



gemeente **Oosterhout**

BESLUIT VAN DE RAAD

Nummer: 0100085

DE RAAD VAN DE GEMEENTE OOSTERHOUT;

gelezen het voorstel van het college van 24 september 2010;

overwegende, dat een beslissing moet worden genomen over de vaststelling van het bestemmingsplan "Vrachelsedijk (locatie Bayens)";

dat het ontwerp van dit bestemmingsplan, op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, voor eenieder ter inzage heeft gelegen met ingang van 24 juni 2010 tot en met 4 augustus 2010;

dat er in totaal 12 zienswijzen zijn ingediend omtrent het ontwerpbestemmingsplan;

dat in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan een oordeel gevormd moet worden over de ingekomen zienswijzen;

dat ten aanzien van de ingekomen zienswijzen de "Reactienota zienswijzen inzake ontwerpbestemmingsplan Vrachelsedijk (locatie Bayens)" is opgesteld, waarin de zienswijzen rubrieksgewijs zijn samengevat en hierop een reactie is gegeven;

dat op basis van het gestelde in deze reactienota, de zienswijzen ongegrond dienen te worden verklaard;

BESLUIT:

1. de ingediende zienswijzen, conform het gestelde in de "Reactienota zienswijzen inzake ontwerpbestemmingsplan Vrachelsedijk (locatie Bayens)", welke als hier ingelast dient te worden beschouwd, ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan Vrachelsedijk (locatie Bayens) vast te stellen;
3. voor het plangebied van het onder 2 genoemde bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 19 oktober 2010.

DE RAAD VOORNOEMD,

, voorzitter.

, griffier.



Aldus besloten met
tegen: Gr.V. GeBo. GB. OF.
366 = 14

NOTA VOOR DE RAAD

gemeente

Oosterhout

19/10/2010

Datum: 24 september 2010	Nummer raadsnota: 0100085
Onderwerp: Voorstel tot vaststelling bestemmingsplan Vrachelsedijk (locatie Bayens)	

Portefeuillehouder: Willemsen	Bijlagen: 1. Reactienota zienswijzen	Ter inzage: 1. Ontwerpbestemmingsplan 2. Ingediende zienswijzen
---	--	--

Voorstel:

1. de ingediende zienswijzen, conform het gestelde in de Reactienota zienswijzen inzake ontwerp-bestemmingsplan Vrachelsedijk (locatie Bayens) ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan "Vrachelsedijk (locatie Bayens)" vast te stellen;
3. voor het plangebied genoemd het onder 2 genoemde bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

In uw vergadering van 15 juni 2010 heeft u kennis kunnen nemen van het concept van het ontwerpbestemmingsplan "Vrachelsedijk (locatie Bayens)", welk bestemmingsplan ziet op een herontwikkeling van bedoelde locatie voor woningbouw. Uw raad heeft toen geoordeeld dat de concrete bebouwingsopzet die aan de regeling in dat ontwerpbestemmingsplan ten grondslag ligt, voldoet aan de bij uw besluit van 2 juli 2008 vastgestelde stedenbouwkundige kaders voor herontwikkeling van deze locatie, alsmede aan de overwegingen van het in uw vergadering van 20 april 2010 in deze zaak aangenomen amendement. Het bedoelde ontwerpbestemmingsplan wordt u thans ter vaststelling aangeboden.

Wat willen we bereiken?

Met de realisering van het ter plaatse voorgenomen bouwplan, omvattende een 3-tal appartementenblokken, met daarin maximaal 74 woningen, en 10 grondgebonden vrijstaande woningen, wordt ruimtelijk en functioneel een verbetering in de huidige situatie tot stand gebracht. Bovendien wordt hierbij een bijdrage geleverd aan de beleidsdoelstelling tot het beschikbaar komen van meer starterswoningen binnen onze gemeente. Tenslotte zijn er ook economische belangen met deze ontwikkeling gediend, belangen niet alleen van de 2 betrokken plaatselijke ondernemers, maar ook van de momenteel in een crisis verkerende bouwwereld.

Wat gaan we daarvoor doen?

Het ontwerpbestemmingsplan, waarin bovenstaande ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, heeft ter inzage gelegen vanaf 24 juni tot en met 4 augustus 2010. Gedurende deze termijn bestond de mogelijkheid omtrent dit ontwerpbestemmingsplan zienswijzen in te dienen. Er zijn in totaal 12 zienswijzen, alle afkomstig van bewoners van het Vrachelshofje en de Vrachelsedijk, ingediend.

