gemeente Oosterhout

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN "OOSTERHOUT-ZUID, HERZIENING 6 (HERONTWIKKELING GALVANITAS)"

Inhoudsopgave

1.Aanleiding 2
2. Procedure en vooroverleg 2
2.1 Omgevingsdialoog 2
2.2 Inspraak 2
2.3 Vooroverleg 2
2.4 Vaststellingsprocedure 2
2.5 Vervolgprocedure 3
3. Reacties op ingekomen zienswijzen 3
3.1. Inleiding 3
3.2. Lijst indieners zienswijzen 3
3.3. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt 4
3.3.1. Zienswijze nummer 1 4
3.3.2. Zienswijze nummer 2 4
3.3.3. Zienswijze nummer 3 5
4. Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen 5
5. Planaanpassingen naar aanleiding van ambtshalve overwegingen 5

Bijlagen

1. Reacties vooroverleg
2. Lijst indieners zienswijzen (vertrouwelijk)

Gemeente Oosterhout
Team Buiten Beleid
oktober 2022

1.Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van het terrein Galvanitas op het perceel Wilhelminakanaal Zuid 104. De begrenzing van het plangebied wordt gevormd door Wilhelminakanaal Zuid, de Eikdijk, Europark en de Burgemeester Holtroplaan. Het realiseren van genoemd plan past niet binnen het huidige bestemmingsplan “Oosterhout-Zuid 2017”. 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 de omgevingsdialoog gevoerd. Daarbij zijn betrokkenen, belangstellenden, bedrijven, omwonenden / bewoners en cultuuraanbieders uitgenodigd. Voor het resultaat van de omgevingsdialoog wordt verwezen naar het bijgevoegde verslag.

Het door de initiatiefnemer gemaakte verslag van de omgevingsdialoog is opgenomen in bijlage 1.

2.2 Inspraak

Het structuurontwerp herontwikkeling Galvanitasfabriek heeft conform de Algemene Inspraakverordening Oosterhout 2006 met ingang van 19 november 2020 tot en met 16 december 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is er één schriftelijke zienswijze ingediend. Het college heeft op 1 maart 2021 besloten dat de ingediende zienswijze geen aanleiding gaf tot aanpassing van het structuurontwerp herontwikkeling Galvanitasfabriek.

Het opgestelde eindverslag inspraakprocedure is opgenomen in bijlage 2.

2.3 Vooroverleg

In het kader van het voorgeschreven vooroverleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is op 30 november 2021 het formulier Inventarisatie ruimtelijke aspecten ingevuld. Op basis hiervan heeft de provincie aangegeven dat dit geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen en is gesteld dat het wettelijk vooroverleg hiermee al afgerond kan worden beschouwd.

2.4 Vaststellingsprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan “Oosterhout-Zuid, herziening 6 (herontwikkeling Galvanitas)” is in het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 30 juni 2022 tot en met 10 augustus 2022 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 hebben 3 instanties c.q. personen gebruik gemaakt. Er is één zienswijze niet tijdig ingediend. Zoals blijkt uit het voorgaande lag het ontwerpbestemmingsplan ter inzage tot en met 10 augustus en deze zienswijze is (gedateerd op 10 september 2022) pas op 12 september 2022 ingediend. Deze zienswijze dient dan ook niet ontvankelijk te worden verklaard.

Ook is de provincie Noord-Brabant in kennis gesteld van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Op basis van de Wro heeft deze instantie de mogelijkheid om ook zienswijzen bij de gemeenteraad in te dienen, indien zij van oordeel is, dat er zaken worden geregeld, welke mogelijk indruisen tegen provinciaal beleid. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt.

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

Op grond van artikel 3.8, lid 1, onder e, van de Wro beslist de gemeenteraad, indien er zienswijzen worden ontvangen, binnen 12 weken na afloop van de termijn van ter visie legging over de vaststelling van het bestemmingsplan. Vaststelling van het bestemmingsplan “Oosterhout-Zuid, herziening 6 (herontwikkeling Galvanitas)” dient dus plaats te vinden voor 2 november 2022. Overschrijding van deze termijn heeft tot gevolg dat eventuele aanhouding van aanvragen voor een omgevingsvergunning komen te vervallen. In deze situatie is geen sprake van een aanvraag omgevingsvergunning die is aangehouden.

2.5 Vervolgprocedure

Na de vaststelling door de raad zal het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8 lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening, gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage worden gelegd. Een belanghebbende kan gedurende die termijn van ter visie legging tegen de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan schriftelijk beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

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

Naast het instellen van beroep tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan tevens bij de Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State verzocht worden om voorlopige voorziening.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die, waarop de beroepstermijn afloopt. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

3. Reacties op ingekomen zienswijzen

3.1. Inleiding

Van de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen tegen het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan “Oosterhout-Zuid, herziening 6 (herontwikkeling Galvanitas)” is door 3 instanties c.q. personen gebruik gemaakt.

