



gemeente

Oosterhout

Raadsvoorstel en -besluit

Zaak : Bestuurlijke besluitvorming oktober 2019 vaststelling
bestemmingsplan 'Slotjes, herziening 6 (Slotjes Midden zuid)'
Zaaknummer : 186749

*met algemene stemmen
aangenomen. R.V. 22/10.'19*



NOTA VOOR DE RAAD

Datum: 17 september 2019	Nummer raadsnota: 186749
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Slotjes, herziening 6 (Slotjes Midden zuid)".	

Portefeuillehouder: Willemsen	Bijlagen: 1. ontwerp besluit 2. "Reactienota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Slotjes, herziening 6 (Slotjes Midden zuid)"	Ter inzage: 1. ontwerpbestemmingsplan 2. ingediende zienswijze
---	---	---

Voorstel:

1. Ten aanzien van de ingediende zienswijze en de voorgestelde wijzigingen, te besluiten conform het gestelde in de "Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Slotjes, herziening 6 (Slotjes Midden zuid)".
2. Het bestemmingsplan "Slotjes, herziening 6 (Slotjes Midden zuid)" vast te stellen conform bijgevoegd ontwerp-besluit.
3. Te besluiten om voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Thuisvester heeft samen met een ontwikkelende partij een stedenbouwkundig plan voor een deel van Slotjes Midden (een gedeelte van deelplan 4, deelplan 5, een gedeelte van deelplan 6 en deelplan 7) opgesteld, passend bij de huidige woningmarkt. Om de gewenste woningen te kunnen realiseren dient het geldende bestemmingsplan, zoals vastgesteld in 2011, te worden herzien. Het proces om te komen tot een herziening van het bestemmingsplan is in augustus 2018 gestart met het ter visie leggen van een stedenbouwkundig plan ten behoeve van inspraak. Gedurende de termijn van ter visie leggen is tevens een informatieavond georganiseerd, waar bewoners geïnformeerd zijn over de voorgenomen plannen. Er was tevens de mogelijkheid tot het indienen van een inspraakreactie. Naar aanleiding van de inspraakreacties heeft geen aanpassing van het stedenbouwkundig plan plaatsgevonden. Wel heeft een nadere uitwerking van het plan geleid tot minder grondgebonden woningen in deelplan 7. Het stedenbouwkundig plan is vervolgens vertaald naar een ontwerpbestemmingsplan. Dit plan heeft met ingang van 9 mei jl. voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Over deze ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan bent u per brief geïnformeerd. Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is door één indiener van een eerder ingediende inspraakreactie een zienswijze ingediend.

Wat willen we bereiken?

Met het doorlopen van de vaststellingsprocedure om te komen tot realisatie van de deelplannen 4 tot en met 7 kan de herontwikkeling van de wijk Slotje Midden de komende jaren volledig worden

afgerond. Thuisvester is voornemens de herontwikkeling van Slotjes Midden in 2024 te hebben gerealiseerd. De openbare ruimte wordt, conform de afspraken in de SOK en de aanvullende overeenkomst, aansluitend aan de nieuwbouwontwikkelingen, door de gemeente opgeknapt. Aldus wordt de toekomstwaarde van de wijk veilig gesteld voor de (toekomstige) bewoners zowel voor wat betreft de woningen als de openbare ruimte.

Wat gaan we daarmee doen?

De ingediende zienswijze betrof een inhoudelijke herhaling van de eerder ingediende inspraakreactie op het stedenbouwkundig plan zoals dat eind vorig jaar ter visie heeft gelegen.

De zienswijze heeft betrekking op de hoogte van de bebouwing aan de zuidwest zijde (hoek Slotlaan/kanaal). Met als argumenten privacy; bezonning; waardevermindering; verkeersdruk en parkeerdruk. In het geldende bestemmingsplan 'Slotjes' behoort de voorgestane hoogbouw (bij de appartementen) aan de kanaalzijde al tot de mogelijkheden. En het geldende bestemmingsplan laat al een hoogte van 41 meter toe op de hoek Slotlaan – Wilhelminakanaal.

Met het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan komen de 4 appartementengebouwen aan het kanaal verder van de bestaande woningen af te liggen en zijn de hoogteaccenten aan de kanaalzijde gepositioneerd. Hierbij geldt bovendien dat aan de kant van de bestaande woningen de maximale bouwhoogte behoorlijk is ingeperkt. Voor de ingekomen reactie en het conceptstandpunt daarop wordt verwezen naar bijgevoegde concept reactienota zienswijzen. In de nu voorliggende concept-reactienota is op eenzelfde wijze gereageerd als in het eindverslag inspraak, met een extra toelichting. Daarnaast had de zienswijze ook betrekking op de wijze van communicatie met bewoners, deze zou te kort schieten en de bewoners zouden niet serieus genomen worden. Om het gevolgde communicatietraject nader toe te lichten is in de concept-reactienota tevens een algemene reactie opgenomen waarin wordt uitgelegd dat bij een bestemmingsplanprocedure de vergelijking wordt gemaakt met het geldende bestemmingsplan en niet met de aanwezige feitelijke situatie ter plaatse. Voorgesteld wordt om de zienswijze ongegrond te verklaren en naar aanleiding van de ingediende zienswijze geen wijzigingen aan te brengen in het vast te stellen bestemmingsplan.

