



*Uranium aangekomen
(30-0, mw. Hulsloot
(066) heeft met een bevestig.
+ stemmy deelgenomen
vanwege werkzaamheden
voor Amarant).* *g*

NOTA VOOR DE RAAD

Datum: 24 januari 2019

Nummer raadsnota: BI.0180556

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Slotjes, herziening 4 (Heidehof / De Wieken)'

Portefeuillehouder:

Witte

Bijlagen:

1. Ontwerpbesluit
2. 'Reactienota zienswijze ontwerpbestemmingsplan Slotjes, herziening 4 (Heidehof / De Wieken)'

Ter inzage:

1. ingediende zienswijze (vertrouwelijk)

Voorstel:

1. Ten aanzien van de ontvankelijkheid en de inhoud van de ingediende zienswijzen en de voorgestelde wijzigingen, te besluiten conform het gestelde in de 'Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Slotjes, herziening 4 (Heidehof / De Wieken)';
2. Het bestemmingsplan 'Slotjes, herziening 4 (Heidehof / De Wieken)' (ongewijzigd) vast te stellen, conform bijgevoegd ontwerpbesluit;
3. Te besluiten om voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

In verband met de herontwikkeling van de locatie Heidehof / De Wieken is door Amarant in 2015 een bouwvoornemen ingediend voor het oprichten van 24 zorgappartementen. Hierbij is uitgegaan van de mogelijkheid deze zorgappartementen na verloop van tijd te kunnen omzetten naar reguliere woningen (onder de voorwaarde dat wordt voldaan aan de dan geldende parkeernorm voor de betreffende categorie woningen). Om dit bouwplan te kunnen realiseren is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Ter voorbereiding op de formele vaststellingsprocedure heeft in november 2017 een informatieavond plaatsgevonden, hebben er (zowel bestuurlijk als ambtelijk) meerdere gesprekken met de bewoners van het appartementencomplex gelegen aan de St. Paulusweg plaatsgevonden en heeft een voorontwerpbestemmingsplan voor een periode van 4 weken ter inzage gelegen. Gedurende dit gehele voorbereidingsproces is met name de ontsluiting van het plangebied onderwerp van gesprek geweest. Voordat het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage werd gelegd zijn dan ook meerdere (ontsluitings)varianten in beeld gebracht. Deze zijn ook besproken met een vertegenwoordiging van de bewoners van het appartementencomplex, maar hebben niet geleid tot aanpassingen van de plannen.

Het bestemmingsplan 'Slotjes, herziening 4 (Heidehof / De Wieken)' is inmiddels als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd en kan nu worden vastgesteld. Na de termijn van ter inzage legging is een zienswijze ingediend.

Gedurende de ter inzage termijn van het ontwerpbestemmingsplan is bekend geworden dat Amarant de plannen heeft aangepast. Deze aanpassing is ingegeven vanuit de economische uitvoerbaarheid van het plan. De bouwkosten zijn enorm gestegen ten opzichte van de tijd dat de eerste ramingen van de kosten hebben plaatsgevonden. De wijziging betreft samenvoeging van verschillende units op de begane grond zodat daar in plaats van 7 afzonderlijke eenheden met een gezamenlijke woonkamer 1

groepswoning voor meerdere cliënten wordt gerealiseerd. En op de 1^e verdieping een toevoeging 1 afzonderlijke eenheid. Footprint van het gebouw en hoogte blijven gelijk.

Het aantal bewoners neemt in deze opzet enigszins toe. Dit leidt echter niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen, omdat er sprake is van meer combinatiemogelijkheden inzake de taxiritten.

Voorgesteld wordt om met betrekking tot de ingediend zienswijze in te stemmen met het gestelde in de reactienota zienswijze en vervolgens over te gaan tot ongewijzigde vaststelling van dit bestemmingsplan.

Wat willen we bereiken?

