dit plangebied en het Galvanitasterrein ontstaat een stapeling van verkeer op de Warandelaan als ook Wilhelminakanaal Zuid. Zowel langzaam - als gemotoriseerd verkeer. Hoe verhouden de plannen zicht tot elkaar?	In het verkeersonderzoek van Galvanitas is rekenkundig rekening gehouden met de ontwikkeling van Parck Warande. Uit dat onderzoek blijkt dat beide plannen gerealiseerd kunnen worden binnen de bestaande verkeersstructuur. In het vierde kwartaal van 2022 wordt – in reactie op de motie februari 2021 - een nader verkeersonderzoek opgestart naar de verkeersafwikkeling in de Zuidwesthoek van Oosterhout. Afhankelijk van de onderzoeksresultaten, wordt nader bepaald of er aanpassing in verkeerscirculatie wenselijk is. Voor dit bestemmingsplan is de verkeerskundige haalbaarheid aangetoond.	Ongegrond
1 en 3	In de Omgevingsvisie Oosterhout is het plangebied aangeduid met de opgave: verbeteren verkeersveiligheid. Met de ontwikkeling van Parck Warande komt de verkeersveiligheid verder onder druk te staan door de toename van 1200 voertuigen per etmaal. Bij de ontsluiting van het plangebied aan Wilhelminakanaal Zuid neemt voor alle verkeersdeelnemers de veiligheid toe. Wel dient er minder hard gereden te worden dan de nu 70 tot 80 km/h. Hier moet de gemeente dan iets aan doen.	In de wijk Oosterheide en het zuidwestelijke deel van Oosterhout zijn meerdere ontwikkelingen zoals woningbouw en Leisure voorzien. In de uitvoeringsagenda van de mobiliteitsvisie (vastgesteld september 2022) is voorzien in de realisatie van een verbindingsweg tussen de Bredaseweg en de Lage Molenpolderweg/Wilhelminakanaal Zuid. Deze verbindingsweg wordt opgenomen in het nog vast te stellen bestemmingsplan van de locatie Lievenshove.	ongegrond
1 en 3	Wat is de opdracht aan de werkgroep? Het is niet de taak van een werkgroep, bestaande uit buurtbewoners, om met oplossingen voor de Warandelaan van een complexere en onveiligere verkeerssituatie te komen. Bestemmingsplan kan niet eerder worden vastgesteld dan dat de conclusies en gevolgen van het	Aan de werkgroep is gevraagd mee te denken in oplossingen voor de huidige verkeerssituatie aan de Warandelaan. Tussenstand is dat er een mogelijke oplossing ligt waar werkgroep ook tevreden mee is, maar dat het grootschalig onderzoek naar verkeer in het gebied wordt afgewacht voordat investering plaats vindt. Voor dit bestemmingsplan is de verkeerskundige haalbaarheid aangetoond.	ongegrond

	verkeersonderzoek door de gevormde werkgroep bekend zijn Waarom zijn er geen sportverenigingen die deel uitmaken van de werkgroep?	Een aantal sportverenigingen is benaderd om aan te schuiven in de werkgroep. Toekomstige communicatie over ontwikkelingen rondom Sportcluster Warande vinden plaats via het Sportbedrijf.	
Onderwerp Toekomstvisie Warande 2030			
1 en 2	Er is een conflict met sportcluster 2030 waar in is aangegeven: 'in eerste plaats elke toekomstige bouwvlakinvulling er eerst naar een sport gerelateerde invulling gekeken zou moeten worden'. Immers bij wooninvulling komen de sportkansen nooit meer terug.	Waar in het visiedocument wordt gesproken over een bouwvlak, wordt het bouwvlak op het recreatieoord bedoeld, dat zich bevindt tussen het doelgroepen bad en de jeu de boules banen. De visie heeft betrekking op het beter benutten van bestaande mogelijkheden binnen het gehele sportcluster; samenwerking tussen verenigingen intensiveren, het faciliteren van verenigingen door de gemeente en het bereik van meer (toekomstige) inwoners van de gemeente. De continuïteit van de aanwezige sportvereniging is niet enkel afhankelijk van uitbreiding van ruimte, maar slimmer gebruik maken van al bestaande mogelijkheden. Het voorliggende bestemmingsplan maakt geen onderdeel uit van de locatie Sportcluster.	Deels gegrond deels ongegrond Consequentie: in paragraaf 3.4 zal een passage opgenomen worden over de visie van de sportcluster waarbij tevens het juiste aantal sportvereniging wordt opgenomen
2	Waarom wordt de kantoorlocatie van Smurfit Kappa niet als sporthotel en klimwand e.d. gebruikt?	De locatie van Smurfit Kappa (Warandelaan 2) maakt geen onderdeel uit van het onderhavige plangebied. Deze locatie is overigens niet in eigendom van de gemeente.	ongegrond
1	Er wordt in de toelichting (paragraaf 1.2) van het bestemmingsplan slechts gesproken over 3 sportverenigingen terwijl er 10 sportverenigingen aanwezig zijn in de directe nabijheid van het plangebied en ook die gaan effect ervaren van de voorgestane ontwikkeling	Dit zal tekstueel aangepast worden in de toelichting van het bestemmingsplan. Dit heeft geen gevolgen voor de inhoudelijke afweging die heeft plaatsgevonden. Regels en Verbeelding blijft ongewijzigd op dit aspect.	Gegrond Consequentie: in paragraaf 3.4 zal een passage opgenomen worden over de visie van de sportcluster waarbij in paragraaf 1.2 het juiste aantal sportvereniging wordt opgenomen