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en zijn dan ook ontvankelijk verklaard. Vanwege het feit dat één zienswijze buiten de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is ingediend, dient deze niet ontvankelijk te worden verklaard. Hierop zal dan ook niet inhoudelijk worden ingegaan in deze reactienota. Wel heeft er overleg plaatsgevonden met de partij die deze zienswijze heeft ingediend en dit overleg is positief verlopen. Geconcludeerd is dat er sprake zal zijn van meer kansen dan bedreigingen, als er samen wordt opgetrokken.

De ingediende zienswijzen zijn 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 zienswijzen.

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 3 “Lijst indieners zienswijzen”. Deze persoonsgegevens worden niet openbaar gemaakt en zullen uiterlijk na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan “Oosterhout-Zuid, herziening 6 (herontwikkeling Galvanitas)” worden vernietigd. Voor de inhoud van dit verslag wordt volstaan met de nummers welke aan de brieven zijn toegekend.

Briefnummer	Datum ontvangst brief
1	8-7-2022
2	29-7-2022
3	9-8-2022
4	12-9-2022

3.3. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt

3.3.1. Zienswijze nummer 1

Inhoud zienswijze

1. In de waterparagraaf wordt nog verwezen naar het waterbeheerplan 2016-2021. Dit is inmiddels vervangen door het waterbeheerplan 2022-2027. Men is blij met de ambitie om het regenwater op te vangen.
2. Opgemerkt wordt dat het de voorkeur verdient om klimaat adaptief te bouwen en in te richten.
3. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in of rondom oppervlaktewaterlichamen en voor het onttrekken/infiltreren van grondwater kunnen gebods- of verbodsbepalingen gelden op basis van de Keur.

Reactie zienswijze

1. De waterparagraaf zal op dit punt worden aangepast.
2. Hiermee wordt zoveel mogelijk rekening gehouden. Onder andere worden er waterdoorlatende tegels aangebracht, waterberging zal op eigen terrein plaatsvinden door middel van de aanleg van wadi’s. De locatie is nu nagenoeg geheel verhard, voor de inrichting van het gebied is een landschapsplan opgesteld waarin een ontwerp voor de nieuwe openbare ruimte is opgenomen. Daar waar mogelijk worden er nieuwe bomen ingeplant. Ook is het voornemen om de muren van de bebouwing te voorzien van groene wanden en om groene daken aan te brengen met sedumvegetatie. Op deze manier wordt er zoveel mogelijk klimaatadaptief gebouwd en ingericht.
3. Hiermee zal rekening worden gehouden.

Conclusie
De zienswijze geeft wel aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Gegrondheid
De zienswijze is gegrond.

3.3.2. Zienswijze nummer 2

Inhoud zienswijze
In het plan wordt gesproken over 5.300 m2 leisure, volgens het ontwerpbestemmingsplan blijkt onder andere dat onderschikte detailhandel en kantoren mogelijk zijn binnen de term ‘leisure’. In de regels is aangegeven dat dit alleen op de begane grond mogelijk is, maar er wordt niet aangegeven in welk volume of aantal m2 dit mogelijk is. Hierdoor zijn er ook grotere volumes mogelijk, waarvoor verwezen wordt naar de regionale afspraken voor detailhandel en kantoren. Hierin staat dat tot 2.500 m2 retail het plan als lokaal wordt aangemerkt, voor kantoren geldt dit tot 750 m2. Geadviseerd wordt om meer duiding te geven hoe het programma van 5.300 m2 in functies wordt gesplitst en hierbij rekening te houden met de regionale afspraken voor detailhandel en kantoren.

Reactie zienswijze
Het bestemmingsplan zal zodanig worden aangepast dat er maximale oppervlaktes zullen gelden voor (zelfstandige) kantoren (maximaal 750 m2) en retail (maximaal 2.500 m2).

Conclusie
De zienswijze geeft wel aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Gegrondheid
De zienswijze is gegrond.

3.3.3. Zienswijze nummer 3

Inhoud zienswijze
1. Niet onderbouwd is waarom er parkeerplaatsen en bebouwing in de groenzone moeten worden gerealiseerd. Er wordt niet serieus omgegaan met de hier aanwezige oude bomen. Het kappen kan alleen plaatsvinden als uit een onderzoeksrapport blijkt dat er (onder meer) geen sprake is van een beeldbepalende waarde, natuurwaarde, cultuurhistorische waarde of landschappelijke waarde. Het vellen van de bomen is in strijd met Europese wetgeving en tevens dient voor de vaststelling van het bestemmingsplan een bomeneffectanalyse te worden opgesteld.
2. Uit de natuurtoets van 17 februari 2022 blijkt dat er sprake is van beschermd leefgebied van in de Wet natuurbescherming beschermde soorten (roofvogels, algemene broedvogels, vleermuizen en marterachtigen). Voordat het plan verder in procedure wordt gebracht, dient een nader natuuronderzoek plaats te vinden op basis waarvan kan worden geconcludeerd voor welke soorten ontheffing nodig is.