Met de herontwikkeling van deze locatie verdwijnt deze al enige tijd braakliggende plek in het straatbeeld van de Sint Antoniusstraat. Op deze wijze kan een eigentijdse, bij de omliggende bebouwing passende, invulling op deze locatie aan de rand van het centrum worden gerealiseerd. Met de invulling van deze locatie wordt tevens een voorziening voor begeleid wonen in de directe nabijheid van het centrum toegevoegd. Door de flexibele bestemming 'Gemengd 2' kan omzetting naar reguliere woningen plaatsvinden zonder dat er een herziening van het bestemmingsplan hoeft plaats te vinden. Mede gelet op de ontwikkelingen in de zorg kan hiermee maximaal worden ingespeeld op de (mogelijke toekomstige) hervormingen in de zorg.

Wat gaan we daarvoor doen?

1. Bestemmingsplan

Voorafgaand aan de start van de formele vaststellingsprocedure van het bestemmingplan is het bouwplan aan de bewoners gepresenteerd tijdens een informatieavond in november 2017. Vervolgens hebben verschillende overleggen (bestuurlijk en ambtelijk) plaatsgevonden waarbij de ontsluiting van het plangebied nadrukkelijk aan de orde is geweest. Hierover bent u eind mei 2018 geïnformeerd. Tevens heeft in dezelfde periode inspraak over dit plan plaatsgevonden.

Vooroverleg en inspraak:

In het kader van het voorgeschreven vooroverleg heeft Waterschap Brabantse Delta een positief advies uitgebracht.

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Slotjes, herziening 4 (Heidehof / De Wieken)' heeft conform de gemeentelijke inspraakverordening met ingang van 31 mei 2018 (tot 28 juni 2018) voor eenieder ter inzage gelegen en kon gedurende die termijn zowel analoog als digitaal worden geraadpleegd. Ook heeft op 12 juni 2018 een informatie- / inspraakavond plaatsgevonden, welke door 5 personen is bezocht. Gedurende de vermelde termijn bestond de gelegenheid om schriftelijk en/of mondeling zienswijzen in te dienen. Van deze gelegenheid is door 3 instanties en personen gebruik gemaakt.

De reacties uit het vooroverleg en de gevoerde inspraakprocedure zijn van gemeentelijk commentaar voorzien in het 'Eindverslag vooroverleg- en inspraakprocedure voorontwerpbestemmingsplan Slotjes, herziening 4 (Heidehof / De Wieken)' van 11 september 2018. De ingediende reacties vormden geen aanleiding om tot aanpassingen in het bestemmingsplan over te gaan.

Dit 'Eindverslag vooroverleg- en inspraakprocedure voorontwerpbestemmingsplan Slotjes, herziening 4 (Heidehof / De Wieken)' is vervolgens conform het gestelde in de gemeentelijke inspraakverordening ter kennisname voorgelegd aan uw raad. Ook zijn degenen, die een zienswijze op het voorontwerpbestemmingsplan hadden ingediend, schriftelijk geïnformeerd over het ingenomen standpunt en de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

Vaststellingsprocedure:

Het ontwerpbestemmingsplan 'Slotjes, herziening 4 (Heidehof / De Wieken)' heeft met ingang van 20 september 2018 voor de duur van 6 weken (tot en met 31 oktober 2018) ter inzage gelegen. Na de termijn van ter inzage ligging is één zienswijze bij uw raad ingediend. Omdat deze zienswijze te laat is ingediend wordt voorgesteld om de zienswijze niet-ontvankelijk te verklaren.