Het meest essentiële in de ingediende zienswijzen vormt de stelling, dat de in het plan voorziene woningbouwopzet, in strijd is met eerder vastgestelde beleidskaders, te weten de Structuurvisie Vrachelen uit 1994 en het Beeldkwaliteitsplan Vrachelsedijk uit 1998, en voorts niet passend is in de omgeving.



gemeente

Oosterhout

Als reactie hierop kan worden gesteld, dat Uw raad op 2 juli 2008 de ruimtelijke kaders voor de herontwikkeling van de locatie Bayens heeft vastgesteld. Daarmede is komen vast te staan aan welke eisen een bouwinitiatief voor deze locatie moet voldoen, wil daaraan van gemeentewege planologische medewerking worden verleend. Eerdere beleidsuitspraken m.b.t. de invulling van deze locatie, zoals bijvoorbeeld vastgelegd in de Structuurvisie Vrachelen, zijn daarmee achterhaald en dus niet meer van toepassing. Met het Beeldkwaliteitsplan Vrachelen is beoogd richting te geven aan de kwaliteit van de invulling van een 10-tal door de gemeente uit te geven bouwkwavels, gelegen oostelijk van de locatie Bayens. Dit plan doet derhalve geen uitspraken over de invulling van de locatie Bayens, en zou dit al wel het geval zijn geweest, dan zijn die eveneens door de vaststelling van de ruimtelijke kaders op 2 juli 2008 achterhaald.

Nu u in uw vergadering van 15 juni 2010 heeft geoordeeld dat de bebouwingsopzet die als onderlegger heeft gefungeerd voor de regeling in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan voldoet aan de ruimtelijke kaders zoals vastgesteld op 2 juli 2008, bestaat er geen aanleiding om naar aanleiding van deze zienswijzen tot aanpassing van het ontwerpplan over te gaan.

In de bijgevoegde "Reactienota zienswijzen inzake ontwerp-bestemmingsplan Vrachelsedijk (locatie Bayens)", zijn de zienswijzen rubrieksgewijs samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

Voor bestemmingsplannen die onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in procedure worden gebracht is het noodzakelijk om bij de vaststelling van het bestemmingsplan te bepalen of een exploitatieplan dient te worden vastgesteld. Dat is meestal noodzakelijk als er in een plangebied gronden zijn gelegen van derden, die nog tot ontwikkeling kunnen worden gebracht en waarbij dan op grond van dit exploitatieplan kosten, door de gemeente gemaakt, kunnen worden verhaald. Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen, indien een overeenkomst is gesloten waarin het verhaal van deze kosten is geregeld. Voorgesteld wordt te besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen, omdat voor de betreffende locatie met de initiatiefnemer een afzonderlijke (anterieure) grondexploitatieovereenkomst is gesloten.

Wat mag het kosten?

De kosten die verband houden met de ontwikkeling van deze locatie worden verhaald op de initiatiefnemer door middel van voornoemde grondexploitatieovereenkomst.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN OOSTERHOUT,

mr drs S.W.Th. HUISMAN

, burgemeester,

mr P.J. DE RIDDER

, secretaris.

A

GROEN BRABANT

GBV

Amendement

Ondergetekenden, raadsleden van de gemeente Oosterhout voor de fracties van Groen Brabant en GBV dienen met verwijzing naar art. 36 van het reglement van orde voor de raad met betrekking tot raadsnota B1. 0100085 vaststelling bestemmingsplan Vrachelsedijk (locatie Bayens) het volgende amendement in:

De raad van de gemeente Oosterhout in vergadering bijeen op 19 oktober 2010 en gehoord hebbende de beraadslagingen met betrekking tot raadsnota B1.0100085 vaststelling bestemmingsplan Vrachelsedijk (locatie Bayens)

Overwegende dat:

het document Bayens Ruimtelijke kaders stedenbouwkundigplan aangeeft dat de afgelopen jaren het nodige beleid is opgesteld, waarin ook de Bayens locatie is opgenomen, ondermeer in de Structuurvisie uit 1994 en het Beeldkwaliteitplan uit 1998 en het Bestemmingsplan Vrachelen Centrum

dit beleid deels de basis vormt voor het document Bayens Oosterhout Ruimtelijke kaders stedenbouwkundig plan

gebaseerd op ontwikkelingen en gewijzigde inzichten, aanvulling en ook wijzigingen op dit beleid benoemd zijn, zoals de invulling van de centrale as, die gekenmerkt dient te worden door ondermeer kleinschalige volumes met een maximale bouwhoogte van vier lagen en een korrelgrootte die zich voegt in de korrel van het oostelijke deel van het eiland

vanuit een goede ruimtelijke ordening niets in de weg staat de appartementen in de centrale as uit te voeren met een bouwhoogte van drie lagen, en daarmee passend is aan het extensieve karakter van het eiland zoals beschreven in het Beeldkwaliteitplan uit 1998

Besluit:

Vast te stellen het bestemmingsplan "Vrachelsedijk (locatie Bayens)" met dien verstande dat:

- In de toelichting en de verbeelding van het definitieve bestemmingsplan de totale bouwhoogte van de appartementen aan de centrale as veranderd wordt van 12,40 meter naar 9,30 meter;
- de hierop betrekking hebbende ingediende zienswijzen, gedeeltelijk gegrond te verklaren;
- het gestelde onder punt 3 ongewijzigd vast te stellen.