Op basis van ambtshalve bevindingen wordt voorgesteld om in de regels de lay-out van artikel 6.2.2 aan te passen. Hier is een opsomming niet goed opgenomen. Daarnaast is het plan getoetst aan de Wet natuurbescherming en dus ook aan de uitspraak van de Raad van State over de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS). Daaruit blijkt dat het plan daaraan voldoet, nu er geen sprake is van toename van stikstofdepositie. Gelet op de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 stellen we voor om in de Toelichting een kleine wijziging aan te brengen ter verduidelijking. Het tekstvoorstel is opgenomen in de Reactienota zienswijzen.

Beide ambtshalve aanpassingen hebben geen juridische consequenties, omdat de toelichting van een bestemmingsplan niet juridisch bindend is.

Crisis- en Herstelwet:

Op de procedure voor het bestemmingsplan 'Slotjes, herziening 6 (Slotjes Midden zuid)' is de Crisis- en Herstelwet van toepassing. Dit betekent, dat er geen pro forma beroepen (waarbij die motivering later kan worden toegevoegd) mogen worden ingediend bij de Raad van State. Ook houdt dit in, dat bij de behandeling van eventueel ingediende beroepen de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een maximale afhandelingstermijn van 6 maanden (na afloop van de termijn van ter inzage legging van het vaststellingsbesluit) heeft. Dit is echter een termijn van orde.

Exploitatieplan:

Nu het kostenverhaal is verzekerd via het sluiten van een aanvullende overeenkomst specifiek op deze plandelen op de Samenwerkingsovereenkomst uit 2008 met Thuisvester, is het vaststellen van een exploitatieplan niet vereist.

Overige besluitvorming voorafgaand aan vaststelling bestemmingsplan.

In het kader van de Wet geluidhinder is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting van de relevante wegen om het plangebied. Uit onderzoek is gebleken dat op enkele geveldelen van de bouwplannen het geluidsniveau de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder overschrijdt. Om de bouwplannen te kunnen realiseren hebben wij van de aan ons toegekende bevoegdheid gebruik gemaakt en een Besluit hogere waarden Wet geluidhinder vastgesteld.

Het plan is bovendien getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. De resultante daarvan is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen. Op grond daarvan is geconcludeerd dat er geen activiteiten plaatsvinden waarvoor een MER-plicht geldt. Dit betekent dat wij hebben besloten om geen milieueffectrapport op te stellen.

Voorgesteld wordt om tot vaststelling van het bestemmingsplan "Slotjes, herziening 6 (Slotjes Midden zuid)", conform bijgevoegd concept-raadsbesluit over te gaan.

Ook wordt voorgesteld te besluiten om voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen. Een exploitatieplan is niet noodzakelijk omdat het hier een gemeentelijke grondexploitatie betreft. Daarnaast is het kostenverhaal middels een aanvullende overeenkomst met Thuisvester verzekerd.

Wat mag het kosten?

Het is niet nodig om een afzonderlijk exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Op welke manier is/wordt vormgegeven aan burgerparticipatie?

Sinds 2005 heeft op meerdere momenten inspraak plaatsgevonden over de verschillende fasen van de totale herstructurering van Slotjes Midden. Zo heeft ook inspraak plaatsgevonden over het stedenbouwkundig plan dat de basis vormt voor het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn diegenen die een reactie hadden ingediend op het stedenbouwkundig plan middels een brief geïnformeerd.

Uitvoering

- a. Het besluit van uw raad zal, met de hierbij vastgestelde "Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Slotjes, herziening 6 (Slotjes Midden zuid)" worden toegezonden aan de indiener van de zienswijze, met verwijzing naar de mogelijk te volgen rechtsgang;
- b. Vervolgens worden het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegd. Degene, die tijdig een zienswijze bij uw raad kenbaar heeft gemaakt, of iedereen die tegen de door uw raad aangebrachte wijzigingen in het plan bezwaren heeft, kan gedurende die termijn van ter visie legging beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen het vaststellingsbesluit indienen. Ook kan beroep worden ingesteld door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten, dat hij geen zienswijze bij uw raad naar voren heeft gebracht;
- c. 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;
- d. 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 behalve een beroepschrift

ook nog een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

BESLUIT VAN DE RAAD

Nummer: ZN186749

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 16 september 2019;