1 en 3	Gevreesd wordt dat de toekomstmogelijkheden van de aanwezige sportverenigingen met de bouw van de vijf appartemententorens van één of meerdere sportverenigingen in het gedrang komt. Er wordt eenzijdig gekeken of de mogelijkheden van de omliggende bedrijven niet beperkt wordt, maar hoe zit het met de verenigingen? Daarnaast wordt gevreesd dat door klachten van bewoners van de appartementen de aanwezige verenigingen beperkt worden in hun mogelijkheden.	Een plan kan effecten hebben voor de leefomgeving en toegelaten activiteiten in de omgeving, waaronder sportterreinen. Daarom zijn onderzoeken gedaan in het kader van het ontwerpbestemmingsplan. Tevens is nader onderzoek gedaan voor geluid- en lichthinder. Uit deze onderzoeken is gebleken dat er geen belemmerende situaties zijn voor de sportverenigingen. Door het opnemen van een voorwaardelijke bepaling voor zowel licht -als geluidhinder wordt dit in de regels geborgd. Binnen het Warandegebied kan geen enkele vereniging onbeperkt groeien. Mocht die behoefte in de toekomst bij een vereniging bestaan, dan wordt op dat moment bekeken welke mogelijkheden er zijn. De ontwikkelende partijen communiceren aan toekomstige bewoners en kopers over het naastgelegen sportcluster.	Gegronnd Consequentie: Aan artikel 6 van de regels wordt voor zowel voor het aspect licht als het aspect geluid een voorwaardelijke bepaling opgenomen ten behoeve van de bewoning van de nieuw op te richten woningen.
Onderwerp			
Groen			
2	Ga niet bouwen in Natuur Netwerk Brabant (NNB) nu u zelf ook extra investeert (geld en daadwerkelijk realiseert) in de groene aanplant in de stad. Het plan is in strijd met toekomstvisie Oosterhout. Hierin is opgenomen dat u meer groen wenst om verdere hittestress in de stad tegen te gaan.	Het plangebied is niet gelegen in een NNB gebied. Het grenst ook nergens aan een gebied met een dergelijke status. Dit blijkt ook uit het feit dat de provincie tegen dit plan geen zienswijzen heeft ingediend. Er gaat niet enkel groen weg maar er komt ook groen voor terug. Hittestress is niet aan de orde in de groene kamer waar onderhavig plan in is gesitueerd. Met deze ontwikkeling wordt in het gebied meer groen (bomen, struiken, wadi, bloemenrijkgrasland) toegepast, waardoor de biodiversiteit toe zal nemen. Om deze kans optimaal te benutten wordt een extern bureau ingeschakeld, met een natuur- en landschap achtergrond, om de openbare ruimte te ontwerpen.	ongegronnd

