



**Commentaarnota inspraak en vooroverleg
voorontwerp-bestemmingsplan “Slotjes”.**

1. Aanleiding:

De aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan “Slotjes” is tweeledig:

a. Herstructurering Slotjes-Midden

Voor de wijk Slotjes-Midden is een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen Thuisvester en de gemeente Oosterhout. Om de daarin gemaakte afspraken ook daadwerkelijk uit te kunnen voeren is het noodzakelijk dat het bestaande bestemmingsplan wordt herzien. In dit bestemmingsplan vindt dan ook de juridische vertaalslag plaats van de overeenkomst.

b. Actualisering en digitalisering bestemmingsplannen:

Dit bestemmingsplan maakt onderdeel uit van de reeds ingezette actualiserings- en digitaliseringsslag. Met het vervaardigen van dit bestemmingsplan kunnen 12 geldende en grotendeels verouderde bestemmingsplannen worden vervangen door 1 modern bestemmingsplan. Nieuwe bestemmingsplannen bevorderen het overzicht en de uniformiteit en leiden daardoor tot een beter werkbaar en handhaafbare situatie. Ook wordt aangesloten bij de verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening om digitale bestemmingsplannen beschikbaar te hebben.

Uitgangspunt hierbij is opnemning van bestaand, door raad en college vastgesteld, beleid. In dit bestemmingsplan worden daarnaast echter ook nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt binnen het gedeelte Slotjes-Midden.

Het gebied, waarop het bestemmingsplan “Slotjes” betrekking heeft, wordt in het westen begrensd door de Slotlaan, in het zuiden door Wilhelminakanaal-Noord, in te westen door de Tilburgseweg en de St. Antoiusstraat en in het noorden door de Ridderstraat.

2. Procedure:

a. Vooroverleg:

Het vooroverleg met relevante instanties over het voorontwerp-bestemmingsplan heeft inmiddels plaatsgevonden. De reacties van de Provinciale Planologische Commissie, VROM-inspectie Regio Zuid en Waterschap Brabantse Delta zijn gebundeld en van gemeentelijk commentaar voorzien in deze commentaarnota.

b. Inspraak:

In het kader van de inspraakprocedure heeft het voorontwerp-bestemmingsplan "Slotjes" vanaf 24 juni 2010 tot 22 juli 2010 voor iedereen ter inzage gelegen. Ook is het voorontwerp-bestemmingsplan digitaal toegankelijk gemaakt ten behoeve van de inspraak.

Op 1 juli 2010 is een inspraakavond gehouden. Het verslag van deze avond is aan deze commentaarnota inspraak gehecht.

Ook is de mogelijkheid geboden om in een overleg met de betrokken beleidsmedewerker mondeling inspraakreacties in te dienen.

Onderstaand zijn de inhoudelijke reacties samengevat en is de gemeentelijke reacties weergegeven.

3. Reacties van de vooroverleginstanties en inspraak:

De Provincie Noord-Brabant, directie Ruimtelijke Ordening en Handhaving, de VROM-inspectie Regio Zuid en Rijkswaterstaat is gevraagd een reactie te geven op het voorontwerp-bestemmingsplan.

A. Provincie Noord-Brabant, directie Ruimtelijke Ordening en Handhaving:

(brief van 30 juni 2010)

De provincie heeft aangegeven dat het voorontwerp-bestemmingsplan geen aanleiding vormt tot het maken van opmerkingen.

B. VROM-inspectie Regio Zuid (mede namens de Rijkswaterstaat):

(brief van 20 juli 2010)

C. Waterschap Brabantse Delta

(brief van 21 juli 2001)

Door 2 particulieren is een inspraakreactie ingediend. Deze zijn tevens opgenomen in onderstaande tabel

10.2.e 10.2.e 10.2.e

10.2.e 10.2.e

	Gemaakte opmerkingen	Standpunt gemeente
--	----------------------	--------------------

