

gemeente

Aldus besloten met leger
de stem van GeBe en Sp
Oosterhout - ambtelijk

NOTA VOOR DE RAAD

22/3/2011

Datum: 18 februari 2011	Nummer raadsnota: BI.0110002
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Slotjes" en beeldkwaliteitplan "Slotjes-Midden".	

Portefeuillehouder: 10.2.e	Bijlagen: concept-raadsbesluit	Ter inzage: 1. ontwerp-bestemmingsplan 2. Ontwerp-reactienota zienswijzen ontwerp- bestemmingsplan 3. Ingediende zienswijzen 4. Ontwerp-beeldkwaliteitplan 5. Inspraakverslag 6. Beeldkwaliteitplan
--------------------------------------	--	--

Voorstel:

1. instemmen met de bijgevoegde ontwerp "Reactienota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan "Slotjes"
2. het bestemmingsplan "Slotjes" vast te stellen conform bijgevoegd concept-besluit
3. te besluiten om voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen
4. het beeldkwaliteitplan "Slotjes" vast te stellen

Samenvatting

Het bestemmingsplan "Slotjes" omvat het plangebied dat wordt begrensd door de Slotlaan in het westen, de Ridderstraat in het noorden, de Sint Antoniusstraat en de Tilburgseweg in het oosten en het Wilhelminakanaal in het zuiden.

Het bestemmingsplan is gedeeltelijk een actualisatie van de bestaande situatie (met name ten noorden van de Van Oldeneellaan) en bevat daarnaast de juridisch planologische regeling voor de gewenste nieuwe stedenbouwkundige invulling van het herstructureringsgebied Slotjes-Midden, zoals opgenomen in het door uw raad op 24 januari 2006 vastgestelde Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan.

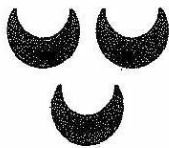
De vaststelling van voorliggend bestemmingsplan is dan ook een belangrijke stap om de herstructurering van de na-oorlogse wijk Slotjes Midden vorm te geven.

Inmiddels zijn de eerste nieuwe woningen (Van Oldeneellaan) opgeleverd. Daarmee is een aantal fraaie stadswoningen, met name ook bedoeld voor starters, aan de woningvoorraad toegevoegd.

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt bovendien de transformatie van het zogenaamde Van der Made terrein (een voormalig bedrijfsterrein) naar een woningbouwlocatie mogelijk en kunnen de, door de wijk verspreid staande, veelal verouderde flats worden vervangen door nieuwe woningen, die voldoen aan de huidige eisen.

De herontwikkeling van het Van der Made terrein betreft de bouw van 55 grondgebonden woningen en 104 appartementen. Een aantal van de grondgebonden woningen zijn specifiek bedoeld voor starters. Van de te bouwen appartementen zijn er 54 koop en 50 huur.

Omdat ook de kwaliteit van de openbare ruimte belangrijk is voor de leefbaarheid in de wijk, is voor het gebied Slotjes Midden eveneens een beeldkwaliteitplan opgesteld. In dit beeldkwaliteitplan zijn referentiekaders opgenomen waaraan de inrichting van de openbare ruimte moet voldoen en waaraan bouwplannen worden getoetst.



gemeente **Oosterhout**

Met het nemen van voorliggende besluiten kan een belangrijke kwaliteitsimpuls voor de wijk worden gerealiseerd en ontstaat een eigentijdse woonwijk met een gevarieerd woningaanbod, aantrekkelijk voor huidige en toekomstige bewoners.

Wat willen we bereiken?

Met de vaststelling van het bestemmingsplan "Slotjes" worden de bestaande bestemmingsplannen binnen het gehele plangebied geactualiseerd en wordt de in het Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan Slotjes-Midden opgenomen woningbouw mogelijk gemaakt.

Met de vaststelling van het beeldkwaliteitplan wordt vooraf vastgelegd wat de gewenste verschijningsvorm voor het openbaar gebied en de woningen is.

Wat gaan we daarvoor doen?

Het ontwerp-bestemmingsplan "Slotjes" heeft met ingang van 16 december 2010 tot en met 26 januari 2011 gedurende 6 weken ter inzage gelegen zoals bedoeld in artikel 3.8. lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Gedurende deze termijn bestond de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen bij uw gemeenteraad. Er zijn in totaal 3 zienswijzen ontvangen.

De 3 ingediende zienswijzen zijn in de "Reactienota zienswijzen inzake ontwerp bestemmingsplan Slotjes" opgenomen. De zienswijzen zijn per individuele zienswijze verwoord en van een gemeentelijke standpunt voorzien.