	Ga niet bouwen voordat u een ecooloog voor advies betreft	Een ecooloog is betrokken geweest bij het uitvoeren van een ecologische quickscan (bijlage 3 van de toelichting). Uit deze quickscan is gebleken dat geen beschermde flora en fauna voorkomen in het gebied omdat het voornamelijk uit verharding en ongeschikte bebouwing bestaat.	
2	Vigerende plan heeft in 2017 niet voor niets de locatie sport en kantoor. Er ligt een dubbelbestemming waarde-archeologie op. Voordat bestemmingsplan wordt gewijzigd goed kijken naar gezondheidsaspect van luchtkwaliteit naast sportcluster	De genoemde functies worden niet (meer) uitgeoefend binnen het plangebied en er bestaat een grote behoefte aan (zorg)woningen. Met dit plan wordt in deze behoefte voorzien. Het is correct dat het plangebied de dubbelbestemming Waarde archeologie heeft. Dit betekent dat het gebied nader archeologisch onderzocht dient te worden voordat ondergrondse sloopwerkzaamheden of andere bodem verstorende handelingen plaats kunnen vinden. Dit blijkt uit het archeologisch onderzoek (bijlage 11 bij de toelichting) Naar aanleiding van het overleg met verschillende ketenpartners heeft ook overleg met de GGD plaatsgevonden. Zij hebben adviezen gegeven betreffende gezondheidsaspecten. Luchtkwaliteit maakt deel uit van de toetsingsgronden dat er sprake dient te zijn van een goede ruimtelijke ordening. Het plan is getoetst aan de aspecten van luchtkwaliteit (onderdeel van bijlage 12 van de toelichting). Daaruit is gebleken dat er geen uitgebreid onderzoek nodig is omdat het plan aan de luchtkwaliteit geen relevante bijdrage levert. Ter plaatse wordt ruimschoots aan de emissieconcentraties voldaan.	ongegegrond
2	De ontwikkelaars hebben enkel maar oog voor geld. Er zijn al meerdere wel 50 jaar oude bomen gekapt onder het mom van opschonen parkeerterrein en er wordt aangegeven dat er gecompenseerd gaat worden met jonge	Voordat de bomen zijn gekapt, heeft een bomeninventarisatie (bijlage 5) plaats gevonden. Hieruit is gebleken welke bomen wel/niet gekapt konden worden en hier is in de uitvoering rekening mee gehouden. De kap van de bomen was vergunningsvrij.	ongegegrond

	boompjes voor de groene kamers.		
1	Er wordt een groene kamer gecreëerd (figuur 2.2. toelichting) door het planten van nieuwe bomen, echter hoe wordt er dan omgegaan met de bladeren die vallen op het terrein wat daardoor meer klein en groot onderhoud nodig heeft?	De nieuwe bomen worden dicht tegen het hekwerk aangeplant wat mogelijk voor meer afvallend blad zal zorgen. Er wordt rekening gehouden met de soortkeuze voor de locatie waar ze worden geplaatst. Zo kan de overlast van afvallend blad en de overhang zoveel mogelijk worden beperkt. Voor wat betreft afvallend blad is het goed te kijken naar de overheersende windrichting en de huidige situatie. Aan de westzijde van de baan is nu reeds een grote hoeveelheid begroeiing aanwezig. Als er al hinder van afvallend blad is, komt die van die kant. Hetzelfde geldt voor de wind uit het noorden/noordoosten. Het zuidelijke deel van de rand begroeiing tussen het plangebied en de baan is eveneens reeds aanwezig. Deze bomen zijn al fors. Als er dus al een effect van de geplande begroeiing op de hoeveelheid afvallend blad op de baan is, komt dat hoogstens neer op een stukje meer van de baan vegen, maar zeker niet vaker vegen.	ongegrond
1	Figuur 2.3. in de toelichting schept niet de duidelijkheid die wij willen hebben in de toekomstige situatie. Wij vragen helderheid te geven over wat er wel/niet wordt gerealiseerd en weggehaald wordt.	Figuur 2.3 betreft een impressie van de toekomstige situatie welke nog een naar een Definitief Ontwerp van de openbare ruimte moet worden uitgewerkt. Zodra het ontwerp van de inrichting definitief is zal deze worden ingediend via het Omgevingsloket. Dan kan iedereen van het definitieve plan kennisnemen.	ongegrond
3	De kostbare groenstrook tussen de projectlocatie en Wilhelminakanaal Zuid zou behouden moeten worden terwijl aan de zijde van de Warandelaan zonder probleem een groenstrook weggehaald wordt. Dat is meten met 2 maten. De kostbare groenstrook betreft wat onbeduidende bosjes en hier en daar een waaiboom. Terwijl aan de Warandelaan	Aan de Warandelaan is al een ontsluiting aanwezig en die wordt gebruikt als ontsluiting van het plangebied. De bestaande historische groenstructuur blijft dus op de huidige wijze behouden. De strook aan de noordzijde (Wilhelminakanaal Zuid) van het plangebied is veel smaller en bestaat uit voornamelijk dunne bomen die in concurrentie zijn opgegroeid. Indien hierin wordt gekapt, is het aannemelijk dat	ongegrond