B.	1. <i>Nationaal belang.</i> Het kanaal en de bijbehorende oevers (minimaal het gebied dat rijkseigendom is) primair te bestemmen als “Waterstaatkundige doeleinden”. Het moet binnen de regels mogelijk zijn om aan waterstaatkundige functie van het kanaal en het reguliere beheer van het kanaal en de oevers invulling te geven en de scheepvaart af te wikkelen. Het normaal (groot) onderhoud zou vrij van aanlegvergunning moeten kunnen worden uitgevoerd. 2. <i>secundaire bestemming</i> Het is mogelijk om secundaire bestemmingen (bijvoorbeeld Groen of Ecologie) op (delen) van de primaire bestemming te leggen, mits deze geen belemmering zijn en worden voor de primaire bestemming. Indien het primair belang dit vereist worden de secundaire belangen geofferd, waarbij zo mogelijk in overleg wordt getracht de benodigde compensaties te vinden. Genoemde bestemmingen dienen als zodanig in de Regels veiliggesteld te worden en op de Verbeelding geduid te worden.	Er zal op de Verbeelding een dubbelbestemming “Waterstaat-waterhuishoudkundige en/of waterstaatkundige functie (ws-ws)” worden opgenomen. Bovendien zullen in het bestemmingsplan regels voor deze dubbelbestemming worden opgenomen, ter bescherming van de waterstaatsbelangen. Volgens Standaard Voorschriften Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008) hebben de met de dubbelbestemming samenhangende belangen in beginsel voorrang op de belangen van de onderliggende bestemming. Met het opnemen van de hierboven vermelde dubbelbestemming worden de belangen van Rijkswaterstaat in afdoende mate beschermd.
C.	1. <i>Planregels</i> Binnen de bestemming Groen worden onvoldoende beperkingen gesteld aan de stedelijke en recreatieve ontwikkelingen om te voorkomen dat het gebied, dat als ecologische verbindingszone is aangegeven, minder geschikt wordt voor de verwezenlijking van deze ecologische verbindingszone. 2. <i>Verbeelding</i> De breedte van een ecologische verbindingszone zou in stedelijke gebied minimaal 25 meter moeten bedragen. Dit is nu op 15 meter gesteld op Verbeelding.	Naast de bestemming “Groen” is voor de strook langs het kanaal tevens de aanduiding “ecologische verbindingszone (evz)” opgenomen, speciaal bedoeld ter bescherming van die ecologische verbindingszone. Een breedte van 15 meter ten behoeve van de ecologische verbindingszone moet als afdoende worden beschouwd binnen het stedelijke gebied.
D.	De zuidelijke perceels- / bestemmingsgrens zuidelijker situeren waardoor er de mogelijkheid ontstaat om naast de woningen een volwaardige oprit te creëren	De bestemming die aan een vlak wordt gegeven hoeft niet gelijk te lopen met een eigendomssituatie. In deze situatie is de aangrenzende grond van Thuisvester. Zij hebben aangegeven de gronden niet te willen

		overdragen zolang voor dat plandeel nog niet exact bekend is hoe de uitvoering zal worden. Er is in dit plandeel sprake van overdracht van gronden tussen Thuisveseter en de gemeente. Die gronden die naar de gemeente worden overgedragen zijn in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen met een bestemming "Verkeer".
E.	Het voormalige openbaar groen gesitueerd aan de overzijde van de woning, Van Hogendorpstraat 1, niet tot woonbestemming maken maar weer openbaar groen. Door het een woonbestemming te maken kan er veel dichter op de straat gebouwd worden en hier is nu al sprake van een smalle doorgang.	Het betreft hier gronden in particulier bezit. Hierdoor kan er geen openbare bestemming aan worden gegeven. Wel is er ter plaatse aangesloten bij de systematiek van een "Tuin" bestemming tegen het openbaar gebied aan. Ter hoogte van deze woning zal aan de overzijde van de verkeerbestemming een "Tuin" bestemming worden opgenomen in plaats van de bestemming Wonen direct aan het openbaar gebied.

4. Aanpassingen naar aanleiding van inspraak, vooroverleg en ambtshalve aanpassingen:

De ingediende inspraak- en vooroverlegreacties leiden tot kleine aanpassingen van de verbeelding ter plaatse en tot een aanpassing van de regels. Ook is de toelichting in beperkte zin aangepast.

Daarnaast is het totale voorontwerp-bestemmingsplan nader gezien en is geconstateerd, dat op enkele onderdelen nog correcties moeten worden aangebracht. Ook deze wijzigingen zijn meegenomen. Het betreft hier met name aanpassingen in verband met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsvergunning (Wabo).

Aanpassingen van de Verbeelding:

algemeen

“Tuin”

Daar waar een bestemming “Wonen” in het voorontwerp-bestemmingsplan direct grenst aan het openbaar gebied is opnieuw bekeken of dit de juiste bestemming is voor die specifieke locaties. Indien noodzakelijk en mogelijk heeft hier aanpassing van de bestemming plaatsgevonden in het ontwerp-bestemmingsplan. .