In de concept - 'Reactienota zienswijze bestemmingsplan Slotjes, herziening 4 (Heidehof / De Wieken)' wordt echter wel een inhoudelijke reactie op deze zienswijze gegeven omdat de ingediende zienswijze betrekking heeft op het doorlopen proces met de omgeving. Dit proces is uitgebreid verwoord in de genoemde reactienota. Kort samengevat heeft de zienswijze betrekking op de wens

om vooraf met het college het gesprek aan te gaan over het plan om tot een door eenieder gedragen oplossing te komen en om het plan op een andere wijze te ontsluiten. Ten aanzien van het gewenste gesprek met het college wordt in de reactienota gesteld dat er diverse overleggen hebben plaatsgevonden, maar dat deze niet hebben geleid tot een gedragen plan in de omgeving. Voor wat betreft de gewenste ontsluiting zijn er vier varianten met elkaar vergeleken op basis van een aantal aspecten. Hierbij is gebleken dat de gekozen ontsluiting vanaf de doorlopende weg bij de appartementen aan de Sint Paulusweg de beste variant is, waarbij ook wordt voldaan aan de gestelde eisen inzake luchtkwaliteit.

Voorgesteld wordt om de zienswijze niet-ontvankelijk te verklaren wegens overschrijding termijn.

Procedure Crisis- en herstelwet:

Op het bestemmingsplan 'Slotjes, herziening 4 (Heidehof / De Wieken)' is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Op basis hiervan wordt een versnelde procedure bij de 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. 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).

2. Exploitatieplan:

Bij de vaststelling van bestemmingsplannen dient op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) te worden bepaald, of gelijktijdig met dat bestemmingsplan ook een exploitatieplan dient te worden vastgesteld. Met de vaststelling van een exploitatieplan wordt het volgens de Wro verplichte kostenverhaal geregeld. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet vereist, indien het kostenverhaal op een andere wijze is verzekerd. Veelal vindt dit plaats door het sluiten van anterieure overeenkomsten met grondeigenaren. In dit geval is met de betrokken initiatiefnemers een locatie-ontwikkelingsovereenkomst met Amarant gesloten. Het vaststellen van een exploitatieplan is in die situatie niet meer nodig.

3. 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 het bouwplan het geluidsniveau de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder overschrijdt. Om het bouwplan wel 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.

Wat mag het kosten?

De kosten voor het doorlopen van de planologische procedure en de bijbehorende onderzoeken zijn voor rekening van de gemeente.

Op welke manier is/wordt vormgegeven aan burgerparticipatie?

Voorafgaand aan de ter inzage legging van dit ontwerpbestemmingsplan heeft een uitgebreide procedure van voorbereiding plaatsgevonden, waarbij belanghebbenden in diverse fasen van die procedure betrokken zijn geweest. Zo is inspraak verleend over een voorontwerpbestemmingsplan en is een inspraak- / informatieavond gehouden. Ook hebben diverse overleggen plaats gevonden met belanghebbenden, woonachtig in het gebied.

Van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn diegenen die een reactie hadden ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan middels een brief geïnformeerd en de formele overlegpartners zijn op de wettelijk voorgeschreven wijze geïnformeerd.

Uitvoering

- a. Het besluit van uw raad zal, met de hierbij vastgestelde 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Slotjes, herziening 4 (Heidehof / De Wieken)' worden toegezonden aan de indiener van zienswijzen, met verwijzing naar de mogelijk te volgen rechtsgang;
- b. Na de vaststelling hoeven de provincie en het Ministerie niet eerst gedurende 6 weken in de gelegenheid te worden gesteld te reageren op deze aangebrachte wijzigingen, omdat het hier slechts een geringe aanpassing betreft enkel in de tekst in de toelichting die geen consequenties heeft voor de verbeelding en de regels;
- c. Na vaststelling zal 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;
- d. 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;
- 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 behalve een beroepschrift ook nog een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Nummer: BI.0180556

DE RAAD VAN DE GEMEENTE OOSTERHOUT;

Bijeen in vergadering van 26 februari 2019;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

gelezen het voorstel van het college van 8 januari 2019;

overwegende, dat een besluit moet worden genomen over de vaststelling van het bestemmingsplan 'Slotjes, herziening 4 (Heidehof / De Wieken)';

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 20 september 2018 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 personen en/of instanties;