Overwegende, dat een besluit moet worden genomen over de vaststelling van het bestemmingsplan Slotjes, herziening 6 (Slotjes Midden zuid);

dat 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 9 mei 2019 gedurende een termijn van 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat van de geboden gelegenheid tot het indienen van zienswijzen gebruik is gemaakt door één persoon;

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

dat de ingekomen zienswijze binnen de gestelde termijn van 6 weken is binnengekomen en derhalve ontvankelijk is;

dat ten aanzien van de ingekomen zienswijze de "Reactienota zienswijzen inzake ontwerpbestemmingsplan "Slotjes, herziening 6 (Slotjes Midden zuid)" is opgesteld, waarin op de ingediende zienswijze een reactie is gegeven;

dat deze reactienota onderdeel uitmaakt van dit raadsbesluit;

dat naar zijn oordeel, op grond van het gestelde in Hoofdstuk 3 ('Reacties op ingekomen zienswijzen') van deze reactienota, de zienswijze ongegrond dient te worden verklaard;

dat gebleken is dat het ontwerpbestemmingsplan ook overigens aanpassing c.q. verbetering behoeft, zulks conform het gestelde in Hoofdstuk 5 ('Planpassingen naar aanleiding van ambtshalve overwegingen') van meerbedoelde reactienota;

BESLUIT:

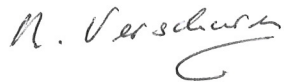
1. ter zake van de ingediende zienswijze te besluiten, overeenkomstig het gestelde in hoofdstuk 2 van de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Reactienota zienswijzen inzake ontwerp bestemmingsplan "Slotjes, herziening 6 (Slotjes Midden zuid)" en de zienswijze ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan "Slotjes, herziening 6 (Slotjes Midden zuid)", vast te stellen, zoals ook weergegeven in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte toelichting, verbeelding en regels, waarin verwerkt zijn de wijzigingen als bedoeld in hoofdstuk 5 van de onder 1 bedoelde reactienota;
3. voor het bestemmingsplan "Slotjes, herziening 6 (Slotjes Midden zuid)" geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 22 oktober 2019.

DE RAAD VOORNOEMD,



, voorzitter



, griffier



gemeente **Oosterhout**

Reactienota zienswijzen OBP

Zaaknummer : 186749

Zaaknaam: Bestuurlijke besluitvorming collegevoorstel
augustus 2019 en raadsnota september vaststelling
bestemmingsplan 'Slotjes, herzieni

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN **“SLOTJES, HERZIENING 6 (SLOTJES MIDDEN ZUID)”**

Inhoudsopgave

1. Aanleiding.....	2
2. Procedure en vooroverleg	2
2.1 Omgevingsdialoog, inspraak en vooroverleg	2
2.3 Vaststellingsprocedure	3
2.3 Vervolgprocedure	3
3. Reacties op ingekomen zienswijzen	4
3.1. Inleiding	4
3.2. Lijst indieners zienswijzen.....	4
3.3. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt.....	5
3.3.1. Zienswijze	5
4. Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen	9
5. Planaanpassingen naar aanleiding van ambtshalve overwegingen.....	10

Bijlagen

1. Reactie vooroverleg
2. ingekomen zienswijze (vertrouwelijk)

Gemeente Oosterhout
Afdeling Stadsontwikkeling
16 september 2019

1.Aanleiding

In 2011 is het bestemmingsplan 'Slotjes' vastgesteld. In dit bestemmingsplan is het door de raad in 2005 vastgesteld stedenbouwkundig plan vertaald naar een bestemmingsplan met de daarbij behorende verbeelding en regels. In dit plan was erin voorzien dat een groot deel van de bestaande bebouwing zou worden gesloopt en vervangen zou worden door nieuwe woningen, waarvan een groot deel in de vorm van appartementen. Op basis van dit bestemmingsplan is een aantal deelprojecten inmiddels gerealiseerd. Ook heeft Thuisvester voor een deel van de plannen gekozen voor grootschalige renovatie in plaats van sloop en nieuwbouw. Voor de deelplannen 4 tot en met 7 is een separaat stedenbouwkundig plan gemaakt.

Dit stedenbouwkundig plan betreft grofweg de gronden gelegen tussen Wilhelminakanaal Noord, de Pieter Vreedestraat, Loevensteinlaan en de Dr. Janssenslaan.

