



Datum: 15 oktober 2019	Nummer raadsnota: 179757
Onderwerp: gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Slotjes, herziening 5 (Slotjesveld 3)', (voormalige locatie brandweerkazerne)	

Portefeuillehouder: Willemsen	Bijlagen: 1. Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Slotjes, herziening 5 (Slotjesveld 3) 2. Bestemmingsplan Slotjes, herziening 5 (Slotjesveld 3) 3. Onderzoek bezonning 4. Onderzoek stikstof voormalige brandweerkazerne 5. Gewijzigd plan begane grond 6. Gewijzigd plan verdiepingen
---	--

Voorstel:

1. Ten aanzien van de ingediende zienswijzen te besluiten conform het gestelde in de "Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Slotjes, herziening 5 (Slotjesveld 3)".
2. Het bestemmingsplan "Slotjes, herziening 5 (Slotjesveld 3)" gewijzigd vast te stellen conform bijgevoegd ontwerp-besluit.
3. Te besluiten om voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Het plan heeft eerder als voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Dit eerdere plan had betrekking op 48 appartementen en had 6 bouwlagen (20 meter). Naar aanleiding van de ingediende inspraakreacties heeft het college besloten om het aantal appartementen terug te brengen naar 46 appartementen en de maximale bouwhoogte, met één bouwlaag, terug te brengen naar 16 meter. Vervolgens is dit aangepaste plan, als ontwerpbestemmingsplan van 13 december 2018 tot 24 januari 2019 ter inzage gelegd.

Gedurende de termijn dat dit ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag, zijn er drie zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn tijdig ingediend en zijn ontvankelijk. De ingediende zienswijzen zijn als bijlage bijgevoegd, tevens zijn de zienswijzen in de bijgevoegde reactienota zienswijzen bestemmingsplan 'Slotjes, herziening 5 (Slotjesveld 3)' samengevat en voorzien van een concept beantwoording.

De zienswijzen hebben voornamelijk betrekking op de hoogte van het gebouw, de effecten van het plan op de privacy/bezonning/waarde vermindering van de eigen woning, de beoogde doelgroep (jong volwassenen) en verwachte geluidsoverlast. De inhoud van de zienswijzen is met Thuisvester besproken. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is het bouwplan aangepast en is het stijgpunt (aanbouw met daarin het trappenhuis en de liftopgang) verplaatst. Voorgesteld wordt om de zienswijzen gegrond te verklaren voor zover deze aanleiding geven tot het aanpassen van het plan en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, zodat het stijgpunt wordt verplaatst.

Wat willen we bereiken?

Met de gewijzigde vaststelling wordt deels tegemoet gekomen aan de ingediende zienswijzen en zorgt voor minder overlast bij omwonenden. Met de herontwikkeling naar 46 appartementen op deze locatie verdwijnt een lege plek aan het Slotjesveld. Op deze wijze kan een eigentijdse, bij de omliggende bebouwing passende, invulling op deze locatie in het centrum worden gerealiseerd. Daarnaast sluiten de plannen naadloos aan bij de doelstellingen van het (recente) coalitieakkoord en de woonvisie. Gelet op de ligging van onderhavige locatie aan de rand van het Slotjesveld, vormt dit initiatief geen belemmering voor andere toekomstige (her)ontwikkelingen op het Slotjesveld. Met de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan wordt de herontwikkeling mogelijk gemaakt.

Wij verzoeken u om bij alle communicatie rondom deze aanvraag altijd het zaaknummer 179757 te vermelden.

Wat gaan we daarvoor doen?

Het ontwerpbestemmingsplan Slotjes, herziening 5 (Slotjesveld 3) wordt gewijzigd vastgesteld.

Voorgeschiedenis/inspraak

Het plan heeft eerder als voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Dit eerdere plan had betrekking op 48 appartementen en had 6 bouwlagen (20 meter). Naar aanleiding van de ingediende inspraakreacties is besloten om het aantal appartementen terug te brengen naar 46 appartementen en de maximale bouwhoogte, met één bouwlaag, terug te brengen naar 16 meter. Vervolgens is dit aangepaste plan, als ontwerpbestemmingsplan van 13 december 2018 tot 24 januari 2019 ter inzage gelegd.