Samengevat zijn de volgende hoofdpunten uit de reactienota te vermelden:

- alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en kunnen ontvankelijk worden verklaard;
- twee zienswijzen hebben betrekking op het ontbreken van bebouwingsmogelijkheden ten behoeve van de functieaanduiding binnen de bestemming "Gemengd". Hier wordt aan tegemoet gekomen;
- één van beide zienswijzen heeft ook betrekking op de specifieke functieaanduiding op het perceel Keiweg 119, omdat ook educatieve activiteiten plaatsvinden. De functieaanduiding "maatschappelijk" zal worden toegevoegd;
- de andere van de twee zienswijzen heeft daarnaast betrekking op het niet voor 100% mogen volbouwen van het perceel Keiweg 116. Omdat de achterzijde van dit perceel grenst aan openbaar gebied wordt hieraan niet tegemoet gekomen.
- één zienswijze heeft betrekking op aantasting van privacy, vermindering zonlicht en uitzicht, toename verkeersintensiteit en parkeerdruk voor de bewoners van Keiweg 172 door de geplande appartementen op het voormalige Dija-terrein, alsmede onjuistheden op de Verbeelding. Naar aanleiding van deze zienswijze vinden er geen aanpassingen plaats aan het ontwerp-bestemmingsplan.

De beoordeling van de zienswijzen in de reactienota leidt ertoe dat de Regels en de Verbeelding op een aantal punten wordt aangepast. Daarnaast is ambtshalve een aantal wijzigingen in de Toelichting, Regels en Verbeelding aangebracht.

Voorgesteld wordt te besluiten tot (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan "Slotjes", conform bijgevoegd concept-raadsbesluit en de ontwerp "Reactienota zienswijzen inzake ontwerp bestemmingsplan Slotjes".

Ter voorbereiding op het vaststellen van het beeldkwaliteitplan heeft het ontwerp beeldkwaliteitplan vanaf 24 juni 2010 tot en met 22 juli 2010 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen inspraakreacties ingediend.

Voorgesteld wordt te besluiten tot vaststelling van het "Beeldkwaliteitplan Slotjes-Midden" conform bijgevoegd concept-raadsbesluit.



gemeente **Oosterhout**

Ook wordt voorgesteld om te besluiten dat er geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld voor dit bestemmingsplan, omdat kostenverhaal op een andere wijze is verzekerd en wel door middel van de gesloten overeenkomst met Thuisvester.

Na uw vaststellingsbesluit moeten concreet de volgende stappen worden ondernomen:

- a. Het besluit van uw raad, met hierbij de vastgestelde "Reactienota zienswijzen inzake ontwerp-bestemmingsplan Slotjes" wordt toegezonden aan de indieners van zienswijzen met de verwijzing naar de mogelijke te volgen rechtsgang.
- b. In verband met de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan dienen provincie en VROM-inspectie gedurende 6 weken in de gelegenheid te worden gesteld hun oordeel te geven over die wijzigingen;
- c. Na die termijn van 6 weken dient dit vaststellingsbesluit te worden bekendgemaakt.
- d. Vaststellingsbesluit en bestemmingsplan worden op grond van artikel 3.8. lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegd. Degene die tijdig een zienswijze bij uw raad kenbaar heeft gemaakt, kan gedurende die termijn van ter visie legging beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen het vaststellingsbesluit indienen. Ook beroep kan worden ingesteld door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij geen zienswijze, overeenkomstig artikel 3.8. lid 1 Wro, bij uw raad naar voren heeft gebracht.
- e. 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.
- f. Vaststellingbesluit van het "Beeldkwaliteitplan Slotjes-Midden" zal worden gepubliceerd. Tegen dit besluit staat geen rechtsgang meer open.

Wat mag het kosten?

Doordat er een exploitatieovereenkomst is afgesloten worden eventuele kosten doorberekend aan de ontwikkelaar.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN OOSTERHOUT,

10.2.e

, burgemeester,

10.2.e

, secretaris.



gemeente

Oosterhout

BESLUIT VAN DE RAAD

Nummer: BI.0110003

DE RAAD VAN DE GEMEENTE OOSTERHOUT;

gelezen het voorstel van het college van 18 februari 2011;

overwegende dat er een beslissing genomen moet worden over de vaststelling van het bestemmingsplan "Slotjes";

dat het ontwerp-bestemmingsplan "Slotjes" op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 16 december 2010 tot en met 26 januari 2011 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