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

dat de ingediende zienswijze buiten de gestelde termijn is ingediend zodat deze zienswijze niet ontvankelijk moet worden verklaard;

dat niettemin deze ingediende zienswijze ambtshalve is getoetst en is meegenomen in meervermelde reactienota zienswijzen;

dat ten aanzien van de ingekomen zienswijzen de 'Reactienota zienswijzen inzake ontwerpbestemmingsplan 'Slotjes, herziening 4 (Heidehof / De Wieken)' is opgesteld, waarin op de 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 de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan, in hoofdstuk 4, aanpassing behoeft vanwege de kleine aanpassing in het initiatief, zulks conform het gestelde in Hoofdstuk 5 ('Planpassingen naar aanleiding van ambtshalve overwegingen') van de reactienota zienswijzen;

BESLUIT:

1. de ingediende zienswijze niet ontvankelijk te verklaren, conform het gestelde in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Reactienota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Slotjes, herziening 4 (Heidehof / De Wieken)';

2. het bestemmingsplan 'Slotjes, herziening 4 (Heidehof / De Wieken)' ongewijzigd vast te stellen, voor wat betreft de regels en de verbeelding en de toelichting aan te vullen, conform de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte planstukken, waarin verwerkt zijn de voorgestelde wijzigingen in de toelichting als bedoeld in de hoofdstuk 5 van de onder 1 bedoelde reactienota zienswijzen;
3. voor het bestemmingsplan 'Slotjes, herziening 4 (Heidehof / De Wieken)' geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 26 februari 2019.

DE RAAD VOORNOEMD,



, voorzitter



, griffier



REACTIENOTA ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN 'SLOTJES, HERZIENING 4 (HEIDEHOF / DE WIEKEN)'

Inhoudsopgave

1. Aanleiding	2
2. Procedure en vooroverleg	2
2.1 Omgevingsdialoog	2
2.2 Inspraak	2
2.3 Vooroverleg	3
2.4 Vaststellingsprocedure	3
2.5 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
4. Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen	7
5. Planaanpassingen naar aanleiding van ambtshalve overwegingen	7

Bijlagen

1. Lijst indiener zienswijzen (vertrouwelijk)
2. Ontsluitingsvarianten

1. Aanleiding

De voormalige locatie van het buurthuis Heidehof / De Wieken ligt al enkele jaren braak. In de nieuwe situatie wordt een woon-zorgcomplex gerealiseerd ter vervanging van bestaande voorzieningen van begeleid wonen elders in Oosterhout. Omzetting naar reguliere woningen (appartementen) in de toekomst behoort eveneens tot de mogelijkheden.

Het plangebied wordt omsloten door de Sint Antoniusstraat aan de oostzijde, appartementen aan de Sint Paulusweg aan de noordzijde, de huisartsenpraktijk aan de Keiweg aan de westzijde en in het zuiden de woningen aan de Keiweg 169, 171 en 173.

Het vigerende bestemmingsplan laat de gewenste ontwikkeling niet toe. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan 'Slotjes' noodzakelijk. Onderhavig bestemmingsplan schept de juridische en planologische kaders voor de ontwikkeling. Voorafgaand aan de formele vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan is het voorontwerp-bestemmingsplan 'Slotjes, herziening 4 (Heidehof / De Wieken)' voor inspraak vrijgegeven en voorgelegd aan de vooroverlegpartners.

Het realiseren van genoemd plan past niet binnen het huidige bestemmingsplan 'Slotjes, herziening 4 (Heidehof / De Wieken)'. Om de realisering mogelijk te maken is het nodig dat er voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld.