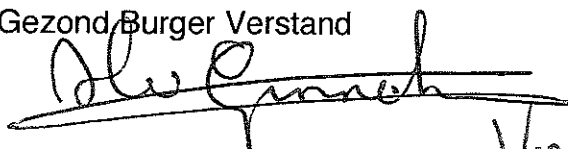
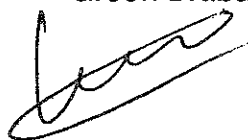
Oosterhout 19 oktober 2010

C.J. Noltee

H.C van Ginneken

Groen Brabant

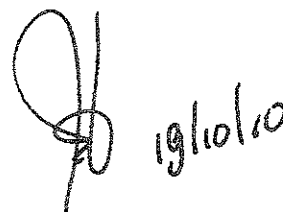
Gezond Burger Verstand



Voor: Groen Brabant
GBV

Tegen: rest

Verwachten:



REACTIENOTA ZIENSWIJZEN

inzake

ONTWERP-BESTEMMINGSPAN

"VRACHELSEDIJK (LOCATIE BAYENS)"

INHOUD

Hoofdstuk 1:	Inleiding <i>met leeswijzer</i>	blz. 3
Hoofdstuk 2:	Reacties op ingekomen zienswijzen <i>Behandeling zienswijzen, conclusies en gegrond- c.q. ongegrondheid zienswijzen</i>	blz. 5

HOOFDSTUK 1

INLEIDING

Vaststellingsprocedure:

Het ontwerp-bestemmingsplan "Vrachelsedijk (locatie Bayens)" is in het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 24 juni 2010 tot en met 4 augustus 2010 voor eenieder ter inzage gelegd bij het gemeentelijk informatiecentrum in het stadhuis. Daarnaast zijn de relevante stukken ook digitaal raadpleegbaar geweest op de gemeentelijke website en op "ruimtelijkeplannen.nl".

Gedurende de bedoelde termijn van 6 weken bestond de gelegenheid schriftelijke of mondelinge zienswijzen omtrent het ontwerp bij de gemeenteraad kenbaar te maken. Er zijn in totaal 12 zienswijzen ingediend.

Ook zijn de provincie, het waterschap en de VROM-Inspectie in kennis gesteld van de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan. Op basis van de Wro moeten deze instanties uitdrukkelijk op de gelegenheid worden gewezen om ook zienswijzen bij de gemeenteraad in te dienen. Dit omdat zij van oordeel zouden kunnen zijn, dat er in het betrokken bestemmingsplan zaken worden geregeld, welke mogelijk indruisen tegen provinciaal of rijksbeleid. Deze informatieplicht is in de wet opgenomen, mede in verband met het verdwijnen uit de wet van het goedkeuringsrecht van de provincie.

Alleen het waterschap Brabantse Delta heeft, bij brief van 13 juli 2010, gereageerd met de mededeling, dat zij geen opmerkingen hebben omtrent de voorziene waterhuishoudkundige situatie en daarom positief adviseren in het kader van de watertoets van het bestemmingsplan.

De ingediende zienswijzen worden in hoofdstuk 2 van deze notitie van een gemeentelijk commentaar voorzien. De zienswijzen zijn rubrieksgewijs samengevat 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. De besluitvorming omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan is voorzien voor de raadsvergadering van 12 oktober 2010.

Vervolgprocedure:

Na de vaststelling zal het bestemmingsplan, op grond van artikel 3.8, lid 3, van de Wro, gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage worden gelegd. De belanghebbende, die tijdig een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar heeft gemaakt, kan gedurende die termijn van tervisieligging tegen het vaststellingsbesluit beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State indienen.

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.

En verder bestaat de mogelijkheid beroep in te stellen tegen die onderdelen van het bestemmingsplan, welke door de gemeenteraad (eventueel) gewijzigd worden vastgesteld.

Gelijktijdig met het instellen van beroep kan bij de voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend.

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.

HOOFDSTUK 2

REACTIES OP INGEKOMEN ZIENSWIJZEN

Van de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen tegen het ter inzage gelegde ontwerp-bestemmingsplan "Vrachelsedijk (locatie Bayens)" hebben 12 instanties en personen gebruik gemaakt.

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en zijn dan ook ontvankelijk.

De zienswijzen worden hierna rubrieksgewijs samengevat en vervolgens voorzien van een gemeentelijke reactie. Hierbij moet worden opgemerkt, dat hoewel de zienswijzen samengevat worden weergegeven, een integrale beoordeling van de gehele zienswijzen heeft plaatsgevonden, en dus alle aangevoerde aspecten zijn meegewogen bij de gegeven gemeentelijke reactie.

Indieners zienswijzen (geanonimiseerd):

Nr.	Naam	Adres	Woonplaats
1.		Vrachelshofje	4904 TG Oosterhout
2.		Vrachelshofje	4904 TG Oosterhout
3.		Vrachelshofje	4904 TG Oosterhout
4.		Vrachelshofje	4904 TG Oosterhout
5.		Vrachelsedijk	4904 TA Oosterhout
6.		Postbus	4800 DK Breda
7.		Vrachelsedijk	4904 TA Oosterhout
8.		Vrachelsedijk	4904 TB Oosterhout
9.		Vrachelsedijk	4904 TB Oosterhout
10.		Vrachelsedijk	4904 TA Oosterhout
11.		Vrachelsedijk	4904 TB Oosterhout
12.		Vrachelsedijk	4904 TA Oosterhout

Stedenbouw

1. Aan de Vrachelsedijk is nu alleen sprake van de aanwezigheid van grote kavels. Door de bouw van de appartementen wordt de sfeer van dit gebied geweld aangedaan. Dit is niet aanvaardbaar.