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

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

dat de drie ingekomen zienswijzen binnen de gestelde termijn van 6 weken zijn ingekomen en derhalve ontvankelijk zijn;

dat ten aanzien van de ingekomen zienswijzen de "Reactienota zienswijzen inzake ontwerp bestemmingsplan Slotjes" is opgesteld, waarin per zienswijze een gemeentelijk standpunt is gegeven;

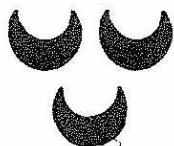
dat deze reactienota zienswijzen onderdeel uitmaakt van dit raadsbesluit;

dat op basis van het gestelde in hoofdstuk 2 ("reacties op ingekomen zienswijzen") van de "Reactienota zienswijzen inzake ontwerp bestemmingsplan Slotjes" twee zienswijzen gegrond te verklaren en één zienswijzen ongegrond te verklaren;

dat in verband met gegrond verklaring van (onderdelen van) zienswijzen wijzigingen in het ontwerp-bestemmingsplan moeten plaatsvinden, welke wijzigingen zijn verwoord in hoofdstuk 3 ("wijzigingen naar aanleiding van ingekomen zienswijzen") van de "Reactienota zienswijzen inzake ontwerp bestemmingsplan Slotjes";

dat gebleken is dat het ontwerp-bestemmingsplan ook overigens aanpassing c.q. verbetering behoeft, zulks conform het gestelde in hoofdstuk 4 ("Wijzigingen plan naar aanleiding van ambtshalve overwegingen") van de "Reactienota zienswijzen inzake ontwerp bestemmingsplan Slotjes";

overwegende dat tevens een beslissing genomen dient te worden genomen over de vaststelling van het "Beeldkwaliteitplan Slotjes-Midden";



gemeente

Oosterhout

dat het ontwerp beeldkwaliteitplan Slotjes Midden op grond van de gemeentelijke inspraakverordening met ingang van 24 juni 2010 tot en met 22 juli 2010 voor een periode van 4 weken ter inzage heeft gelegen;

dat van de geboden mogelijkheid tot het indienen van inspraakreacties geen gebruik is gemaakt;

BESLUIT:

1. de ingekomen 3 zienswijzen conform het gestelde in hoofdstuk 2 van de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte "Reactienota zienswijzen inzake ontwerp bestemmingsplan Slotjes" ontvankelijk te verklaren;
2. twee ingediende zienswijzen, conform het gestelde in hoofdstuk 2 van de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte "Reactienota zienswijzen inzake ontwerp bestemmingsplan Slotjes" gegrond te verklaren en één zienswijze ongegrond te verklaren;
3. het bestemmingsplan "Slotjes" gewijzigd vast te stellen, conform het gestelde in de hoofdstukken 3 en 4 van de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte "Reactienota zienswijzen inzake ontwerp bestemmingsplan Slotjes";
4. te besluiten om voor het bestemmingsplan "Slotjes" geen exploitatieplan vast te stellen;
5. het "Beeldkwaliteitplan Slotjes-Midden" vast te stellen;
6. de tekst in hoofdstuk 2 van de bij dit besluit behorende "Reactienota zienswijzen inzake ontwerp bestemmingsplan "Slotjes" op bladzijde 5/6 te wijzigen en wel in die zin dat alsnog het gehele perceel Keiweg 116 als bouwvlak wordt aangewezen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 22 maart 2011.

10.2.e

voorzitter.

griffier.

Amendement

A
Wanariem aangenomen

22/3/11

Ondergetekenden, raadsleden van de gemeente Oosterhout voor de fracties van D66, Groen Brabant, Gemeentebelangen, Onafhankelijke Fractie, Gezond Burger Verstand, CDA, Groen Links, PvdA en SP dienen met verwijzing naar art. 36 van het reglement van orde voor de raad met betrekking tot raadsnota Bl. 0110003 vaststelling bestemmingsplan Slotjes en beeldkwaliteitsplan Slotjes Midden het volgende amendement in:

De raad van de gemeente Oosterhout in vergadering bijeen op 22 maart 2011 en gehoord hebbende de beraadslagingen met betrekking tot raadsnota Bl. 0110003

Overwegende dat:

- er voor het perceel Keiweg 116 binnen de bestemming Gemengd met als functieaanduiding detailhandel er onvoldoende bebouwingsmogelijkheid is om het bedrijf goed te kunnen uitoefenen
- om het bedrijf goed te kunnen uitoefenen er noodzaak is dat het perceel voor 100% bebouwd moet kunnen worden

Besluit:

de punten 1, 2, 3, 4 en 5 van het concept-raadsbesluit ongewijzigd vast te stellen, met dien verstande dat de tekst in hoofdstuk 2 van de bij dit besluit behorende "Reactienota zienswijzen inzake ontwerp bestemmingsplan "Slotjes" op bladzijde 5/6 wordt gewijzigd en wel in die zin dat alsnog het gehele perceel Keiweg 116 als bouwvlak wordt aangewezen.