2. Procedure en vooroverleg

2.1 Omgevingsdialoog

De initiatiefnemer heeft samen met de gemeente de omgevingsdialoog gevoerd. Daarbij zijn onder meer betrokken de bewoners van de appartementen gelegen aan de St. Paulusweg. Resultaat van de omgevingsdialoog is dat er een betere onderbouwing is gekomen inzake de ontsluiting van het plangebied. Op 30 november 2017 heeft een inloopavond plaatsgevonden waar belangstellenden kennis konden nemen van de voorgestelde stedenbouwkundige plannen om een woon-zorgcomplex te realiseren op deze locatie. De opkomst was groot en er werden veel vragen gesteld.

Aandachtspunten die die avond naar voren kwamen hadden onder andere betrekking op (de weerkaatsing van) het verkeersgeluid van de St. Anthonisstraat op de omliggende bestaande bebouwing en de nieuw op te richten bebouwing, de hoeveelheid verkeersbewegingen die de ontwikkeling met zich meebrengt en de uitstraling van het appartementencomplex. De op dat moment gestelde vragen zijn beantwoord. In december 2017 is vervolgens nog een schriftelijke reactie ontvangen van de bewoners van het appartementencomplex gelegen aan de Sint Paulusweg. In deze reactie verwijzen zij naar de motie van de gemeenteraad inzake de te voeren overleggen met de omgeving om te komen tot een gedragen plan en maakten van de gelegenheid gebruik om hun zorgen uit te spreken over de verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse. Naar aanleiding hiervan zijn hierover verschillende gesprekken gevoerd (zowel ambtelijk als bestuurlijk). Na het vrijgeven van het voorontwerpbestemmingsplan zijn de aanwezigen van de informatieavond schriftelijk op de hoogte gebracht van de gemeentelijke reactie en de vervolgstappen in het proces.

2.2 Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan 'Slotjes, herziening 4 (Heidehof / De Wieken)' heeft conform de Algemene Inspraakverordening Oosterhout 2006 met ingang van 31 mei 2018 tot en met 27 juni 2018

ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er 3 schriftelijke zienswijzen ingediend. Het college heeft op 11 september 2018 besloten dat de ingediende zienswijzen geen aanleiding gaven tot aanpassingen in de planopzet.

2.3 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 Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving van de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Brabantse Delta. Het waterschap heeft een positief advies gegeven.

2.4 Vaststellingsprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Slotjes, herziening 4 (Heidehof / De Wieken)' is in het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 20 september 2018 tot en met 31 oktober 2018 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 is binnen de termijn geen gebruik gemaakt. Een instantie heeft buiten de termijn een reactie ingediend.

Ook zijn de provincie Noord-Brabant en Waterschap Brabantse Delta in kennis gesteld van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Op basis van de Wro hebben deze 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 het door hen opgestelde beleid. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Deze zienswijze is, ondanks dat zij is ingediend buiten de gestelde termijn, ambtshalve getoetst en meegenomen in deze reactienota zienswijzen.

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. 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.

2.5 Vervolprocedure

Na de ongewijzigde 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.

Op het vast te stellen bestemmingsplan is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Op basis hiervan wordt een versnelde procedure van beroep bij de Raad van State van toepassing. Dit betekent dat er geen pro forma beroep (waarbij later de motivering 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 eventuele ingediende beroepen, de afdeling bestuursrechtsspraak van de Raad van State een termijn van afhandeling van 6 maanden (na afloop van de termijn van ter inzage leging van het vaststellingsbesluit) wordt aangehouden (betreft overigens een termijn van orde).

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.

Naast het instellen van beroep tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan tevens bij de Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtsspraak 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 4 (Heidehof / De Wieken)' is door één instantie c.q. persoon gebruik gemaakt.

De zienswijze is niet tijdig ingediend.

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 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 zienswijze.

3.2. Lijst indieners zienswijzen

In verband met de Algemene Verordening Gegevensbescherming worden de persoonsgegevens van de indieners van zienswijzen uitsluitend weergegeven in de vertrouwelijke bijlage 1. 'Lijst indieners zienswijzen'.