De voorgestelde flats voldoen niet qua goothoogte, bouwhoogte en dakbedekking aan het beeldkwaliteitsplan dat voor dit gebied is opgesteld. In dit beeldkwaliteitsplan wordt onderscheid gemaakt tussen het Markkanaaleiland en Vrachelen-centrum (Markkant). In laatstgenoemd gebied werd bepaald dat intensief gebouwd moest worden, terwijl op het Markkanaaleiland extensief gebouwd moest worden. In dit plan werd uitgegaan van handhaving van het bedrijf Bayens.

Tevens wordt niet voldaan aan de Structuurvisie Vrachelen uit 1994 en de aangenomen raadsnotie van 24 april 2007. Ook in de Stadsvisie Plus 2000-2015 wordt voor het centrumgebied Vrachelen geen verdichting en intensivering van het ruimtegebruik voorzien.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oosterhout wordt verzocht de in het ontwerp-bestemmingsplan voorgestelde ontwikkelingen in lijn te brengen met voornoemde stukken.

2. De voorgestelde bebouwing is te massaal, ondanks eerder gegrond verklaarde argumenten en amendementen is de bebouwingsdichtheid eerder groter dan kleiner geworden. Het bouwplan wijkt hiermee sterk af van de kaders die zijn gesteld in de rapportage van Van den Oever, Zaaijer en Partners in mei 2008. Betwist wordt dat deze kaders door de gemeenteraad zijn vastgesteld op 2 juli 2008. Verder wordt de onafhankelijkheid van het bureau Van den Oever, Zaaijer en Partners betwist. Men wil zelf een onafhankelijk bureau inschakelen.
3. In het ontwerp-bestemmingsplan wordt aangegeven dat de gemeente rekening wenst te houden met 4 aspecten van gebiedskwaliteit: de cultuurhistorische kwaliteit, de ruimtelijke ordening, de landschappelijke kwaliteit en de gebouwde kwaliteit. De voorziene woningbouwontwikkeling in dit ontwerp-bestemmingsplan is qua bouwmassa en qua hoogte ten opzichte van de bestaande bebouwing geheel in strijd met genoemde 4 aspecten.
4. De 3 appartementsgebouwen liggen op een afstand van 5,4 meter van de Burg. Huijbregts-Schiedonlaan. Tenminste 24 appartementen hebben een gevelbelasting van hoger dan 54 dB en hebben geen geluidluwe gevel. Als oplossing hiervoor wordt een geheel afgesloten buitenruimte voorzien, die 5,6 meter vóór de rooilijn ligt. Dit is in strijd met de ruimtelijke kaders, op grond waarvan de afstand van de appartementsgebouwen op een afstand van 11 meter van de Burg. Huijbregts-Schiedonlaan dienen te worden gesitueerd.
5. In de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan is aangegeven dat de groene voortuinen van de grondgebonden woningen een rol spelen in de beleving van het gebied. In deze voortuinen zijn echter steeds 2 parkeerplaatsen voorzien, waardoor van groene voortuinen geen sprake is.
6. De hoogte van de 10 grondgebonden woningen valt op. De goothoogte hiervan bedraagt 6/7 meter en de bouwhoogte 10/11 meter. Voor de gehele Vrachelsedijk en het Vrachelshofje bedraagt de vastgestelde goot- en bouwhoogte aanzienlijk minder. De hoogte van de nieuwe woningen zou gelijk moeten zijn aan de bebouwing op de rest van het eiland.

Gemeentelijke reactie

1. De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 2 juli 2008, na het volgen van een inspraakprocedure de ruimtelijke kaders voor de locatie Bayens vastgesteld. Daarmede is komen vast te staan aan welke eisen een bouwinitiatief voor deze locatie moet voldoen, wil daaraan van gemeentewege planologische medewerking worden verleend. Eerdere beleidsuitspraken m.b.t. de invulling van deze locatie, zoals bijvoorbeeld vastgelegd in de Structuurvisie Vrachelen (1994), zijn daarmee achterhaald en dus niet meer van toepassing.

Met het Beeldkwaliteitsplan Vrachelen (april 1998) is beoogd richting te geven aan de kwaliteit van de invulling van een 10-tal door de gemeente uit te geven bouwkavels, gelegen oostelijk van de locatie Baijens. Dit plan doet derhalve geen uitspraken over de invulling van de locatie Baijens, en zou dit al wel het geval zijn geweest (quad non), dan zijn die eveneens door de vaststelling van de ruimtelijke kaders op 2 juli 2008 achterhaald.

Nu voorts de gemeenteraad in zijn vergadering van 15 juni 2010 heeft geoordeeld dat de bebouwingsopzet die als onderlegger heeft gefungeerd voor de regeling in het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan voldoet aan de ruimtelijke kaders zoals vastgesteld op 2 juli 2008, bestaat er geen aanleiding om naar aanleiding van deze zienswijzen tot aanpassing van het ontwerpplan over te gaan.