Het realiseren van genoemd plan wijkt op enkele kleine onderdelen af van de geldende bestemmingsplannen 'Slotjes' en 'Slotjes, herziening 3 (Loevensteinlaan - Wilhelminakanaal Noord)'. Om de realisering mogelijk te maken is het nodig dat er voor dit deel van de wijk Slotjes Midden een herziening van het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Voorafgaand aan de vaststellingsprocedure van het ontwerpbestemmingsplan is het 'Stedenbouwkundig plan Slotjes deelplan 4 tot en met 7' voor inspraak vrijgegeven.

2. Procedure en vooroverleg

2.1 Omgevingsdialoog, inspraak en vooroverleg

Omdat de planvorming al vanaf 2005 dateert en er al diverse malen met de bewoners van de wijk gesproken is over de voorgestane stedenbouwkundige wijzigingen, heeft voor de voorliggende geringe aanpassingen van het oorspronkelijke plan geen uitgebreide omgevingsdialoog plaatsgevonden. Naar aanleiding van het door Thuisvester ingediende stedenbouwkundig plan heeft hierover wel inspraak plaatsgevonden op basis van de gemeentelijke inspraakverordening en zijn de wettelijke overlegpartners meegenomen in de planvorming. De bewoners van de wijk zijn geïnformeerd via een gezamenlijke bewonersbrief (Thuisvester en gemeente) en konden via de website en weekblad Oosterhout kennisnemen van de plannen.

Het stedenbouwkundig plan Slotjes Midden deelplan 4 tot en met 7 heeft conform de Algemene Inspraakverordening Oosterhout 2006 met ingang van 23 augustus 2018 tot en met 19 september 2018 ter inzage gelegen en heeft op 30 augustus 2018 een informatie-inspraakavond plaatsgevonden. Het stedenbouwkundig plan was, inclusief diverse onderzoeken, raadpleegbaar op de gemeentelijke website. Gedurende deze termijn zijn er 9 schriftelijke reacties ingediend. Uit de gevoerde inspraak bleek dat de weerstand zich met name richtte op de voorgenomen hoogte van de appartementen langs het kanaal met het daarbij behorende aantal woningen, met als gevolg een toenemende parkeerdruk ter plaatse. Daarnaast was een aantal bewoners bezorgd over de situatie direct grenzend aan hun eigen perceel omdat hier bij hen onduidelijkheid over was. Het college heeft op 30 april 2019 besloten dat de ingediende reacties geen aanleiding gaven tot aanpassingen in de planopzet.

In het kader van het voorgeschreven vooroverleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is de kennisgeving van de ter inzage legging van het stedenbouwkundig plan 'Slotjes deelplan 4 tot en met 7' toegezonden aan de Provincie Noord-Brabant. Diezelfde

kennisgeving is in het kader van de watertoets tevens aan het Waterschap Brabantse Delta toegezonden. Het plan was raadpleegbaar op de gemeentelijke website.

De provincie Noord-Brabant heeft geen reactie gegeven omdat de provinciale belangen niet in geding zijn. Het betreft hier immers een binnenstedelijke ontwikkeling die voldoet aan de Verordening Ruimte en in overeenstemming is met het provinciale beleid.

Van Waterschap Brabantse Delta is op 16 oktober 2018 een reactie ontvangen waarin zij aangeven een verantwoording van de watertoets in de toelichting tegemoet te zien.

Van deze stap in het proces is een 'Eindverslag inspraak en vooroverleg Stedenbouwkundig plan Slotjes deelplan 4 tot en met 7' opgesteld en aan u ter kennisname voorgelegd.

2.3 Vaststellingsprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Slotjes, herziening 6 (Slotjes Midden zuid)' is in het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 9 mei 2019 tot en met 19 juni 2019 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. Van deze gelegenheid tot het indienen van zienswijzen heeft één persoon gebruik gemaakt.

Ook zijn de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Brabantse Delta in kennis gesteld van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening hebben beide instanties de mogelijkheid om ook zienswijzen bij de gemeenteraad in te dienen, indien zij van oordeel zijn, dat er zaken worden geregeld, welke mogelijk indruisen tegen hun eigen beleid. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

De ingediende zienswijze is in de onderhavige nota samengevat en er wordt aangegeven wat het standpunt ter zake van de gemeente is.

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 "Slotjes, herziening 6 (Slotjes Midden zuid)" dient dus plaats te vinden voor 11 september 2019. 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.

2.3 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 tegen de vaststelling van het bestemmingsplan schriftelijk beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Ten aanzien van de ongewijzigd vastgestelde bestemmingsplanonderdelen kan geen beroep worden ingesteld door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs kan worden verweten, dat hij geen zienswijze in overeenstemming met art. 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening bij de gemeenteraad naar voren heeft gebracht.