	monumentale eiken aanwezig zijn.	daarmee de gehele structuur zal sneuvelen. Derhalve vinden in deze structuur geen kapwerkzaamheden plaats.	
3	De hoogte van de nieuwbouw (blokken 1 en 2) is dan wel verlaagd, maar komt nog steeds uit in de kronen van de eiken en de groei van deze bomen wordt daardoor belemmerd.	Zoals te zien op figuur 2.3 blijven beide blokken uit de boomkronen van de bestaande bomen.	ongegrond
Onderwerp			
Locatie			
1	Er wordt betwijfeld of met hetgeen wat in de Toekomstvisie Oosterhout 2030 als kenmerk en eisen voor nieuwe woningen is opgenomen (met name ruimtelijke kwaliteit en bereikbaarheid) rekening wordt gehouden.	In paragraaf 3.4.2 van de toelichting bij het bestemmingsplan heeft een toets aan de Toekomstvisie 2030 plaatsgevonden. Het voorliggende plan past in de uitgangspunten van de Toekomstvisie 2030	ongegrond
2	Kijk eerst eens naar betere locaties om te bouwen. De 3 geplande woontorens voor zorg en sociale huur horen dicht bij openbaar vervoer en wijk- en winkelfaciliteiten te liggen.	Het betreft hier een inbreidingslocatie die in de nabijheid van het centrum is gelegen. Met de ontwikkelingen van online bestellen en thuisbezorgdiensten (supermarkten) is de noodzaak om zorgwoningen op loopafstand nabij winkelfaciliteiten te vestigen vervallen. Voor de aansluiting op het openbaar vervoer wordt gewerkt aan de transitie van het openbaar vervoer. Dit betekent dat er naast de standaard bussen in de nabije toekomst meerdere vervoersmogelijkheden komen. Deze sluiten vaak beter aan bij de individuele wensen van de reiziger.	ongegrond
1 en 3	De onderhavige locatie zou een ideale locatie zijn om te gebruiken als (her)huisvesting van een (nieuwe) sportvereniging/-club. Met een sportinvulling worden de aanwezige verenigingen in ieder geval niet belemmerd.	Buiten het feit dat de gronden geen eigendom zijn van de gemeente, wordt in de Visie Warande 2030 niet gesproken over fysieke uitbreiding van de sportcluster buiten de grenzen van recreatieoord De Warande. Er wordt vooral gesproken van een betere benutting van de bestaande faciliteiten. Door de ontwikkeling van Parck Warande worden de aanwezige	ongegrond

		verenigingen niet belemmerd in hun huidige activiteiten.	
Onderwerp Parkeren			
2	Waarom wordt er niet net als bij Santrijn gekozen voor ondergronds parkeren? Dan blijft er veel meer ruimte over om een meer groene invulling te realiseren. Dit zou in het kader van voorkomen hittestress en betere luchtkwaliteit meer prioriteit gegeven moeten worden. Ga deze kostbare open ruimte aan de Warandelaan niet verspelen.	De huidige inrichting van het gebied is voor een groot gedeelte bebouwd/verhard. Daarnaast is er ter plekke sprake van een groene kamer. Met de nu voorgestane inrichting van het openbaar gebied wordt er ook nieuwe beplanting gerealiseerd. Ondergrondse parkeervoorzieningen zijn kostbaar en met een programma waarin tevens sociale huurwoningen en zorgwoningen worden gerealiseerd, spelen de kosten voor het realiseren van een plan dat voldoet aan een goede ruimtelijke ordening ook een rol. Hierbij hoort immers ook dat het plan economische uitvoerbaar moet zijn.	Ongegrond
1	In hoeverre word voorkomen dat er door toekomstige bewoners geparkeerd gaat worden op de 'openbare' parkeerplaats van de sportverenigingen?	De planontwikkeling voorziet in door de raad vastgestelde parkeernormen. Dat is ook geborgd in de regels van het bestemmingsplan. De aanleiding om te parkeren in de naaste omgeving van Parck Warande is daarmee in principe nihil. Het parkeerterrein bij de sportverenigingen is openbaar. Het valt planologisch nooit uit te sluiten dat ook gebruik gemaakt wordt van deze parkeergelegenheid door niet sport gerelateerd bezoek. Dit geldt overigens ook vice versa, namelijk dat bezoekers van het sportcluster kunnen parkeren bij de appartementen.	ongegrond
Onderwerp Doorlopen proces			
1	De ter inzage legging zo vlak voor de zomervakantie zorgt ervoor dat niet iedere vereniging een reactie heeft kunnen insturen.	Omdat deze periode deels in de schoolvakantie viel, was het mogelijk om gedurende de ter inzage termijn een pro forma zienswijze in te dienen en na het verstrijken van de terinzagelegging binnen redelijke termijn (2 weken) de zienswijze aan te vullen met inhoudelijke gronden. Het voor-ontwerpbestemmingsplan is al een ruim jaar zichtbaar op	ongegrond