Oosterhout 22 maart 2011

Reactienota zienswijzen

inzake

Ontwerp bestemmingsplan

“SLOTJES”

februari 2011

afdeling StO

behoort bij besluit van de gemeenteraad

van Oosterhout d.d. 22-3-2011

A handwritten signature in black ink, consisting of a large loop at the top and a series of smaller loops and strokes below it.

INHOUD

- Hoofdstuk 1 Inleiding
 Met leeswijzer
- Hoofdstuk 2 Reacties op ingekomen zienswijzen.
 Behandeling individuele zienswijzen, conclusies en
 gegrond- c.q. ongegrondheid zienswijzen
- Hoofdstuk 3 Wijzigingen n.a.v. zienswijzen
 (in Regels en Verbeelding)
- Hoofdstuk 4 Wijziging n.a.v. ambtshalve overwegingen
 (in Toelichting, Regels en Verbeelding)

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Het bestemmingsplan "Slotjes" omvat het gebied dat wordt omsloten door de Slotlaan in het westen, de Ridderstraat in het noorden, de Sint Antoniusstraat en de Tilburgseweg in het oosten en het Wilhelminakanaal in het zuiden.

Het zuidelijke plangebied behelst de herstructureringswijk Slotjes-Midden waarvoor door de raad op 24 januari 2006 een Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan is vastgesteld, waarin de randvoorwaarden en het programma, alsmede het plangebied globaal zijn opgenomen. Het bestemmingsplan "Slotjes" is de juridische vertaling hiervan.

In verband met de actualisatie en digitalisering van de verschillende bestemmingsplannen, beslaat het voorliggende bestemmingsplan ook het gebied dat ten noorden van de Van Oldeneellaan is gesitueerd.

Vooroverleg en inspraak

In het kader van het wettelijk vooroverleg in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro 2008) is een concept van het ontwerp-bestemmingsplan in 2010 toegestuurd aan de overlegpartners, te weten Waterschap Brabantse Delta, Provincie Noord-Brabant en het toenmalige ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu. Zij hebben allen gereageerd. De reacties zijn opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan "Slotjes" zoals dat ter visie heeft gelegen.

In 2010 heeft het voorontwerp bestemmingsplan "Slotjes" op grond van de "Inspraakverordening van de gemeente Oosterhout" met ingang van 24 juni 2010 tot 22 juli 2010 voor inspraak ter inzage gelegen op het stadhuis en is ook digitaal beschikbaar gesteld. Er is tevens een inspraakavond gehouden op 1 juli 2010. De schriftelijke en mondelinge reacties zijn, samen met het verslag van de inspraakavond, opgenomen in een inspraakverslag. Dit is in december 2010 toegezonden aan diegene die een inspraakreactie hadden ingestuurd. Vervolgens zijn de benodigde aanpassingen doorgevoerd in het ontwerp-bestemmingsplan.

Vaststellingsprocedure

Het ontwerp-bestemmingsplan "Slotjes" heeft met ingang van 16 december 2010 tot en met 26 januari 2011 ter inzage gelegen, zoals bedoeld in artikel 3.8. lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Gedurende deze termijn van 6 weken bestond de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad. Er zijn in totaal 3 zienswijzen ontvangen.

Ook zijn de provincie, de VROM-Inspectie, Rijkswaterstaat en het Waterschap Brabantse Delta in kennis gesteld van de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan. Noch de provincie, noch de VROM-inspectie en Rijkswaterstaat, noch het Waterschap Brabantse Delta hebben een zienswijze bij de gemeenteraad ingediend.

De ingediende zienswijzen worden in de onderhavige "Reactienota zienswijzen inzake ontwerp bestemmingsplan Slotjes" van commentaar voorzien. De zienswijzen zijn per individuele zienswijze 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 omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Vaststelling van het bestemmingsplan "Slotjes" dient dus plaats te vinden voor 21 april 2011.