Op het bestemmingsplan 'Slotjes herziening 6 (Slotjes Midden zuid)' is de Crisis- en herstellwet van toepassing. Op basis hiervan wordt een versnelde beroepsprocedure bij de Raad van State van toepassing. Dit betekent dat er geen pro forma beroepen (waarbij die motivering later kan worden toegevoegd) mogen worden ingediend en na afloop van de beroepstermijn geen beroepsgronden meer kunnen worden aangevoerd of aangevuld. Ook houdt dit in, dat bij de behandeling van eventueel ingediende beroepen de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een termijn van afhandeling van 6 maanden (na afloop van de termijn van ter inzage legging van het vaststellingsbesluit) wordt aangehouden (betreft overigens een termijn van orde).

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.

3. Reacties op ingekomen zienswijzen

3.1. Inleiding

Van de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen tegen het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan 'Slotjes, herziening 6 (Slotjes Midden zuid)' is door één persoon gebruik gemaakt.

De zienswijze is tijdig ingediend en is dan ook ontvankelijk verklaard.

De ingediende zienswijze is 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 zienswijze samengevat wordt 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 zienswijze.

3.2. Lijst indieners zienswijzen

In verband met de Algemene Verordening Gegevensbescherming worden de persoonsgegevens van de indiener van de zienswijze uitsluitend weergegeven in de vertrouwelijke bijlage 2 "ingekomen zienswijze". Deze persoonsgegevens worden niet openbaar gemaakt en zullen uiterlijk na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan "Slotjes, herziening 6 (Slotjes Midden zuid)" worden vernietigd. Voor de inhoud van dit verslag wordt volstaan met het nummer welke aan de brief is toegekend.

Briefnummer	Datum ontvangst brief
1	19-6-2019

3.3. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt

3.3.1. Zienswijze

Inhoud zienswijze

1. Hoogte appartement deelgebied 7

Door in de eerdere beantwoording te verwijzen naar een vastgesteld bestemmingsplan doet het er volgens de gemeente niet toe wat de bewoners ervan vinden, want de hoogten worden gewoon aangepast. De eerder toegestane 14 meter in de wijk wordt nu opgetrokken naar 41 meter en dat is een afwijking met een factor 3 en dat is onaanvaardbaar. Bovendien worden de knooppunten van infrastructuur niet nader toegelicht.

2. Windhinder

Er zou een onderzoek uitgevoerd zijn. Op welke wijze is niet uiteengezet en kon ook niet worden nagezien nu het niet mee ter inzage heeft gelegen. De huidige flat zorgt al voor de nodige windhinder. De term 'voorwaardelijke bepaling' behoeft dan ook nadere uitleg.

3. Veiligheid bij brand

Zou het niet verstandig zijn eerst de brandweer te raadplegen alvorens plannen van een dergelijk omvang te maken? Betwijfeld wordt of de brandweer over middelen beschikt om brand te bestrijden in een dergelijk hoog gebouw.

4. Inperking woongenot

De gegeven argumentatie die vanuit de gemeente gegeven wordt geeft niet veel vertrouwen dat de ingebrachte argumenten verandering in de plannen tot gevolg hebben. Er wordt inhoudelijk niet op de bezwaren ingegaan.

5. Ontneemt zonlicht

De bezonningsstudie ontbrak bij de ter inzage legging. Verwezen werd naar internet. De tekening tijdens de eerder gehouden inspraakavond kreeg ik toen niet mee. Zoekende op internet kom ik tot andere bevindingen.

6. Verstening

Tientallen grote lindebomen worden gecompenseerd in deelplan 5. Wat de huidige bewoners van de omgeving van de torenflat daaraan hebben is niet duidelijk. Hoeveel bomen, waarvoor een herplantplicht was opgelegd, zijn er gerooid en niet vervangen?

7. Waardevermindering

Aangegeven is dat de termijn voor het indienen van een schadevergoeding verstreken is. Is daarom in 2011 de inspraak zo geruisloos voorbijgegaan?

8. Parkeerdruk

Vrees is dat niet alle bewoners van de woontoren ondergronds kunnen parkeren omdat er te weinig parkeerplaatsen zijn en daarnaast dat de kosten voor veel bewoners aanleiding zijn om de auto op de openbare weg te parkeren. Op dit moment wordt er al geparkeerd in het openbaar gebied waar het niet is toegestaan kortom overal waar ruimte is voor een auto staat ook daadwerkelijk een auto.

9. Communicatie

De plannen zijn ontwikkeld zonder dat de bewoners erbij betrokken zijn geweest. Pas toen de plannen klaar waren zijn de bewoners betrokken. Het proces tot nu toe geeft geen vertrouwen in hoeverre onze meningen en bezwaren er toe doen. Toe nu enkel hinder ervaren van Thuisvester en de huurders.

10. overlast tijdens de bouw

De tot nu toe opgedane ervaring geeft mij niet veel vertrouwen in de toekomstige communicatie gedurende de bouw, zeker nu de ontwikkeling in private handen is gegeven.