2. De conclusie van het ontwerp-ontwerpplan van de locatie is in overeenstemming met de vastgestelde ruimtelijke kaders is gebaseerd op een zorgvuldige analyse van de rapportage van het bureau Van den Oever, Zaaijer en Partners, zoals die aan de besluitvorming van de gemeenteraad van 2 juli 2008 ten grondslag heeft gelegen.
Er bestaat geen gegronde aanleiding om te twijfelen aan de deskundigheid van het betrokken bureau, noch aan de zorgvuldigheid waarmee zij haar rapportage heeft opgesteld. Een gezaghebbende tegenrapportage waaruit zou kunnen worden afgeleid dat het betrokken bureau, of de door haar uitgebrachte rapportage, niet aan de vereiste kwaliteitsnormen zou voldoen, is ook niet overgelegd. De vraag of een bureau in dezen wel of niet onafhankelijk is, is in dit verband niet relevant.
3. Met de voorgestelde stedenbouwkundige inrichting wordt wel degelijk ingespeeld op de gebiedskwaliteit van de locatie. Aan de zijde van de Burg. Huijbregts-Schiedonlaan vormt de voorgestelde bebouwing met appartementen een onderdeel van de hoge(re) wanden die de centrale open ruimte van Vrachelen rondom (gaan) begrenzen. De achter de appartementen geprojecteerde grondgebonden eengezinswoningen vormen een overgang naar de bestaande bebouwing verderop langs de Vrachelsedijk.
4. Dat er een buitenruimte op een afstand van 5,4 meter van de Burg. Huijbregts-Schiedonlaan zou worden gerealiseerd is een onterechte, waarschijnlijk uit de rapportage van het als bijlage bij het plan opgenomen akoestisch onderzoek afgeleide, constatering. De appartementsgebouwen moeten ingevolge het plan op een minimale afstand van 11 meter van de betrokken weg komen te staan. Slechts met ondergeschikte bouwdelen, waaronder balkons, mag deze afstand worden overschreden.
5. Voor de betreffende grondgebonden woningen wordt de gemeentelijke parkeernorm van twee parkeerplaatsen (op eigen terrein) gehanteerd. Met de planuitwerking, zoals verwoord in de toelichting, is rekening gehouden met deze parkeernorm. Ondanks de geprojecteerde parkeerplaatsen in de voortuin bij de grondgebonden woningen, wordt er voldoende ruimte geboden voor de inrichting van een voortuin en de realisering van groene erfafscheidingen.
6. Aan de basis van de regeling in het ontwerp-bestemmingsplan liggen, zoals eerder aangegeven, de ruimtelijke kaders, vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 2 juli 2008.
Binnen deze ruimtelijke kaders wordt voor de grondgebonden woningbouw een maximale bouwhoogte van twee lagen + kap aangegeven. Met de uitwerking/vertaling van het stedenbouwkundig plan is een onderscheid in woningtype voorgesteld, waarbij de 3 woningen aan de Vrachelsedijk een maximale goothoogte/bouwhoogte van respectievelijk 6/10 meter hebben en de 7 woningen aan de woonstraat een maximale goothoogte/bouwhoogte van respectievelijk 7/11 meter.
Deze hoogtematen leiden tot bouwmassa's die in ruimtelijke zin in overeenstemming met de (direct) omliggende bebouwing zijn en stedenbouwkundig gezien op die locatie ook alleszins verantwoord kunnen worden geacht.

Verkeer

1. Er is niet nagedacht over de verkeersoverlast. Hiervan is nu al sprake en dit wordt alleen maar erger door extra voertuigbewegingen als gevolg van de nieuwe woningen. Nu is het al gevaarlijk voor verkeersdeelnemers (met name fietsers) om de weg op te rijden, vooral in de ochtend- en avondspits. Het voorstel om de opstelstroken te vergroten zal op korte termijn leiden tot een onaanvaardbare verkeerssituatie. Er moet

in het bestemmingsplan ruimte worden gereserveerd voor bijv. een rotonde. De onderbouwing met betrekking tot de verkeersproblematiek in relatie tot de aansluiting van de Vrachelsedijk op de Burg. Huijbregts-Schiedonlaan dient een integraal onderdeel te vormen van het plan.

2. De verkeersafwikkeling van de plannen Vrachelen 3, Zwaai kom en de Contreie, alsmede het onderhavige plan zal voornamelijk plaatsvinden via de Burg. Huijbregts-Schiedonlaan over de brug bij Sluis 2 in het Markkanaal. Dit zal leiden tot een zeer hoog niveau van verkeers- en geluidsoverlast, waarvan de bewoners van de geplande woningen ten eerste de hinder en overlast zullen ondervinden.
3. Het plan gaat grote problemen opleveren qua parkeermogelijkheden.