Vervolgprocedure:

Na de vaststelling dienen vanwege aangebrachte wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan de provincie en de VROM-inspectie eerst gedurende 6 weken in de gelegenheid te worden gesteld te reageren op deze aangebrachte wijzigingen. Vervolgens wordt het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, lid 3, van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegd. Degene, die tijdig een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar heeft gemaakt, kan gedurende die termijn van ter visie legging beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State indienen tegen het vaststellingsbesluit. Ook kan beroep worden ingesteld door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij geen zienswijze, overeenkomstig artikel 3.8, lid 1, Wro bij de gemeenteraad naar voren heeft gebracht.

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.

LEESWIJZER:

Hoofdstuk 2 van deze reactienota vormt het hart van deze nota. Hierin worden de ontvangen zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien.

Per zienswijze worden conclusies getrokken over het geheel, gedeeltelijk of niet verwerkt worden in het vast te stellen bestemmingsplan "Slotjes". Aangegeven is op welke onderdelen de zienswijzen gegrond of ongegrond zijn verklaard.

In Hoofdstuk 3 wordt aangegeven, welke wijzigingen in het bestemmingsplan hebben plaatsgevonden naar aanleiding van het (gedeeltelijk) gegrond verklaren van ingediende zienswijzen. Deze wijzigingen hebben betrekking op de Regels en de Verbeelding van het bestemmingsplan "Slotjes".

In Hoofdstuk 4 worden tenslotte ambtshalve wijzigingen behandeld. Het totale plan is opnieuw kritisch bezien en op onderdelen zijn correcties aangebracht. Deze onvolkomenheden zijn door middel van de planvaststelling gecorrigeerd. Deze hebben betrekking op de Toelichting, Regels en de Verbeelding.

HOOFDSTUK 2 REACTIES OP INGEKOMEN ZIENSWIJZEN

Binnen de periode van het ter inzage leggen van het ontwerp-bestemmingsplan "Slotjes" zijn 3 zienswijzen ontvangen.

Allen zijn tijdig ingediend en zijn dan ook ontvankelijk.

De ingediende zienswijzen worden in de onderhavige "Reactienota zienswijzen inzake ontwerp bestemmingsplan Slotjes" van commentaar voorzien. Per zienswijze worden de onderwerpen aangegeven waarop de zienswijze betrekking heeft en wordt een korte samenvatting van die zienswijze gegeven.

Vervolgens worden de ingediende zienswijzen voorzien van een gemeentelijke reactie. 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 verwerkt worden in het vast te stellen bestemmingsplan "Slotjes".

Indieners zienswijzen:

Nr.	Naam	Adres	Woonplaats
1.			
2.			
3.			

Inhoud zienswijzen

Reacties / conclusies t.a.v. ingediende zienswijzen

De nummering wordt aangehouden van de hierboven weergegeven lijst van indieners van zienswijzen.

1.

Inhoud zienswijzen:

Binnen de bestemming "Gemengd" met als functieaanduiding "detailhandel" is er onvoldoende bebouwingsmogelijkheid om het bedrijf goed te kunnen uitoefenen. Hierdoor is het noodzakelijk dat het perceel voor 100 % bebouwd moet kunnen worden. Dit is bij alle aangrenzende percelen immers ook het geval.

Reactie op ingediend zienswijze

In het ontwerp-bestemmingsplan is voor het perceel Keiweg 116 de bestemming "Gemengd" opgenomen met een bouwvlak met een diepte van 12 meter. In de regels is verder opgenomen, dat buiten het bouwvlak enkel gebouwen ten behoeve van de woonfunctie zijn toegestaan. Dit betekent, dat een groot deel van de bestaande detailhandelsfunctie buiten het bouwvlak ligt, hetgeen niet de bedoeling van de regeling is. Om recht te doen aan de aanwezige situatie dient voor het grootste deel van het perceel een bouwvlak te worden opgenomen. De achtergrens van dat bouwvlak is gelegen op de achtergevel van de bestaande bebouwing. Vanwege de ligging van de achterzijde van het perceel aan openbaar gebied wordt het leggen van

een bouwvlak op het gehele perceel niet gewenst geacht. Hierbij dient voorts opgenomen te worden, dat de goot- en nokhoogte van de bebouwing achter het in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen bouwvlak maximaal 3,5 meter resp. 6 meter mag bedragen.

Conclusie

De ingediende zienswijze van Laenen Music&Electronics vormt aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

Gegrontheid

De ingediende zienswijze van Laenen Music&Electronics is gegrond.