		www.ruimtelijkeplannen.nl . Derhalve is er voldoende tijd voorafgaande aan de formele ter inzage legging geweest om kennis te nemen van het plannen. De omgevingsdialoog en inspraakgelegenheden zijn geweest in respectievelijk 2019 en 2021. Deze gelegenheden zijn gepubliceerd via de gebruikelijke openbaren kanalen.	
Onderwerp Wind			
1	Op korte afstand van de atletiekbaan wordt complex A (30 meter hoog) gerealiseerd. Wat betekent dit voor windhinder op de baan? Dit kan gevolgen hebben voor het organiseren van officiële wedstrijden.	Door een specialist op het gebied van windhinder is aanvullend op het al uitgevoerde onderzoek (bijlage 13 bij toelichting ontwerpbestemmingsplan) deze situatie nader bekeken. Omdat de bebouwing ten oosten van de baan (benedenstrooms van de overheersende windrichting) ligt, op voldoende afstand en gescheiden door een rand begroeiing, is de kans op windhinder boven de baan ten gevolge van de voorgenomen bebouwing nul.	ongegrond
Onderwerp Nationaal beleid			
1	In paragraaf 3.1.1 staat aangegeven dat de invoering van de Omgevingswet voor 1 januari 2022 gepland staat.	Dit betreft een tikfout. Door herhaaldelijk uitstel van de wetgeving is per abuis een oudere datum blijven staan. Dit wordt aangepast in de toelichting.	Gegrond Consequentie: In de toelichting zal de datum worden opgenomen die voorzien is op het moment van vaststelling bestemmingsplan.
1	In paragraaf 3.1.1 wordt aangegeven dat er in de Nationale omgevingsvisie (NOVI) 3 afwegings-principes worden gehanteerd. Bij onderhavige ontwikkeling wordt onvoldoende rekening gehouden met principe 2 en 3.	De NOVI ziet toe op nationale belangen. Deze ontwikkeling heeft niet tot gevolg dat de nationale belangen in gevaar komen.	ongegrond
1	Er wordt betwijfeld of er sprake is van een stedelijke functie van het plangebied. Immers Sport is geen stedelijke functie.	Het totale plangebied is gelegen binnen 'bebouwd gebied' en buiten het gebied zoals benoemd in de "Toekomstvisie Warande 2023". In de Interim Omgevingsverordening	ongegrond

		van de provincie Noord Brabant is de locatie tevens gelegen binnen bebouwd gebied. Door deze ligging kan de locatie ingevuld worden door stedelijke functies.	
Onderwerp Externe veiligheid			
1	In hoeverre is rekening gehouden met vervoer gevaarlijke stoffen over water?	Over het Wilhelminakanaal worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Hier is rekening mee gehouden. De risico's daarvan zijn zo beperkt dat er geen plaatsgebonden risico en groepsrisico is vastgesteld. De veiligheidssituatie is daarom aanvaardbaar.	ongegron
Onderwerp Geluid afkomstig van verkeer			
1	In het wegverkeerslawaaioonderzoek wordt verwezen naar geluidzone Bouwlingstraat. Moet dat geen andere straatnaam zijn?	De straatnaam is correct. Het is de straat aan de noordzijde van het plangebied (overzijde Wilhelminakanaal, zie ook afbeelding 1 van het onderzoek).	ongegron
Onderwerp water			
1	Nader inzicht is gewenst over de waterbergende voorzieningen. Deze mogen immers geen negatief effect hebben op de naastgelegen sportaccommodaties.	In paragraaf 4.9 van de toelichting van het bestemmingsplan is de watertoets opgenomen, waarin ook ingegaan wordt op de waterbergende voorzieningen. In het gemeentelijk water- en rioleringsplan is opgenomen dat de gemeente bij sportparken zorgt voor een maximaal grondwaterpeil van 50cm onder maaiveld. De voorgenomen ontwikkeling heeft daarop geen negatieve invloed. De hoogste grondwaterstanden komen tot ongeveer 70 cm onder maaiveld. Door infiltratie stijgt het grondwaterpeil lokaal, maar enkele centimeters omdat grondwater noordwestelijk (en dus niet naar de sportparken) afstroomt en grote verhoging van het grondwaterpeil daarmee voorkomen wordt.	ongegron
Onderwerp Bouwhoogte van appartementen			
3	Het principe van 'spiegelen' van nieuwbouw aan gebouwen aan de	Omdat Parck Warande een zelfstandige ontwikkeling betreft (met een a-symmetrische ligging) is	ongegron

	overzijde van een weg is hier niet toegepast.	er ruimtelijk geen aanleiding om een zogenaamde 'spiegeling' van de bestaande bebouwing door te voeren. Door de wisselende positie, richting en bouwhoogte van de drie appartementengebouwen wordt, rekening houdend met de bestaande omgeving, een eigentijds woonmilieu beoogd.	
Onderwerp Licht			
1	Wij betwijfelen of er van de actuele situatie is uitgegaan. In het najaar van 2021 zijn de lichtmasten vervangen.	Bij het onderzoek is niet uitgegaan van de actuele situatie. Het rapport is geactualiseerd.	Gegronde Consequentie: Om belemmeringen voor sport beoefening te voorkomen wordt in artikel 6.4 een voorwaardelijke bepaling opgenomen.

8. Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

De ingediende zienswijzen geven aanleiding om aanpassingen door te voeren in het bestemmingsplan "Oosterhout Zuid 2017, herziening 3 (Parck Warande)" op de volgende onderdelen.

Toelichting

1. in paragraaf 3.4 zal een passage opgenomen worden over de visie van de sportcluster waarbij tevens in paragraaf 1.2 het juiste aantal sportvereniging wordt opgenomen;
2. de datum van de inwerkingtreding van de Omgevingswet zal in paragraaf 3.1. worden geactualiseerd.
3. in paragraaf 4.8 Bedrijven en milieuzonering worden de teksten onder 'Sportterrein' en 'Lichthinder' vervangen door:

Sportterreinen

Met het plan mag er geen sprake zijn van bestaande rechten (milieu) van inrichtingen en moet er sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Vanwege de andere geluidbronnen van de naastgelegen sportvelden (TSC, tennisvelden en atletiekbaan) en de openbare parkeerplaats buiten het plangebied is een afzonderlijk geluidonderzoek uitgevoerd (bijlage 1).

De omgeving moet worden beschouwd als gemengd gebied in de zin van de VNG-brochure. De nieuwe appartementen komen dichtbij de TSC-velden te liggen dan de bestaande woningen. In beginsel is er dan sprake van een extra belemmering van TSC. Er wordt echter voldaan aan de richtlijn van 50 m en is aannemelijk dat ook dan aan de geluidnormen van het Activiteitenbesluit kan worden voldaan. Mede gelet op de openbare parkeerplaats die tussen de velden en de appartementen zijn gelegen is aannemelijk dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De velden van de Atletiekbaan en de openbare parkeerplaats liggen aan het plangebied en wordt niet voldaan aan de richtafstand(en) van de VNG-brochure. De Atletiekbaan is een milieu-inrichting waarop het Activiteitenbesluit van toepassing is, de openbare parkeerplaats niet. Door de ligging aan het plangebied is in beginsel sprake van extra belemmering van de milieu-inrichting, de nieuwe appartementen liggen dichterbij dan bestaande woningen. Voor de milieu-inrichting geldt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau niet meer mag bedragen dan 50 dB(A) als etmaalwaarde en het maximale geluidsniveau niet meer dan 70 dB(A) als etmaalwaarde. Daarvoor zijn in het Activiteitenbesluit uitzonderingen aangegeven voor één of meer soorten geluidbronnen al dan niet in een bepaalde etmaalperiode (o.a. stemgeluid).

Bij de vaststelling van een plan moet er ook sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening, waaronder een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarom is in het onderzoek met alle geluidrelevante geluidbronnen rekening gehouden. In het rapport is dat afzonderlijk behandeld. Uit het geluidonderzoek (industrielawaai) blijkt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in de avondperiode met minder dan 5 dB(A) wordt overschreden. Het maximale geluidniveau wordt ook overschreden, maar alleen vanwege het gebruik van een startpistool bij wedstrijden of startblokken bij trainingswedstrijden. Dat betekent dat er in beginsel sprake is van belemmering van de activiteiten. Tekstueel bevat het geluidrapport ook enkele conclusies die innerlijk tegenstrijdig zijn. Uit het geheel van het rapport is echter duidelijk het berekende resultaat af te leiden zoals hiervoor is aangegeven.

Gelet op de ligging in een omgeving van sportactiviteiten en drukke wegen die regelmatig geluiden kunnen produceren en de beperkte mogelijkheden om de geluidproductie van een startpistool of startblokken te beperken kan middels een maatwerkvoorschrift Activiteitenbesluit een hogere waarde worden vastgesteld. Het college is bereid dat te doen. Om belemmering te voorkomen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die borgt dat een woning niet in gebruik wordt genomen dan nadat die hogere waarde is toegestaan.

Er zijn geen toekomstige uitbreidingsplannen bekend zodat er met maatwerkvoorschriften verder geen inbreuk wordt gemaakt op bestaande rechten. In dat geval is er geen belemmering om het plan vast te stellen.