Briefnummer	Datum ontvangst brief
1	2-11-2018

3.3. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt

3.3.1. Zienswijze 1

Inhoud zienswijze

1. Naar aanleiding van deze op 18 oktober 2016 aangenomen motie willen wij als omwonenden graag het gesprek aan gaan met het College. Wij willen graag voordat het bestemmingsplan, dat nodig is voor dit bouwplan, in procedure gaat met u overleggen om tot een door iedereen gedragen oplossing te komen.
2. De ontsluiting voor de 24 (zorg)appartementen voor begeleid wonen van Amarant komt over het parkeerterrein ten behoeve van de appartementen aan de Sint Paulusweg. De bewoners zijn het met de wijze van ontsluiting niet eens vanwege het aantal verkeersbewegingen en de daarbij behorende uitstoot van fijnstof. De bewoners geven de voorkeur aan een ontsluiting van de nieuwbouw via de Keiweg no. 169, 171 en 173. Een onderbouwing voor de gekozen optie zien zij graag tegemoet.

Reactie zienswijze

Deze zienswijze is, ondanks de niet-ontvankelijkheid ervan, niettemin ambtshalve getoetst en meegenomen in de reactienota zienswijzen. De zienswijze komt exact overeen met de eerder ingediende reactie uit december 2017.

Ad 1.

Om uitvoering te geven aan de aangehaalde motie is bij onderhavig bouwplan voorafgaand aan de formele inspraakprocedure een extra informatieavond georganiseerd (30 november 2017) waarin omwonenden kennis konden nemen van de bouwplannen. Omwonenden werd de gelegenheid gegeven om individuele vragen te stellen aan de initiatiefnemer en de gemeente.

Daarnaast heeft er meerdere malen op ambtelijk niveau overleg plaatsgevonden met (vertegenwoordigers van) bewoners van het appartementencomplex aan de Sint Paulusweg. Ook heeft met hen op bestuurlijk niveau overleg plaatsgevonden. Hiermee is op een zorgvuldige wijze uitvoering gegeven aan de strekking van de motie. De verschillende overleggen hebben echter niet geleid tot een gedragen plan in de omgeving.

Ad 2.

De realisatie van zorgwoningen brengt met zich mee dat deze woningen ook bereikbaar moeten zijn. Voor wat betreft de ontsluiting van de te ontwikkelen locatie zijn 4 opties (bijlage 2) beoordeeld op de aspecten verkeersveiligheid, bereikbaarheid / vindbaarheid, leefomgeving en aantasting bestaande groen. In het kader van de beoordeling van de ontsluitingsvarianten is ook rekening gehouden met de situatie dat de zorgwoningen worden omgezet naar reguliere woningbouw.

a. Ontsluiting via de Keiweg langs de nummers 169,171 en 173

Deze ontsluiting wordt als ongewenst beoordeeld vanwege:

- Doorkruising fietsdoorsteek en voetpad naar de geregelde voetgangersoversteek richting Nettorama.
- Beperkt beschikbare ruimte voor veilige toegang naar parkeerterrein
- Doorsnijden groenstructuur Sint Antoniusstraat, waardoor ook twee grote beeldbepalende bomen verdwijnen.
- Onlogische bereikbaarheid en vindbaarheid van de appartementen. Hoofdentree en toekomstige adressering van de nieuwbouw georiënteerd op binnenzijde meer richting Sint Paulusweg.

- Voor de betreffende woningen wordt de leefomgeving aangetast.

b. Ontsluiting direct op de Antoniusstraat vanuit plangebied.