2. zienswijze van 10.2.e en de 10.2.e

Inhoud zienswijze

1. bebouwingsmogelijkheden

Binnen de bestemming "Gemengd" met als functie aanduiding "dienstverlening" en "bedrijf" kan de bedrijfsruimte die noodzakelijk is niet gerealiseerd worden omdat er geen bouwvlak is opgenomen ten behoeve van de functieaanduidingen.

2. functie aanduiding maatschappelijk

De aanduiding maatschappelijke dienstverlening zou toegevoegd moeten worden.

Reactie op ingediend zienswijze

1. bebouwingsmogelijkheden

In het ontwerp-bestemmingsplan is voor het perceel Keiweg 119 de bestemming "Gemengd" opgenomen met een bouwvlak met een diepte van 12 meter. In de regels is verder opgenomen, dat buiten het bouwvlak enkel gebouwen ten behoeve van de woonfunctie zijn toegestaan. Dit betekent, dat een groot deel van de al bestaande bedrijfs- en dienstverleningsfunctie buiten het bouwvlak ligt, hetgeen niet de bedoeling van de regeling is. Om recht te doen aan de aanwezige situatie dient voor het gehele perceel een bouwvlak te worden opgenomen. Vanwege de omvang van het perceel dient voorts een maximaal bebouwingspercentage van 70% te worden opgenomen. Hierbij dient voorts opgenomen te worden, dat de goot- en nokhoogte van de bebouwing achter het in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen bouwvlak maximaal 3,5 meter resp. 6 meter mag bedragen. Omdat de bestaande bebouwing aan de achterzijde van het perceel al hoger is dan die maat, wordt voor deze strook een maximale goot- en nokhoogte van 4,5 meter resp. 8,5 meter opgenomen.

2. functie aanduiding maatschappelijk

De op het perceel uit te voeren activiteiten bevatten naast de al toegestane bedrijfs- en dienstverleningsfuncties ook een educatieve component. Een dergelijke activiteit wordt begrepen onder de definitie van maatschappelijke voorzieningen. Om die reden is het noodzakelijk om ook de aanduiding "maatschappelijk" op te nemen op dit perceel.

Conclusie

De ingediende zienswijze van 10.2.e en de 10.2.e vormt aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

Gegrontheid

De zienswijze van 10.2.e en de 10.2.e is gegrond.

3.

Inhoud zienswijze

1. uitzicht, woongenot, zonlichttoetreding en privacy

Reclamanten vrezen voor aantasting van hun woongenot door de bouw van appartementen op 15 meter afstand van hun woning, op het Dija-terrein. Hierdoor zou nog meer verkeerslawaaï ontstaan waardoor niet meer met open raam geslapen kan worden. Dit lawaai zal enkel maar toenemen. Door de bebouwing in de omgeving zal de zonlichttoetreding nog minder worden in de tuin en de woning. Er heeft geen schaduwstudie plaatsgevonden waardoor er niet kan worden gesproken van een zorgvuldige afweging zoals is opgenomen in artikel 3.2. van de Algemene wet bestuursrecht. Door de op te richten appartementen zal er meer inblik zijn in de tuin.

2. verkeersdrukte St. Antoniusstraat/Tilburgseweg

Nu al is het druk op genoemde wegen en de drukte zal enkel maar toenemen door de nieuwe supermarkt en appartementen in de nabijheid van de woning.

3. parkeerdruk

Door de toename van het aantal woningen in de directe omgeving van de woning van reclamant voorzien zij een parkeerprobleem waardoor zij de auto niet meer voor de deur kunnen parkeren. Een parkeernorm van 1,5 zou veel te laag zijn.

4. Verbeelding

Omdat de bebouwing op Dija-terrein zorgappartementen zijn zou de kleur op de kaart bruin moeten zijn. Er zouden driehoekjes op de Verbeelding (ter plaatse van de genoemde appartementen) aanwezig zijn die niet nader worden verklaard. Hierdoor is strijd met de rechtszekerheid.

Reactie op ingediend zienswijze

1. uitzicht, woongenot, zonlichttoetreding en privacy

Bij de herontwikkeling van het Dija-terrein is aansluiting gezocht bij de bestaande hoogte van het aanwezige bedrijfsgebouw. Om die reden is het bouwdeel aan de zijde van de Harmoniestraat lager dan het bouwdeel aan de St. Antoniusstraat. Deze nieuwe bebouwing is geprojecteerd op dezelfde plaats als waar nu het bedrijfspand staat. Van verlies van uitzicht is in deze situatie, gezien in verband met de bestaande situatie, geen sprake. Overigens bestaat er voor bewoners geen garantie op vrij uitzicht voor de toekomst, m.n. niet in een situatie binnen de bebouwde kom.