Deelplankaart 1:

De Wissel

Deze locatie is uit de Verbeelding gehaald omdat hier momenteel een afzonderlijke planologische procedure voor wordt doorlopen. Indien op het moment dat de daadwerkelijk vaststelling wordt voorgelegd aan de raad de afzonderlijke planologische procedure ten behoeve van De Wissel is afgerond kan alsnog dit deel worden meegenomen met het onderhavige bestemmingsplan.

Politiebureau

De wijzigingsbevoegdheid naar “wonen” is verwijderd omdat er niet de verwachting is dat binnen de planperiode overgegaan zal worden tot woningbouw op deze locatie.

Deelplankaart 2:

Aan de noordzijde van de appartementen aan het kanaal (vier blokken) is in het ontwerp-plan een verkeersbestemming opgenomen waar in het voorontwerp de bestemming “Wonen” met de aanduiding gestapeld en parkeergarage was aangegeven. Deze verandering heeft plaatsgevonden omdat hier sprake is van overdracht van gronden van Thuisvester naar de gemeente. Pas bij de nadere uitwerking van dit plandeel wordt bekend hoe de exacte inrichting zal plaatsvinden.

Aanpassingen van de regels:

Toevoeging van de dubbelbestemming “*Waterstaat –Waterhuishoudkundige en/of waterstaatkundige functie*” naar aanleiding van de vooroverlegreactie van het ministerie van VROM.

Binnen de bestemming “*Groen*” is, ter bescherming van het aanwezige groen gekozen om een afwijkmogelijkheid op te nemen voor het bevoegd gezag om het gebruik te veranderen ten behoeve van verkeersfuncties (m.n. parkeren).

Aanpassingen van de toelichting:

Door de afronding van de verschillende onderzoeken is de Toelichting de daarop betrekking hebbende tekst aangepast.

Verder is hoofdstuk 8 (Procedures) aangevuld met deze commentaarnota inspraak en vooroverleg.

Datum verzending:

Ontwerper: 10.2.e

Verslag van:

Inspraakavond voorontwerp-
bestemmingsplan "Slotjes" en
ontwerp Beeldkwaliteitsplan Slotjes-
Midden

Volgende bespreking:

datum: -

plaats: -

Gehouden op: 1 juli 2010

Plaats: Stadhuis te Oosterhout

Aanwezig:

10.2.e de heer F.

Versteegh en 10.2.e

(namens de gemeente)

De 10.2.e (namens Thuisvester)

Zie verder presentielijst

Afwezig:

de 10.2.e (portefeuillehouder
Ruimtelijke Ontwikkeling)

Distributie:

- deelnemers bespreking
 - alle aanwezigen en afwezigen
-

1. opening van de avond

10.2.e opent om 19.30 uur de inspraakbijeenkomst en heet de aanwezigen welkom en stelt verschillende mensen voor. Zij geeft vervolgens kort weer wat de bedoeling van de avond is aan de hand van de agenda.

De bijeenkomst is op initiatief van de gemeente Oosterhout en maakt deel uit van de inspraakprocedure.

2. toelichting bestemmingsplan Slotjes

Door 10.2.e wordt aan de hand van sheets verteld:

- uit welke delen het plangebied bestaat
- wat het doel is van het bestemmingsplan,
- hoe de bijbehorende Verbeelding eruit ziet
- waar we nu staan in de procedure
- wat de bedoeling is van de inspraakavond
- wat de vervolgpprocedure is van het voorontwerp-bestemmingsplan. Hierin wordt tevens een grove planning aangegeven.

3. toelichting beeldkwaliteitsplan Slotjes-Midden

Ook hier wordt door 10.2.e aan de hand van sheets verteld:

- waarom er een beeldkwaliteitsplan is opgesteld
- voor welk gebied het beeldkwaliteitsplan van toepassing zal zijn
- wat de kleurtoon is die is opgenomen in het beeldkwaliteitsplan
- waar staan we nu in de procedure
- wat de vervolgpprocedure is van het ontwerp-beeldkwaliteitsplan

4. gelegenheid tot het stellen van algemenen vragen

10.2.e vraagt hoe het is met de “toren” van het Van de Made-terrein.

10.2.e geeft aan wat er in het Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan Slotjes-Midden was bedoeld met die locatie. Ook geeft zij aan dat er momenteel een verzoek van Thuisvester bij de gemeente ligt over een gewijzigde invulling van het betreffende gebied. Het college moet nog een formeel besluit nemen over dat verzoek.