Gemeentelijke reactie

1. Zoals bekend, is het beleid erop gericht om het gebruik van de Burg. Huijbregts-Schiedonlaan, als onderdeel van de hoofdverkeersstructuur aan de westzijde van de stad, zoveel mogelijk te ontlasten van wijkvreemd verkeer. Dit zal o.a. gebeuren door het realiseren van een vloeiende, doorgaande, aansluiting van de Weststadweg op de Bovensteweg. Rekening houdende met de effecten van de vastgestelde beleidsmaatregelen, en met de realisering van de tot het jaar 2020 nog aanvullend geprojecteerde woningbouw, waaronder deze aan de Vrachelsedijk, is een prognose gemaakt van de verkeersintensiteiten op genoemde weg in 2020. Met die prognoses in het achterhoofd is bezien welke maatregelen er op de aansluiting van de Vrachelsedijk getroffen kunnen en moeten worden om de doorstroming en de verkeersveiligheid niet in gevaar te brengen. Daarbij is geconcludeerd dat naar redelijke verwachting kan worden volstaan met een beperkte reconstructie van de betrokken kruising om de oversteekbaarheid en de invoegmogelijkheden op de Burgemeester Huijbregts-Schiedonlaan te verbeteren en veiliger te maken. De uitvoering van deze werkzaamheden staat voor eind 2010 op de planning. Binnen de bestemming "Verkeer" is daarvoor voldoende ruimte beschikbaar. Voor de aanleg van een rotonde wordt onvoldoende aanleiding gevonden, zodat aanpassing van het bestemmingsplan om zo'n rotonde mogelijk te maken, niet nodig wordt geoordeeld.
2. De hiervoor bedoelde verkeersprognoses zijn ook gehanteerd bij het uitvoeren van het vereiste akoestisch onderzoek. De resultaten van dat onderzoek leren dat er sprake zal zijn van een uit akoestisch oogpunt zeer wel aanvaardbare situatie, waar het betreft de overlast vanwege het wegverkeer op de Burg. Huijbregts-Schiedonlaan.
3. In de gemeentelijke parkeernota "Stilstaan in de toekomst, Parkeerbeleid op de middellange termijn (2020)", vastgesteld bij raadsbesluit van 15 december 2009, is bepaald, dat in de gebieden buiten de centrumtangente, de norm voor een dure woning 2,1 per woning bedraagt en 1,3 per woning voor een één- en tweepersoonswoning (waaronder woningen in de goedkope prijsklasse bestaande uit maximaal 2 kamers worden verstaan). Deze norm wordt gehanteerd bij de toetsing van concrete bouwvoorvragen aan de zogenaamde parkeerbepaling in de gemeentelijke bouwverordening. Op basis van bedoelde norm moeten er, in het geval van realisering van de gedachte (maximaal) 74 tweekamerappartementen en 10 grondgebonden woningen, in totaal op deze locatie 117 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In de binnen de plantoelichting beschreven bebouwingsopzet krijgen de laatstgenoemde woningen elk 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Voor de appartementsbewoners worden 76 parkeerplaatsen in de onder de appartementen voorziene parkeerkelder gerealiseerd. En daarnaast worden in totaal 25 parkeerplaatsen in het openbaar gebied

grote vraag naar starterswoningen bestaat. Recente ervaringen, met de verkoop van de starterswoningen op de v.m. schoollocatie van de Torenschouw aan de Sterkenburg, hebben dit nog maar eens bevestigd. Ook het feit dat er alleen al bij de gemeente ruim 140 inschrijvingen voor een goedkope koopwoning genoteerd staan, vormt een bewijs voor bedoelde stelling. Het aanbod op de locatie aan de Vrachelsedijk van goedkope starterswoningen is ook volledig in lijn met het actuele gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.

3. Nu er met de initiatiefnemer door de gemeente een anterieure overeenkomst is gesloten, waarin het verhaal van de gemaakte en nog te maken gemeentelijke kosten in deze ontwikkeling is veiliggesteld, behoeft er geen exploitatieplan op basis van de Wet ruimtelijke ordening te worden vastgesteld. In deze overeenkomst is onder andere ook geregeld dat de kosten die voortvloeien uit eventueel in te dienen planschadeclaims, voor rekening komen van de initiatiefnemer.

Ecologie/water

1. De nieuw te bouwen woningen moeten op voldoende afstand van de ecologische verbindingzone aan de zuidzijde van het plangebied worden geplaatst. Het is onbegrijpelijk dat in de opgestelde quick scan in het kader van de Flora- en Faunawet de ecologische hoofdstructuur buiten beschouwing is gebleven. Er wordt gewezen op een uitspraak van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 30 januari 2002, waarin het oude loofbos aan de zuidzijde van het eiland centraal staat. Ook dit plan maakt de bouw van woningen mogelijk tot aan de bosrand, waardoor verstoring kan optreden in de vorm van geluidsoverlast, verlichting en betreding. In het ontwerp-bestemmingsplan lijkt hieraan geen aandacht te zijn besteed.
2. Het lijkt het sterk op dat er geen watertoets heeft plaatsgevonden. Dit verbaast te meer, omdat het gebied in een grondwaterbeschermingsgebied is gelegen en bekend is dat de verontreiniging van het voormalige PDM-terrein zich verspreidt in de richting van het plangebied.