De afstand van het perceel van de reclamant tot de appartementen op het Dija-terrein bedraagt op de kortste afstand 18 meter (achter in de tuin) en ter hoogte van de woning op de kortste afstand 20 meter. Gezien deze afstand en de maximaal toegelaten hoogte van de bebouwing aan de overzijde van de Harmoniestraat is verlies aan privacy en beperking van het woongenot nauwelijks aan de orde. Hierbij moet in aanmerking worden genomen, dat hier sprake is van een binnenstedelijke situatie, waarbij enige mate van privacyverlies voor omwonenden van een herontwikkeling van een perceel niet altijd voorkomen kan worden. In ieder geval is het verlies aan privacy zodanig beperkt, dat hieraan geen overwegend belang moet worden toegekend. Overigens moet worden geconstateerd, dat de herontwikkeling van dit gebied zal leiden tot het verdwijnen van een bedrijfsactiviteit in de directe omgeving, hetgeen zal leiden tot een verbetering van de situatie in deze omgeving.

Voorafgaand aan de ontwikkeling van het project ter hoogte van de huidige Dija-locatie is een bezonnings- en schaduwstudie gemaakt. Uit deze studie blijkt, dat de geplande nieuwbouw op de hoek St. Antoniusstraat en Harmonieweg niet of nauwelijks consequenties zal hebben voor de zonlichttoetreding voor het pand Keiweg 172, zeker indien dit wordt vergeleken met de bestaande situatie.

2. verkeersdrukte St. Antoniusstraat/Tilburgseweg

De St. Antoniusstraat / Tilburgseweg moet binnen de totale verkeersstructuur in en rond Oosterhout beschouwd worden als een gebiedsontsluitingsweg, de verbindingsweg tussen de zuidelijke wijken en het centrum. Gelet op deze functie van de weg valt niet te ontkomen aan een behoorlijke verkeersdruk op de St. Antoniusstraat. Ten gevolge van de herstructurering van het gebied Slotjes – Midden zullen in dit gehele gebied ca. 300 woningen meer worden gebouwd dan nu aanwezig. De wijk wordt op een groot aantal punten ontsloten op de omliggende wegenstructuur. Aan de zuidzijde van het plangebied, in het bijzonder ter hoogte van het viaduct van de Tilburgseweg (Van der Made-terrein) vindt de grootste toevoeging van woningen plaats. Een belangrijk deel van het verkeersaanbod van deze woningen zal gebruik maken van de directe aansluiting op het rijkswegennetwerk. Niettemin zal de hoeveelheid verkeer op de Tilburgseweg / St Antoniusstraat toenemen. Teneinde de gevolgen van deze verkeerstoename in beeld te brengen, is een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer in de toekomstige situatie uitgevoerd. Hierbij is rekening gehouden met het extra verkeer uit de wijk en met de zogenaamde autonome groei van het verkeer. Uit het onderzoek is gebleken dat er op de Tilburgseweg / St Antoniusstraat een beperkte toename van verkeer is te verwachten ten gevolge van het plan Slotjes. De toename is echter veel minder dan 1,5 dB (de eenheid voor geluid). In dat geval is er volgens de Wet geluidhinder geen sprake van reconstructie-situatie. De toename is echter ook zo gering dat ook voldaan is aan een goede ruimtelijke ordening. De staat van de bestaande woning of de nieuwe appartementen is dan niet van belang. Of het verkeer straks meer gebruik gaat maken van de nieuwe winkel die is geprojecteerd in een ander plangebied is ook niet van belang bij de afwegingen bij het plan Slotjes.

3. parkeerdruk

Voor het herstructureringsgebied Slotjes – Midden geldt een parkeernorm van 1,5 per woning, welke norm ook in de samenwerkingsovereenkomst met Thuisvester is opgenomen. De locatie van het Dija-terrein maakt geen onderdeel uit van die overeenkomst, zodat specifiek voor dit gebied gewerkt kan worden met een parkeernorm "op maat". Hierbij is rekening gehouden met de typologie van de woningen en de hiervoor landelijk gehanteerde parkeernormering. Voorts wordt het gebouw op de hoek met de Harmoniestraat voorzien van een parkeerkelder. De bewoners kunnen in ieder geval hun auto parkeren onder het gebouw en maken dus geen gebruik van parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Hiermee wordt voldaan aan de geldende parkeernormering.