Reactie zienswijze

Algemeen

Geconstateerd wordt dat de indiener van zienswijze de feitelijke situatie ter plaatse vergelijkt met de plannen die met het nu voorliggende bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Echter, zoals ook in hoofdstuk 2 van de toelichting van het bestemmingsplan is verwoord, is niet de feitelijke situatie ter plaatse bepalend. Het geldende bestemmingsplan is de basis voor het nu voorliggende bestemmingsplan. En dat is een ander startpunt. Het verschil in bouwmogelijkheden in het geldende bestemmingsplan en het nu voorliggend bestemmingsplan zijn slechts gering. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan kan geconstateerd worden dat de nieuwe situatie verbetert ten opzichte van de te handhaven woningen.

1. Hoogte appartementen

In 2005 is een stedenbouwkundig plan door de gemeenteraad vastgesteld. In dit plan waren langs het kanaal en met name op de hoekpunten, waar tevens sprake was van knooppunten van infrastructuur, 'landmarks' opgenomen. Op de hoek Wilhelminakanaal noord Slotlaan was hier reeds een gebouw van 41 meter opgenomen. Het destijds vastgesteld stedenbouwkundig plan is vertaald naar een bestemmingsplan dat in 2011 is vastgesteld. Hierin is tevens de hoogte van 41 meter opgenomen. Op basis van het geldende bestemmingsplan kan op dit moment een appartement gerealiseerd worden met die hoogte. Het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan heeft ter plaatse ook een maximale hoogte van 41 meter. Door wijziging in situering van de maximale hoogte wordt de maximale hoogte verder van de bestaande woningen af gerealiseerd (ca. 10 meter). Zie hiervoor ook reactie onder punt 9

2. Windhinder

Er is een windhinderonderzoek uitgevoerd. Hieruit komt naar voren dat ten noorden van de 3 appartementengebouwen aan het kanaal sprake is van een 'goed' en in zeer beperkte mate 'matig' (bij slenteren/langzaam lopen) windklimaat. Tussen de 3 appartementengebouwen in is sprake van een matig windklimaat. Uit het uitgevoerde windhinderonderzoek (bijlage 9 van de toelichting) komt naar voren dat bij de bestaande woningen sprake is en zal blijven van een goed windklimaat.

Bij de verdere uitwerking van de bouwplannen dient ten behoeve van het windklimaat tussen de appartementsgebouwen aangetoond te worden dat ook daar sprake is van een matig tot goed windklimaat, ook bij slenteren. Dit kan worden bereikt door het treffen van bouwkundige maatregelen aan de gebouw. Welke maatregelen leiden tot een matig tot goed windklimaat kan worden bepaald aan de hand van een aanvullend windonderzoek. Een voorwaardelijke bepaling is in de regels (artikel 6.4.5.) opgenomen als waarborg, zodat een omgevingsvergunning enkel kan worden verleend op het moment dat uit een onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de gestelde voorwaarde.

3. Brandveiligheid

Het stedenbouwkundig plan is ter advisering voorgelegd aan de regionale brandweer. Zij hebben geadviseerd en hebben aangegeven dat als bij de nadere uitwerking van het bouwplan voldaan wordt aan de technische voorschriften uit het Bouwbesluit 2012 (betrekking hebbende op materiaalgebruik, brandcompartimentering en hulpverlening) er voldoende waarborg is dat de brandweer met haar mensen en middelen een verantwoorde inzet kan plegen.

Aan het Bouwbesluit 2012 dient iedere eigenaar en gebruiker van een bouwwerk in Nederland te voldoen. De hoogte van een gebouw is mede bepalend voor de zwaarte van de te stellen eisen. De mate van brandveiligheid van een bouwwerk wordt dus niet alleen bepaald door de inzetbaarheid van de brandweer, maar dit is onderdeel van een totaalpakket aan brandveiligheidsmaatregelen en voorzieningen. Voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning beoordeelt het bevoegd gezag of het ontwerp voldoet aan deze bouwvoorschriften. Voor het onderdeel brandveiligheid kan het bevoegd gezag bij de regionale brandweer Midden- en West-Brabant een deskundig advies inwinnen.

4. Woongenot

In Nederland en ook in Oosterhout hebben wij met elkaar afgesproken op welke wijze ruimtelijke plannen tot stand komen. De eerste plannen voor hoogbouw langs het kanaal dateren reeds vanaf 2005. Het toenmalige stedenbouwkundig plan is onderworpen aan inspraak, oktober 2005. Er heeft toen een bestuurlijke afweging plaatsgevonden en die is uiteindelijk vertaald in een bestemmingsplan dat in 2011 is vastgesteld. Van deze hoogten wordt in het nu onderhavige bestemmingsplan niet afgeweken.