Ook heeft 10.2.e vragen over de planning van deelplan 2 en verder. Thuisvester heeft een bepaalde planning met de sloop en nieuwbouw van de woningen. Hoe verhoudt zich dat met de planning die de gemeente heeft met de herinrichtingwerkzaamheden van de straten?

10.2.e geeft aan dat over de planning van de werkzaamheden door beide partijen afstemming plaatsvindt.

De bewoners spreken hun zorg uit over het moment dat zij gedurende lange tijd op een bouwput zullen uitkijken.

10.2.e geeft aan dat de Van Oldeneellaan niet helemaal optimaal is geweest. Door de bijzondere situatie in de woningmarkt en de aanpassing van de bouwplannen heeft de start van de bouw lang op zich laten wachten.

10.2.e geeft aan dat het moment van sloop en de start van de bouw zo dicht mogelijk bij elkaar dienen te liggen. De huidige planning voor de Thorbeckestraat ziet er als volgt uit: oktober 2010 huidige bewoners uit de appartementen, dan zal er worden gesloopt, dan wordt er door de gemeente bouwrijp gemaakt en aansluitend zal er een start worden gemaakt met de bouw van de woningen. Leegstand van de appartementen zal zoveel mogelijk worden beperkt.

10.2.e behoort tot de bewoners van Slotjes-Oost. Zij voorziet dat een aantal bewoners van de Thorbeckestraat zullen verhuizen naar de nieuwbouwplannen aan de overzijde van de St. Antoniusstraat.

10.2.e geeft aan dat het eigenlijk de bedoeling is dat er doorstroming binnen de wijk wordt bevorderd. Dat is echter moeilijk te sturen. Het is in ieder geval niet de bedoeling dat alle mensen richting Edah-locatie zullen verhuizen.

10.2.e geeft een toelichting over historie van het totale herstructureringsgebied Slotjes-Midden en de opdeling in 9 deelplannen. Zij geeft ook kort aan wat de uitgangspunten zijn geweest. Op basis van die uitgangspunten is een Stedenbouwkundig ontwikkelingsplan vastgesteld in 2006. In 2008 is dat gevolgd door een Samenwerkingsovereenkomst. Hierin worden de 9 deelplannen benoemd en de werkzaamheden uitgeschreven. Thuisvester draagt zorg voor de herontwikkeling van de aangewezen woningen en de gemeente draagt zorg voor de herinrichting van het openbaar gebied.

10.2.e vraagt om een toelichting van de planologische procedure van de Edah-locatie in de publicatie stond dat er nog een inspraakavond zou worden georganiseerd.

10.2.e geeft aan 10.2.e contact op zal nemen met haar over de verdere procedure.

10.2.e geeft aan dat er in het verleden sprake is geweest van sloop van woningen die in particulier bezit zijn. Hoe is het nu met die plannen?

10.2.e geeft aan dat zij van mening is dat er geen woningen kunnen worden gesloopt die niet van Thuisvester zijn. Hierover zijn ook geen afspraken gemaakt. Bij haar is hierover dan ook niets bekend.

10.2.e heeft vragen over de fasering van de herinrichting van de Loevensteinlaan in relatie tot de bouw van nieuwe woningen door Thuisvester.

10.2.e geeft aan dat er afstemming tussen Thuisvester en gemeente nu wel plaatsvindt om overlast te beperken.

10.2.e geeft aan dat Thuisvester met de bouwwerkzaamheden bij de woningen rekening moet houden met de nieuwe inrichting.

10.2.e geeft aan dat er eerst enkel een bouwstraat (inclusief nieuwe riolering) zal worden aangelegd. De definitieve inrichting zal pas gebeure op het moment dat de sloop en de bouw van de woningen is afgerond. Bij knelpunten zal er afstemming moeten plaatsvinden.

10.2.e vraag of het nog steeds de bedoeling is dat de appartementen aan het kanaal richting het kanaal zullen worden opgeschoven.

De gemeente bevestigt dat dit nog steeds de opzet is. De appartementen zijn dan ook op de nieuwe locatie aangegeven op de Verbeelding.

Niets meer aan de orde zijnde sluit 10.2.e de bijeenkomst en geeft aan dat er op individueel niveau nog informatie kan worden verkregen en als er inspraakreacties zijn dan kan er een formulier worden ingevuld.