- Deze nieuwe ontsluiting direct op een weg met een belangrijke doorvoerfunctie van verkeer is, uit oogpunt van verkeersveiligheid en een vlotte doorstroming van het verkeer, niet wenselijk.
- Net als bij optie a is de beschikbare ruimte te beperkt om een uitweg geschikt voor 2 richtingen te maken, waardoor ook deze optie als onveilig wordt beoordeeld.
- Ook met deze optie wordt de bestaande groenstructuur aan de Sint Antoniusstraat doorbroken.
- Met betrekking tot bereikbaarheid en vindbaarheid van de nieuwbouw is deze ontsluiting minder logisch omdat de hoofdingang van het gebouw aan de binnenzijde is gesitueerd en de nieuwbouw een nieuwe adressering krijgt. Bijkomend nadeel is dat er geen verbinding is met het parkeerterrein aan de Sint Paulusweg.
- Bij deze optie zijn er geen directe gevolgen voor de leefomgeving te verwachten.

c. Ontsluiting via het (openbare) parkeerterrein van de appartementen aan de Sint Paulusweg.

- Deze ontsluiting komt uit op een bestaand verblijfsgebied.
- Er is voldoende ruimte aanwezig om in een verkeersveilige ontsluiting te voorzien.
- Deze ontsluiting is vanuit oogpunt van bereikbaarheid en vindbaarheid de meest logische. Niet alleen vanwege de bestaande verkeersstructuur, maar ook omdat de toekomstige bebouwing een nieuwe adressering krijgt.
- Voor deze ontsluitingsvariant hoeft geen extra groen te worden verwijderd.
- Minpunt is de toename van de verkeersbewegingen langs de balkons (belangrijkste buitenruimten) van de woningen van de Sint Paulusweg met negatieve effecten voor de bewoners qua leefbaarheid.

d. Ontsluiting via twee zijden: toegang via de zuidelijke zijde langs de woningen Keiweg 169, 171 en 173 en uitgang via het bestaande parkeerterrein aan de noordzijde.

- Geen conflict van elkaar tegemoetkomend verkeer bij de smalle doorgang (mits men zich aan de rijrichting houdt).
- Deze ontsluiting doorkruist wel de fietsdoorsteek en het voetpad naar de geregelde voetgangersoversteek richting Nettorama.
- Bij situering van de toegang van het parkeerterrein aan de zuidzijde is een logische rijrichting voor het vinden van een parkeerplaats aanwezig echter gelet op het feit dat de nieuwbouw een nieuwe adressering krijgt minder logisch.
- Door deze ontsluitingsvariant wordt de bestaande hoofdgroenstructuur aan de Sint Antoniusstraat aangetast.
- De leefomgeving van de bewoners van het appartementencomplex aan de Sint Paulusweg verslechtert, echter wel minder dan bij ontsluitingsvariant c. Met deze variant verslechtert de leefomgeving bij de woningen aan de Keiweg 169, 171 en 173 in behoorlijke mate, zij het wel minder dan bij variant a. Hierbij dient opgemerkt te worden dat het aantal verkeersbewegingen aan de zuidzijde procentueel veel meer toeneemt dan aan de noordzijde.

De verschillende ontsluitingsmogelijkheden van de nieuwbouw afwegende, blijkt de ontsluiting van de appartementen via de aangrenzende doodlopende weg met openbare parkeerplaatsen grenzend aan de appartementen aan de Sint Paulusweg (optie c) de beste optie. De te verwachte toename van fijnstof is zodanig gering dat deze niet in betekende mate bijdraagt.

Met de, in het kader van de luchtkwaliteit, beperkte toename van het aantal woningen wordt voldaan aan de gestelde eisen inzake luchtkwaliteit.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Gegrondheid

De zienswijze is ongegrond.