5. Ontneemt zonlicht

Er is een bezonningstudie gemaakt (bijlage 2 bij toelichting ontwerpbestemmingsplan). Hierbij is een vergelijking gemaakt tussen de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt en het stedenbouwkundig plan zoals dat ter visie heeft gelegen. Voor wat betreft deelplan 7 is er bij de appartementen geen verschil tussen het stedenbouwkundig plan en het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter visie heeft gelegen. Uit deze studie blijkt dat er minder zonlicht wordt ontnomen ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2011. Dit komt door de grotere afstand tussen de nieuwbouw en de bestaande woningen en het situeren van het hoogteaccent aan de kanaalzijde. Door het hoogteaccent een vaste plaats te geven aan de kanaalzijde is de afstand tot de bestaande woningen geborgd.

6. Verstening

Binnen het onderhavige plangebied worden bomen gerooid waarvoor een herplantplicht geldt. Omdat het inrichting van het openbaar gebied nog in ontwikkeling is kan er nog niet worden aangegeven worden hoeveel bomen er exact herplant worden. Wel kan worden gesteld dat ten opzichte van het geldende bestemmingsplan er in deelplan 5 groen bijkomt. In het totale plangebied wordt bij de herinrichting van het openbaar gebied rekening gehouden met het terugbrengen van bomen.

7. Waardevermindering

In de Wet ruimtelijke ordening is voorzien in de mogelijkheid voor het indienen van een planschadeverzoek bij de gemeente. Wettelijk is bepaald dat de indieningstermijn van 5 jaar na vaststelling van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan verstrijkt. Omdat het bestemmingsplan in 2011 onherroepelijk is geworden is de termijn voor het indienen van een planschadeverzoek voor dat bestemmingsplan verstreken. Uiteraard is het mogelijk om op basis van het nu voorliggende bestemmingsplan een verzoek tot planschade in te dienen. Dan vindt een planvergelijking plaats tussen het bestemmingsplan uit 2011 en het nu voorliggende plan. Op de gemeentelijke website is hierover nadere informatie opgenomen.

8. Parkeerdruk

Bij het onderhavige ontwerpbestemmingsplan hoort een parkeerbalans. Binnen deze parkeerbalans dient per woning 1,5 parkeerplaats gerealiseerd te worden. Door herinrichting van het openbaar gebied en het realiseren van parkeerplaatsen bij de nieuwe woningen wordt voldaan aan de parkeernorm.

9. Communicatie

Het communicatietraject voor de gehele herstructurering van de wijk Slotjes Midden heeft op de reguliere wijze plaatsgevonden. In 2005 heeft een stedenbouwkundig ontwikkelingsplan voor inspraak ter visie gelegen en heeft een informatieavond plaatsgevonden. Op de toen ingebrachte inspraakreacties is een gemeentelijke reactie gegeven. Nadere uitwerking van dat stedenbouwkundig plan heeft in 2010 een voorontwerpbestemmingsplan voor inspraak ter visie gelegen gedurende 4 weken. Tijdens deze ter inzage legging was ook een informatieavond georganiseerd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens in 2011 ter visie gelegen waarna het bestemmingsplan is vastgesteld in de raadsvergadering van 22 maart 2011. In dat kader heeft een afweging plaatsgevonden over de aanwezige hoogbouw in het bestemmingsplan.

Het stedenbouwkundig plan, dat ten grondslag ligt aan het nu voorliggende bestemmingsplan, heeft in 2018 voor inspraak 4 weken ter visie gelegen. Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan in het kader van de vaststellingsprocedure voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen.

10. Overlast tijdens de bouw

Niet voorkomen kan worden dat omwonenden tijdens de werkzaamheden enige overlast zullen ondervinden. Uiteraard zal ernaar worden gestreefd deze overlast zoveel mogelijk te beperken. Ook zullen omwonenden voorafgaand aan en tijdens de werkzaamheden worden geïnformeerd.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Gegrontheid

De zienswijze is ongegrond.

4. Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigen van het bestemmingsplan 'Slotjes, herziening 6 (Slotjes Midden zuid)'.

5. Planaanpassingen naar aanleiding van ambtshalve overwegingen

Toelichting

In paragraaf 4.1.5 de tekst onder

'Toetsing plan gebiedsbescherming'

vervangen door:

Natuurbescherming Natura 2000-gebied

Een plan mag alleen worden vastgesteld indien het geen significante gevolgen heeft voor een Natura 2000-gebied, dan wel dat daarvoor een passende beoordeling is uitgevoerd. Gelet op de afstand van het plangebied tot een Natura 2000-gebied is alleen het aspect stikstofdepositie daarvoor van belang. Onder significant moet worden verstaan iedere toename van stikstofdepositie boven de zogenaamde kritische depositiewaarde van het Natura 2000-gebied.

