



**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	3
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 weerskaatsing 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 Vervolgprocedure

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 e 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.

Gegrontheid

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.