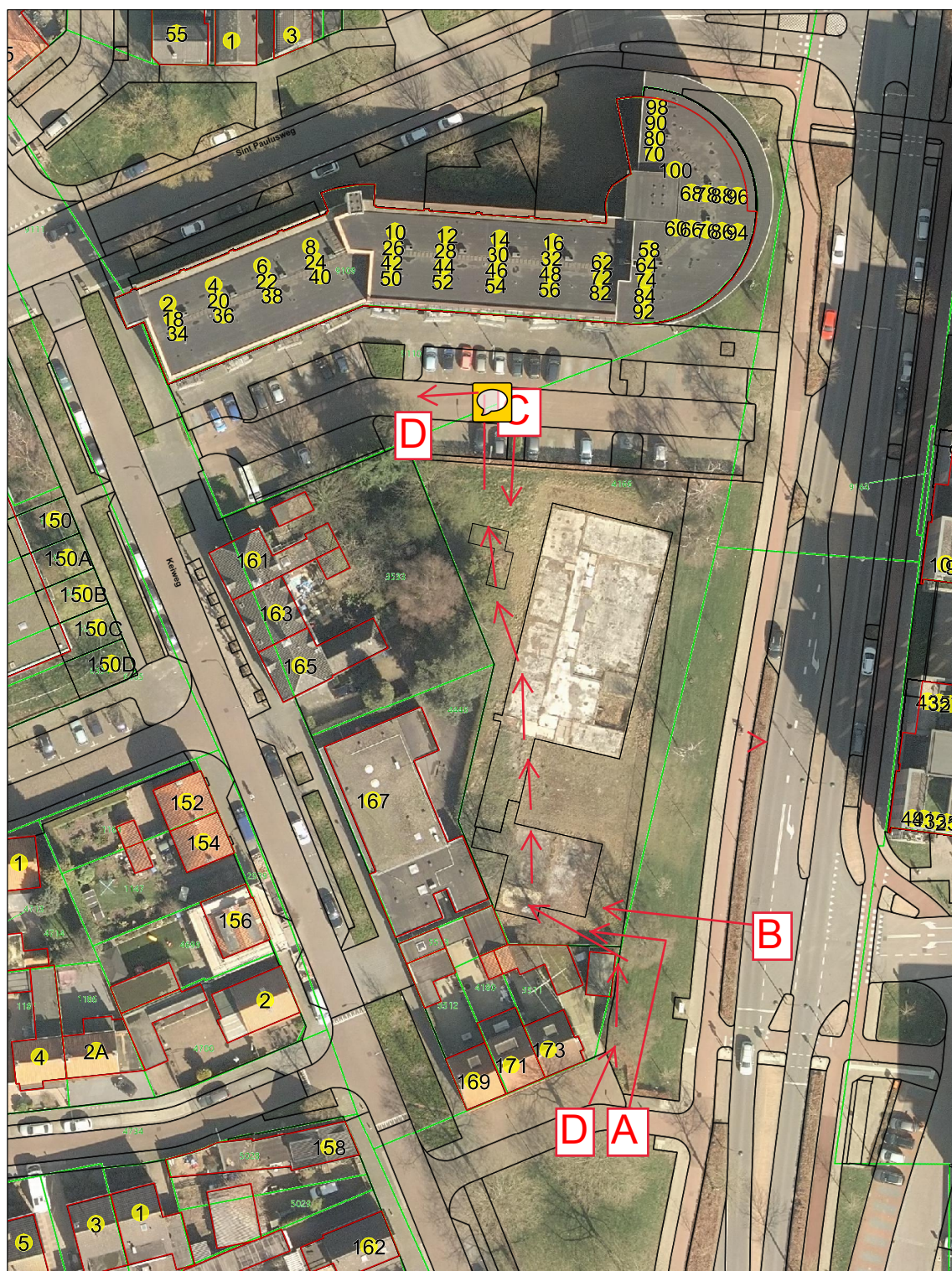
4. Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen van het bestemmingsplan 'Slotjes, herziening 4 (Heidehof / De Wieken)'.

5. Planaanpassingen naar aanleiding van ambtshalve overwegingen

Naar aanleiding van de gewijzigde bouwplannen van Amarant wordt de toelichting in hoofdstuk 4 aangevuld. Deze aanpassing is passend binnen het afwegingen die zijn opgenomen in ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen.

Heidehof/ de Wieken



gemeente **Oosterhout**

varianten ontsluiting

Schaal 1:795

Datum: 18-04-2018