Gemeentelijke reactie

1. De appartementsgebouwen en woningen zijn gesitueerd op een afstand van 9 meter van de ten zuiden van het plangebied aanwezige sloot. De bebouwing is hiermee geprojecteerd buiten de ecologische hoofdstructuur zoals vermeld op de provinciale kaarten. Tevens blijkt uit de opgestelde quick scan op grond van de Flora- en Faunawet, dat redelijkerwijs mag worden verwacht dat de realisering van de beoogde planopzet, gezien de mogelijke effecten ervan, geen strijdigheid met bedoelde wet zal opleveren. Daarnaast geldt, dat de meest zuidelijk gelegen gevel van de geprojecteerde bebouwing in dezelfde lijn ligt als die van de meest zuidelijk gelegen gevel van de huidige bebouwing en dat daarmee een ruim voldoende afstand tot de bestaande bomen in acht genomen wordt.
2. In de toelichting is een passage opgenomen over het watersysteem in het gebied. Uit het gestelde in hoofdstuk 1 van deze reactienota blijkt dat door het waterschap Brabantse Delta, bij brief van 13 juli 2010, in het kader van de watertoets, een positief advies is uitgebracht over het ontwerp-bestemmingsplan. Voorts geldt, dat in verband met de ligging van het plangebied binnen de beschermingszone van een waterwingebied, voor de feitelijke realisering van de geprojecteerde bebouwing een vergunning op grond van de Provinciale milieuverordening is vereist. Daarbij vindt een beoordeling plaats van de kwaliteit van de te gebruiken bouwmaterialen in relatie tot de risico's voor de

grondwaterwinning, die van een uitlosgang afhangt van het aanwezige PDM-niveau, vormt, in verband met de diepteligging daarvan, geen risico voor de woningbouw in het plangebied.

Milieu

1. Als gevolg van de toenemende verkeersintensiteit vindt een toename plaats van het fijnstofgehalte en andere gevaarlijke stoffen in het leefmilieu in de omgeving van het plangebied. De wettelijk geaccepteerde grenzen zullen worden overschreden, waarvan de bewoners van de geplande woningen last zullen ondervinden.
2. Het ontbreken van bodemonderzoeken is onaanvaardbaar, temeer omdat de financiële haalbaarheid van het plan niet vaststaat.
3. Er heeft wel geluidonderzoek plaatsgevonden, maar voorsnog wordt bestreden dat aan de Wet geluidhinder wordt voldaan. In de beoogde appartementen kan geen goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Tegen het ontwerp-besluit hogere grenswaarde worden in een andere brief zienswijzen ingediend. Het geluidonderzoek is verouderd, aangezien het dateert van januari 2006. Sindsdien zijn er woningen bijgebouwd en is het verkeer toegenomen.

Gemeentelijke reactie

1. In de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan wordt aandacht besteed aan het aspect luchtkwaliteit. Samengevat wordt gesteld dat met de ontwikkeling die door middel van dit ontwerp-bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, niet in betekenende mate wordt bijgedragen aan de luchtverontreiniging. Gezien de daarvoor geldende richtlijnen is er pas aanleiding tot een gericht onderzoek, indien er meer dan 1.500 nieuwe woningen worden gebouwd.
2. Op de betrokken locatie is in 2006 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ("Rapport verkennend/aanvullend bodemonderzoek locatie aan de Vrachelsedijk 17-21 te Oosterhout, Ingenieursbureau Lankelma, 17 augustus 2006"). Uit de resultaten daarvan kan worden afgeleid dat er, behalve op een enkele - te saneren - plek, alwaar i.v.m. de aanwezigheid van ondergrondse tanks, een verhoogde concentratie aan minerale oliën is aangetroffen, geen sprake is van een bodemkwaliteit die woningbouw in de weg zal staan. In het kader van de procedure die moet leiden tot verlening van bouwvergunning zal, gezien de datum van het uitgevoerde onderzoek, opnieuw moeten worden aangetoond dat er geen sprake is van een bodemsituatie die een belemmering voor woningbouw vormt. Er bestaat geen gerichte aanleiding om te veronderstellen dat de bodemkwaliteit, sinds de uitvoering van het onderzoek in 2006, zodanig verslechterd is dat woningbouw ter plaatse niet is toegestaan. Met de kosten van sanering van de verontreinigde plek is in de opzet van de herontwikkeling rekening gehouden. Het gestelde in de toelichting bij het bestemmingsplan zal overigens op dit onderdeel in bovenstaande zin worden aangepast.
3. Met het vaststellen van een hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder, waartoe een afzonderlijke procedure is/wordt gevolgd, wordt voldaan aan het bepaalde in deze wet. Op de ingediende zienswijzen tegen het ontwerp-besluit tot vaststelling van een hogere waarde wordt in een aparte notitie ingegaan. Het geluidrapport waarop het ontwerp-besluit is gebaseerd, is opgesteld door het bureau Physicon en dateert van 10 juni 2010. De verkeersgegevens waarop het onderzoek is gebaseerd, dateren van december 2009. Deze zijn dus zeer recent en de verkeerskundige gevolgen van de

laatste woningbouwplannen in Oosterhout (Vinderbuurt, Zwaikom, Contreie) zijn hierin meegenomen.