4. Verbeelding

De zorgwoningen zijn woningen waar geheel zelfstandig kan worden gewoond. Daarom vallen de woningen zelf niet onder de bestemming "Maatschappelijk". Op de begane grond is wel een functie mogelijk in de maatschappelijke dienstverlening. Dit is dan ook aangegeven op de Verbeelding met de functieaanduiding "maatschappelijk". De driehoekjes die op de Verbeelding zijn opgenomen hebben betrekking op de bouwaanduiding "gestapeld" en de functieaanduidingen "maatschappelijk" en "parkeergarage" welke respectievelijk worden aangegeven door [gs], (m) en (pg).

Conclusie

De zienswijze van SRK Rechtsbijstand vormt geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Gegrontheid

De zienswijze van SRK Rechtsbijstand is ongegrond.

HOOFDSTUK 3 WIJZIGINGEN N.A.V. ZIENSWIJZEN (in Toelichting, Regels, Verbeelding)

Op basis van de ingediende zienswijzen is het bestemmingsplan "Slotjes" gewijzigd vastgesteld. Deze wijzigingen hebben betrekking op de Toelichting, Regels en Verbeelding.

Wijzigingen van de Toelichting:

In hoofdstuk 6 Plansystematiek en Bestemmingen wordt onder paragraaf 6.2.4. Gemengd de maatschappelijke functieaanduiding vermeld.

Wijziging van de Regels

Artikel 6 Gemengd

Artikel 6.1. moet worden toegevoegd onder

k. maatschappelijk

waarbij de daaronder staande aanduidingen worden doorgenummerd.

6.6. Wijzigingsbevoegdheid

Het vermelde lid i dient vervangen te worden in lid m.

Wijziging van de Verbeelding

Voor de percelen Keiweg 116 en 119 wordt het aangegeven bouwvlak gewijzigd. Hierbij wordt een maatvoeringsvlak opgenomen op de plaats van de in het ontwerp-plan vermelde achterlijn van het bouwvlak en wordt voor het perceelsdeel achter dat vlak een aanduiding voor maximale goot- en nokhoogte van 3,5 meter resp. 6 meter opgenomen.

Voorts wordt voor het perceel Keiweg 119 een bebouwingspercentage opgenomen en wordt voor dit perceel de functie-aanduiding "maatschappelijk" toegevoegd. Ook wordt voor het achterste perceelsdeel vanwege de al aanwezige bebouwing een maximale goot- en nokhoogte van 4,5 meter resp. 8,5 meter opgenomen.

In verband hiermede is ook de legenda van de Verbeelding aangepast.

HOOFDSTUK 4 WIJZIGING N.A.V. AMBTSHALVE OVERWEGINGEN

(in Toelichting, Regels en Verbeelding)

Op basis van ambtelijke overwegingen is het bestemmingsplan "Slotjes" gewijzigd vastgesteld. Deze wijzigingen hebben betrekking op de Toelichting, Regels en Verbeelding.

Wijziging in de Toelichting

In paragraaf 5.5 Natuur wordt toegevoegd, dat werkzaamheden uitgevoerd worden op grond van een opgesteld mitigatieplan.

Toevoegen van een hoofdstuk 7 Handhaafbaarheid, met hernummering van de hiernavolgende hoofdstukken.

Wijzigingen van de Regels:

Schrappen van artikel 26 Algemene Procedureregels, nu deze bepaling overbodig is geworden met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsvergunning.

Wijzigingen van de Verbeelding:

Omdat de digitale Verbeelding op enkele onderdelen enigszins afwijkt van de analoge Verbeelding zullen beide kaarten op elkaar afgestemd worden.

In verband met het plangebied van het bestemmingsplan "Van Oldeneellaan 18" zal het plangebied op de Verbeelding op die locatie aangepast worden.

Aan de legenda wordt toegevoegd de verklaring "Bestaande bebouwing en kadastrale grenzen" alsmede "bebouwingspercentage".

Voor de percelen Keiweg 85, Keiweg 123/123a, Keiweg 148, Keiweg 149 en St. Antoniusstraat 8 wordt een gelijke aanpassing als plaatsvindt in het kader van ingebrachte zienswijzen bij het percelen Keiweg 116 en 119 doorgevoerd. Deze percelen, met de bestemming "Gemengd" krijgen een bouwvlak op het gehele perceel. Voorts wordt binnen het bouwvlak een maatvoeringsvlak opgenomen, liggend op de in het ontwerpplan op de verbeelding staande achterlijn van het bouwvlak. Als maximale goot- en nokhoogte voor het deel achter het huidige bouwvlak wordt opgenomen een maat van 3,5 meter resp. 6 meter.