Lichthinder

In de omgeving van het plangebied zijn sportterreinen gelegen die zijn voorzien van lichtmasten. De sportterreinen voldoen aan de richtafstanden van de VNG-brochure behalve het naastliggende sportterrein ten westen van het plangebied. Het terrein wordt zowel overdag als 's avonds gebruikt. De verlichting wordt ook in de avondperiode gebruikt. Daarom is onderzocht of de verlichting bij de nieuwe woningen tot lichthinder kan leiden. Daarvoor is een lichthinderonderzoek uitgevoerd (bijlage 4). Daarbij is een verlichtingsmodel getoetst aan de gangbare landelijke richtlijnen voor sportveldverlichting (NSVV). Daarbij is uitgegaan van lichtmasten van maximaal 15 m hoog en met de nieuwe LED-verlichting. De gronden en lichtmasten zijn eigendom van de gemeente Oosterhout. De conclusie is dat wordt voldaan aan de richtwaarden voor een stedelijk gebied indien die maximaal 10 lux bedraagt op een lichtdoorlatende vensteropening van een woning. Daarbij wordt ook voldaan aan minimaal vereiste lichtniveaus op het terrein zelf. Dat houdt in dat de lichtintensiteit bij de appartementen dan aanvaardbaar zal zijn en er geen sprake zal zijn van belemmering van de activiteiten. Uit het lichtonderzoek is gebleken dat wordt voldaan aan de genoemde richtlijn van 10 lux indien de lichtmasten zijn voorzien van inijkbegrenzers. Deze zullen worden aangebracht voordat de woningen in gebruik worden genomen. Dat is geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels.

4. In paragraaf 5.2. wordt de tekst aangepast aan de extra leden van artikel 6.4 in de Regels.

Regels

Toevoegen bij

Artikel 1 Begrippen

langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$):

het gemiddelde van de afwisselende niveaus van het ter plaatse optredende geluid, gemeten in een bepaalde periode en vastgesteld en beoordeeld overeenkomstig de Handleiding meten en rekenen industrielawaai;

maximaal geluidsniveau (L_{Amax}):

maximaal geluidsniveau gemeten in de meterstand «F» of «fast», als vastgesteld en beoordeeld overeenkomstig de Handleiding meten en rekenen industrielawaai;

Artikel 6 Wonen

Artikel 6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.3. Voorwaardelijke verplichting (geluidhinder)

1. Een (zorg)appartement mag niet worden gebruikt indien vanwege industrielawaai van de inrichting aan Wilhelminakanaal-Zuid 78 op een buitengevel daarvan het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) meer dan 50 dB(A) als etmaalwaarde of het maximale geluidsniveau (L_{Amax}) meer dan 70 dB(A) als etmaalwaarde bedraagt.
2. In afwijking van het eerste lid geldt het daarin gestelde niet indien er voor de inrichting als is bedoeld in het eerste lid een maatwerkvoorschrift Activiteitenbesluit in werking is getreden en waarmee een hoger langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) en hoger maximaal geluidsniveau (L_{Amax}), beide als etmaalwaarde, is toegestaan.
3. Voor het berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) en het maximale geluidsniveau (L_{Amax}), als bedoeld in het eerste lid moet worden uitgegaan van het geluidrapport "Akoestisch onderzoek industrielawaai Parck Warande Oosterhout, 20221111-085-RAP-IL- 5.0, def., 11 november 2022, Kragten", dat als bijlage 1 bij de regels van dit bestemmingsplan is opgenomen.

6.4.4. Voorwaardelijke verplichting (lichthinder)

1. Een (zorg)appartement mag niet worden gebruikt indien de lichtsterkte vanwege de inrichting aan Wilhelminakanaal-Zuid 78 op een lichtdoorlatend gevelement in een buitengevel van dat appartement meer dan 10 lux bedraagt.
2. In afwijking van het eerste lid geldt het daarin gestelde niet indien er voor de inrichting als is bedoeld in het eerste lid een rapport van een lichthinderonderzoek is overgelegd waaruit blijkt dat de lichtsterkte van 10 lux op een lichtdoorlatend gevelement in een buitengevel van dat appartement niet zal worden overschreden en dat rapport namens het college van burgemeester en wethouders schriftelijk is goedgekeurd.
3. Voor het bepalen van de lichtsterkte als bedoeld in het eerste en tweede lid moet worden uitgegaan van de Nieuwe richtlijn lichthinder (NSVV, 29 jan. 2015).

Bijlagen bij regels toevoegen

Bijlage 1 het geactualiseerde akoestisch onderzoek industrielawaai Parck Warande Oosterhout d.d. 11-11-2022

9. Aanpassingen naar aanleiding van ambtshalve overwegingen

Er worden wijzigingen doorgevoerd naar aanleiding van ambtshalve overwegingen.