Algemeen

1. Sinds de start van deze planontwikkeling in augustus 2005 zijn nagenoeg alle inspraakreacties en bezwaren van alle bewoners niet ontvankelijk of ongegrond verklaard door de gemeente en wenst de gemeente intensieve woningbouw te realiseren in een extensief woongebied. Verzocht wordt de gezamenlijke verantwoordelijkheid in de praktijk te brengen en in overleg met alle betrokken bewoners een goed woonklimaat te realiseren.
2. De voorziene nieuwbouw ligt te dicht bij de zeer nabij gelegen hoge drukgasleidingen en drinkwaterleidingen, hetgeen niet geoorloofd is. Voor wat betreft het aspect externe veiligheid wordt ook geen aandacht geschonken aan de nabijheid van een ligplaats voor kegelschepen. Onduidelijk is wat de invloed is van het transport van gevaarlijke stoffen over de Lage Molenpolderweg en de Burg. Huijbregts-Schiedonlaan. Door de toename van het aantal woningen neemt het plaatsgebonden risico en groepsrisico toe.
3. In het bestemmingsplan is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. Een afweging van alle betrokken belangen heeft niet plaatsgevonden. Alleen al qua motivering schiet het plan ernstig tekort, ook inhoudelijk is het plan buitengewoon summier.
4. Aangezien de bewoners van het pand Vrachelsedijk 15a op het aangrenzende perceel woonachtig zijn, vindt men het belangrijk dat de privacy gewaarborgd blijft. Men wenst dan ook dat de grondgebonden woningen aan de oostzijde geen dakterrassen of balkons krijgen.
5. Omdat veel van de huidige bewoners nu al een hond hebben, verwacht men dat de nieuwe bewoners met hun honden voor extra overlast gaan zorgen.
6. Door de grote verkeersdruk kunnen de hulpdiensten bij calamiteiten niet op tijd het gebied bereiken.

Gemeentelijke reactie

1. Het thans voorliggende ontwerp-bestemmingsplan heeft een lange voorgeschiedenis. Aan verschillende eerdere initiatieven om de betrokken locatie te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw werd door de gemeenteraad van Oosterhout, mede naar aanleiding van ingediende inspraakreacties en zienswijzen, geen planologische medewerking verleend. Vervolgens heeft de gemeenteraad, middels vaststelling van de ruimtelijke kaders voor deze locatie bij besluit van 2 juli 2008, duidelijkheid gecreëerd over de voorwaarden, waaraan een herontwikkeling ten behoeve van woningbouw naar zijn mening zou moeten voldoen. Alle relevante belangen, alsmede de ruim kenbaar gemaakte gedachten en ideeën van de omwonenden, werden daarbij uitdrukkelijk meegewogen. Daarna heeft de gemeenteraad bij zijn besluitvorming omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan "Vrachelen-Krooneiland" op 20 april 2010 en omtrent het voorontwerp van het thans voorliggende plan op 15 juni 2010, nogmaals uitdrukkelijk stilgestaan bij de aspecten die door de omwonenden ten aanzien van de bebouwing van deze locatie naar voren zijn gebracht. Al met al kan niet worden gesteld dat de gemeenteraad, bij de bepaling van de ruimtelijke kaders voor de inrichting van deze locatie, in onvoldoende mate op de belangen van de omwonenden acht zou hebben geslagen.

2. De geprojecteerde bebouwing ligt op een voldoende afstand van de nutsleidingen in de omgeving van het gebied. In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is beschreven, dat in het plangebied geen bedrijven zijn gelegen, waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing is. Ook buiten het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig, waarvan het invloedsgebied het plangebied raakt. Voor wat betreft de overige aspecten van externe veiligheid, zoals het transport van gevaarlijke stoffen per as, spoor of schip of door buisleidingen, geldt eveneens dat geen relevante effecten op het plangebied worden voorzien.
3. In de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan wordt het stedenbouwkundig plan beschreven. Basis hiervoor is het meergenoemde raadsbesluit van 2 juli 2008 tot vaststelling van de ruimtelijke kaders voor het stedenbouwkundig plan locatie Bayens, zoals vastgelegd in de bij dit besluit behorende rapportage. In deze rapportage is het plangebied uitgebreid omschreven en zijn de kaders en randvoorwaarden tevens precies aangeduid. Het ontwerp-bestemmingsplan is de planologische vertaling van deze kaders.
4. In de voorliggende opzet van de grondgebonden woningbouw zal er, gelet op de situering van de woningen en de minimaal in acht te nemen afstanden ten opzichte van de perceelsgrens van Vrachelsedijk 15A, geen sprake (kunnen) zijn van een onaanvaardbare aantasting van de privacy op laatstbedoeld perceel. Daar komt nog bij dat er door betrokkenen zelf, bijvoorbeeld door aanplant van groen op de perceelsgrens, voorzieningen ter bescherming van de eigen privacy kunnen worden getroffen. Overigens is in de huidige bebouwingsplannen niet voorzien in de realisering van dakterrassen of balkons aan de zijde van bedoeld perceel.
5. De vrees voor extra overlast tengevolge van honden van toekomstige bewoners kan en mag, zo die al zal optreden, geen reden vormen om van de voorgenomen planontwikkeling af te zien.
6. Er bestaat geen gegronde reden om aan te nemen dat de hulpdiensten het gebied niet goed zullen kunnen bereiken.

Algemene conclusie

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd tot ongegrondverklaring van de ingediende zienswijzen. Er bestaat dus geen aanleiding om het bestemmingsplan, naar aanleiding van die zienswijzen, bij gelegenheid van de vaststelling van het plan te wijzigen.