Voor de toets van het plan aan de Wet natuurbescherming geldt volgens vaste jurisprudentie als referentiesituatie: de feitelijke situatie die planologisch legaal aanwezig is ten tijde van het besluit.

Toetsing

Negatieve effecten zijn uitgesloten indien er in de toekomstige situatie netto minder stikstofemissie zal plaatsvinden dan in de referentiesituatie. Daarvoor zijn de volgende stikstofbronnen van belang:

- a. verkeer (stikstofoxiden) en
- b. woningen (stikstofoxiden), incl. realisatiefase,
- c. herinrichting omgeving.

Stikstofdepositie op de referentiesituatie

Alle woningen in het plangebied worden gesloopt.

Stikstofdepositie in de toekomstige situatie

Er worden ca. 119 woningen meer geprojecteerd dan er worden gesloopt. De woningen, het realiseren van de bouw en het herinrichten van de omgeving, genereren verkeersbewegingen en daarmee stikstofemissie. De nieuwe woningen moeten gasloos worden gebouwd. Dat levert een grote structurele afname van stikstofemissie op.

Daar staat tegenover een toename van stikstofemissie vanwege de extra verkeersbewegingen. De uitstoot vanwege het verkeer is relatief laag vergeleken met de uitstoot vanwege een stookinstallatie (gas) in een woning.

Daarom neemt de stikstofemissie in het plangebied netto af en zal er geen sprake kunnen zijn van significante negatieve gevolgen voor een Natura 2000-gebied. Dat betekent dat ook geen nadere passende beoordeling als bedoeld in de Wet natuurbescherming is vereist.

Natuurnetwerk Brabant (NNB)

Het plangebied ligt nabij de ecologische verbindingszone (Wilhelminakanaal). Voor het overige ligt het plangebied op ruime afstand van een Natuurnetwerk Brabant. Aangezien het aantal woningen niet toeneemt ten opzichte van het geldend bestemmingsplan en de groenzone tussen het plangebied en het kanaal gewaarborgd blijft zijn en er geen negatieve effecten op de NNB te verwachten.

Regels

Artikel 6.2.2. aanpassing lay-out

In de digitale versie is de onderstaande tekst opgenomen

6.2.2 Gebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. De volgende bebouwingstypologie is van toepassing:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' (aeg) mogen uitsluitend aaneengebouwde woningen worden gebouwd;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' (tae) mogen uitsluitend twee-aaneengebouwde en geschakelde woningen worden gebouwd;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' (gs) mogen gestapelde woningen worden gebouwd;
 4. indien meerdere aanduidingen zijn opgenomen op een bouwvlak, zijn alle ter plaatse aangeduide typologieën toegestaan;
- b. De voorgevel van een woning moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn;
De goothoogte respectievelijk bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- c. Indien er sprake is van een woning die wordt uitgevoerd met een plat dak, dan mag voornoemde maximum goothoogte (m) worden verhoogd met 0,5 m, tot een maximum van 11 m;
- d. In afwijking van het bepaalde onder b en c gelden bij 'twee-aaneengebouwde' en 'geschakelde' woningen binnen 3 meter van één van beide zijdelingse perceelsgrenzen de volgende bepalingen:
 1. gebouwen en overkappingen dienen op een afstand van tenminste 1 m achter de voorgevelrooilijn te worden gebouwd;
 2. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,50 m.

moet vervangen worden door:

6.2.2 Gebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. De volgende bebouwingstypologie is van toepassing:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' (aeg) mogen uitsluitend aaneengebouwde woningen worden gebouwd;
 1. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' (tae) mogen uitsluitend twee-aaneengebouwde en geschakelde woningen worden gebouwd;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' (gs) mogen gestapelde woningen worden gebouwd;
 4. indien meerdere aanduidingen zijn opgenomen op een bouwvlak, zijn alle ter plaatse aangeduide typologieën toegestaan;
- b. De voorgevel van een woning moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn;
- c. De goothoogte respectievelijk bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- d. Indien er sprake is van een woning die wordt uitgevoerd met een plat dak, dan mag voornoemde maximum goothoogte (m) worden verhoogd met 0,5 m, tot een maximum van 11 m;
- e. In afwijking van het bepaalde onder b en c gelden bij 'twee-aaneengebouwde' en 'geschakelde' woningen binnen 3 meter van één van beide zijdelingse perceelsgrenzen de volgende bepalingen:
 1. gebouwen en overkappingen dienen op een afstand van tenminste 1 m achter de voorgevelrooilijn te worden gebouwd;
 2. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,50 m.