Deze hebben betrekking op:

Toelichting

1. Paragraaf 4.7 wordt de tekst voor het onderdeel 'Stikstofonderzoek' vervangen door:

Stikstofonderzoek

Een plan moet o.a. voldoen aan art. 2.7 en 2.8 Wet natuurbescherming en de daarop gebaseerde wetgeving. Vanwege het plan zal er stikstofemissie plaatsvinden die kan leiden tot een stikstofdepositie op één of meer Natura 2000-gebieden. Daarvoor is volgens de jurisprudentie zowel de gebruiksfase als de realisatiefase van belang. In bijlage 8 is het rapport van het door Stantec uitgevoerde stikstofonderzoek met de Aerius-berekeningen voor de gebruiksfase en realisatiefase opgenomen. Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie van de gebruiksfase én realisatiefase bij omliggende Natura 2000-gebieden 0,00 N mol/ha/jr of minder bedraagt indien die in afzonderlijke jaren plaatsvinden. Derhalve wordt in de onderzoek geconcludeerd dat er geen significant negatieve effecten zijn te verwachten voor de instandhoudingsdoelen van de betrokken Natura 2000-gebieden. In de regels bij het bestemmingsplan is de maximale stikstofemissie en stikstofdepositie in een jaar geborgd door de maximale stikstofemissie in een jaar vast te leggen. Die wordt volgens het rapport bepaald door de gebruiksfase. Daarbij is van belang dat de component ammoniak ongeveer twee maal zoveel stikstofdepositie veroorzaakt dan stikstofoxiden. In de realisatiefase wordt iets meer ammoniak uitgestoten dan in de berekende gebruiksfase. In de uitvoeringspraktijk kan er van andere mobiele werktuigen gebruik worden gemaakt dan in het onderzoek is aangenomen. Daarom is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen om middels een omgevingsvergunning van de hoofdregel af te wijken onder de voorwaarde dat is aangetoond dat de stikstofdepositie van de aangevraagde situatie vergeleken met die van de maximale stikstofemissie in de gebruiksfase niet toeneemt op een Natura 2000-gebied. In dat geval voldoet dit plan als ook een omgevingsvergunning aan de Wet natuurbescherming.

2. In paragraaf 5.2. wordt de tekst aangepast aan de extra leden van artikel 10.1 en 10.2 in de Regels aangepast

Bijlagen bij Toelichting

bijlage 1	wordt vervangen door een geactualiseerd rapport aangaande industrielawaai en zal tevens als bijlage worden gevoegd bij de regels
bijlage 5	de bomeneffectanalyse wordt vervangen door een juiste versie
bijlage 4	wordt vervangen door een nieuw rapport.
bijlage 8	wordt vervangen door een nieuwe berekening van stikstof d.d. 22-11-2022

Regels

Toevoeging bij

Artikel 1 Begrippen

Natura 2000-gebied
gebied als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid van de Wet natuurbescherming;

Stikstofemissie
stikstofverbindingen die direct of indirect vanuit een bron in de lucht worden gebracht;

Stikstofdepositie
neerslaan van stikstofverbindingen uit de lucht op een oppervlakte, uitgedrukt in mol per hectare per jaar;

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

Toegevoegd wordt in Artikel 10.1

- g. het gebruik van de gronden, gebouwen of bouwwerken, indien vanuit die gronden, gebouwen of bouwwerken de totale stikstofemissie vanwege de activiteiten binnen de bestemmingen *Groen, Maatschappelijk, Verkeer en Wonen*, en het verkeer van en naar de gebieden met de genoemde bestemmingen meer bedraagt dan 176,7 kg stikstofoxiden per jaar en 11,5 kg ammoniak per jaar.

Nieuw artikel 10.2 wordt tussen gevoegd

10.2 Afwijken

- a. Burgemeester en wethouders mogen middels een omgevingsvergunning afwijken van de stikstofemissie in artikel 10.1 sub g indien die stikstofemissie in de aangevraagd situatie niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats in enig Natura 2000-gebied.
- b. Een toename van de stikstofdepositie als bedoeld in artikel 10.1 lid g wordt als volgt bepaald:
 - 1. Er wordt een verschilberekening gemaakt met de op het moment van indienen van de aanvraag omgevingsvergunning meest recente Aeries-calculator.
 - 2. De modellering van de stikstofbronnen bestaat uit de aangevraagd gewijzigde situatie tezamen met de ongewijzigde bronnen in de Aeries-berekening met kenmerk **S11G6uaPnyEv** in **bijlage 2 bij de regels van het bestemmingsplan**.

Artikel 10.2 uit ontwerpbestemmingsplan wordt hernoemd naar artikel 10.3

Bijlage bij regels toevoegen

Bijlage 2 Stikstofonderzoek d.d. 22-11-2022