Reactie zienswijze
1. Gedoeld wordt op de strook grond tussen het Galvanitasterrein en het talud van de Burgemeester Holtroplaan. Zoals gesteld in het bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegde landschapsplan (bijlage 7 toelichting) betreft dit het zogenaamde politiebos dat is aangelegd als productiebos, waarna het niet verder is onderhouden. De hier aanwezige bomen worden gekapt en er worden hier parkeerplaatsen en een appartementengebouw gerealiseerd. Voor de financiële haalbaarheid van het plan is dit echter noodzakelijk. Zoals aangegeven in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan, wordt deze locatie een hotspot van wonen, werken, vrijetijdsactiviteiten, horeca en cultuur. In het landschapsplan wordt gesteld dat er sprake is van een integrale ontwikkeling: weliswaar moet het (als weinig waardevol aangemerkte) productiebos grotendeels worden geveld, maar in het plan worden ook grote delen verharding verwijderd en worden deze vergroend. Zo komen er nieuwe groenvakken, wadi’s, bomen en groendaken, waarbij de hallen mogelijk worden voorzien van groene wanden. Hiermee wordt de biodiversiteit in het gebied vergroot. Teneinde te kunnen voldoen aan de parkeernormen, is het verder noodzakelijk dat in de genoemde groenstrook parkeerplaatsen worden aangelegd. Tot slot is het voor de financiële haalbaarheid van de plannen nodig dat het appartementengebouw hier

wordt gebouwd. Niet ingezien wordt dat sprake zou zijn van strijdigheid met Europese wetgeving, verder is het ook niet nodig om een bomeneffectrapportage op te stellen. Wel is het streven erop gericht om bomen welke nog in goede staat verkeren, daar waar mogelijk in te passen in het aan te leggen parkeerterrein.

2. In de genoemde natuurtoets is aangegeven dat naar bepaalde soorten, zoals roofvogels, marterachtigen en vleermuizen, nog nader onderzoek zal plaatsvinden. Dat onderzoek is inmiddels uitgevoerd. In alle gevallen betreft het een actualisatie van eerder uitgevoerde onderzoeken. In 2021/2022 heeft een actualisatie van de natuuronderzoeken op het terrein van Galvanitas (en naastgelegen bosperceel politie) plaatsgevonden. Naast deze actualisatie, is ook de naastgelegen bosschage van de gemeente onderzocht. In 2019 betroffen de onderzochte soorten jaarrond beschermde nesten, marterachtigen, vleermuizen en amfibieën. In 2021/2022 betroffen de onderzochte soorten jaarrond beschermde nesten, marterachtigen, vleermuizen en de teunisbloempijlstaart. De vijver is in 2021 ongeschikt verklaard voor amfibieën op basis van waterkwaliteit en niet nader onderzocht. De teunisbloempijlstaart is in 2021/2022 toegevoegd op basis van de noordelijke uitbreiding van de soort en de aanwezigheid van teunisbloemen op het terrein van Galvanitas. Op het Galvanitasterrein zijn wederom geen nesten van jaarrond beschermde vogelsoorten, verblijfplaatsen van marterachtigen, verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen en ook geen voortplantingslocaties van teunisbloempijlstaarten aangetroffen. Het gebied tussen Galvanitas en het bosperceel van de politie wordt nog steeds gebruikt als vliegroute voor vleermuizen. Deze vliegroute wordt verplaatst, er wordt een ecologisch werkprotocol opgesteld en er is geen ontheffing noodzakelijk. In de bosschage van de gemeente zijn geen nesten van jaarrond beschermde vogelsoorten, verblijfplaatsen van marterachtigen, verblijfplaatsen of vliegroutes van vleermuizen aangetroffen. In het najaar vindt nog een extra controle plaats naar eekhoornnesten in de bosschage van Galvanitas en de gemeente. Dit omdat bij het cameraonderzoek een eekhoorn is waargenomen. Mogelijk betrof dit een jong dier op zoek naar een eigen territorium. De eekhoorn kan tijdelijk in het gebied zijn geweest op doortocht naar een eigen territorium of zich hebben gevestigd. Bij de controle worden mogelijke verblijfplaatsen voor de eekhoorn geïnventariseerd. Hierna worden de werkzaamheden gerapporteerd. Naast de verplaatsing van vliegroute zal tijdens de herontwikkelingswerkzaamheden rekening worden gehouden met algemene soorten, zoals de vos en egel. Deze soorten worden opgenomen in het ecologisch werkprotocol.

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 zienswijzen geven aanleiding om de volgende wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan “Oosterhout-Zuid, herziening 6 (herontwikkeling Galvanitas)”:

- Er zullen maximaal toegestane oppervlaktes worden opgenomen voor (zelfstandige) kantoren en retail.
- De waterparagraaf in de toelichting zal worden aangepast.

5. Planaanpassingen naar aanleiding van ambtshalve overwegingen

- De regels zullen voor wat betreft enkele geluidsaspecten tekstueel worden aangepast.