Ingediende zienswijze

Er zijn drie zienswijzen ingediend, waarvan één zienswijze namens 37 bewoners van de Keiweg en Slotjesveld is ingediend. Deze zienswijzen betroffen veelal een herhaling van de eerder ingediende inspraakreacties. Hoewel naar aanleiding van de inspraakreacties het ontwerpbestemmingsplan is aangepast en één bouwlaag is komen te vervallen, bleven veel bezwaren bij omwonenden overeind. De zienswijzen hebben voornamelijk betrekking op de hoogte van het gebouw, de effecten van het plan op de privacy/bezonnig/waarde vermindering van de eigen woning, de beoogde doelgroep(jong volwassenen) en verwachte geluidsoverlast. Voor de exacte inhoud van de zienswijzen wordt verwezen naar de bijgevoegde conceptreactienota zienswijzen bestemmingplan 'Slotjes, herziening 5 (Slotjesveld 3), inclusief de bijlagen. De inhoud van de zienswijzen is met Thuisvester besproken. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is het bouwplan aangepast en is het stijgpunt (aanbouw met daarin het trappenhuis en de liftopgang) verplaatst. Het verplaatsen van dit stijgpunt heeft een positief effect op de bezonnig van de woningen aan Keiweg, verder ontstaat er meer ruimte tussen het geprojecteerde woongebouw en de achtertuinen van de woningen aan de Keiweg 96 en 98. Voorgesteld wordt om de zienswijzen gegrond te verklaren voor zover deze aanleiding geven tot het aanpassen van het plan en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Planaanpassing

De verbeelding van het bestemmingsplan wordt op de volgende punten aangepast:

1. Het bouwvlak wordt zodanig aangepast dat het stijgpunt (aanbouw met daarin het trappenhuis en de liftopgang) aan de zuid oostzijde van het plangebied wordt geprojecteerd. De bouw mogelijkheden voor het stijgpunt aan de noordzijde worden verwijderd.
2. Ter plaatse van de nieuwe locatie van het stijgpunt wordt de aanduiding maximale bouwhoogte van 16 meter opgenomen.
3. Ter plaatse van de nieuwe locatie van het stijgpunt wordt de aanduiding 'geen woningen toegestaan' opgenomen.

De toelichting op het bestemmingsplan wordt aangepast aan het nieuwe plan.

Onderzoek naar bezonnig

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is het plan aangepast en is een onderzoek uitgevoerd naar de bezonnig van de tuinen en gevels. Binnen Nederland worden er geen formele eisen gesteld aan de bezonnig van woningen of andere bouwwerken. Gemeenten zijn dus vrij om hun eigen eisen te stellen aan de bezonnig. Wel bestaan er de zogenaamde 'lichte' en 'strengere' TNO-norm voor bezonnig van woonkamers. Volgens de lichte TNO-norm is er sprake van een voldoende bezonnig bij tenminste 2 mogelijke bezonningsuren/dag in de periode van 19 februari t/m 21 oktober (gedurende 8 maanden) ter plaatse van het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam. Volgens de strengere TNO-norm is er sprake van een goede bezonnig bij tenminste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari t/m tot 22 november (gedurende 10 maanden) ter plaatse van het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam. De gemeente Oosterhout heeft geen eigen bezonnigseisen, er is daarom een onderzoek uitgevoerd aan

de hand van de 'strengere TNO-norm'. Alhoewel de TNO-normen gaan over de bezonning van woonkamers zijn deze ook gebruikt bij het beoordelen van de bezonningssituatie van de tuinen in het invloedsgebied. Uit het onderzoek valt op te maken dat er in de toekomstige situatie (na realisering van het bouwplan) een aantal tuinen zijn waar minder dan 3 uur zon mogelijk is aan de randen van de toetsingsperiode. Er kan echter ook worden vastgesteld dat voor de meeste plaatsen, met uitzondering van een drietal tuinen aan de Keiweg, geldt dat de bezonningsduur niet of niet significant wordt beïnvloed door de geplande nieuwbouw. Uit het onderzoek blijkt dat de invloed van de nieuwbouw plaats vindt in de tweede helft van de middag. Vanaf maart zijn er geen tuinen meer die door de invloed van de nieuwbouw minder dan 3 uur zon krijgen. De afname van de bezonningsduur is op de meeste plaatsen minder dan een uur, lokaal oplopend tot ca. 2 uur.

Voor de bezonning van de gevels geldt ongeveer hetzelfde als voor de tuinen. De invloed van de nieuwbouw leidt slechts tot een geringe verschuiving van de gebieden waarin niet aan de bezonningsnorm wordt voldaan. Op basis van de contourlijnen lijkt echter geconcludeerd te kunnen worden dat ten gevolge van de schaduwwerking van de eigen uitbouw van de woningen er in de huidige en de geplande bebouwingssituatie op de achtergevels van nummers 100, 102 en 104 er geen voldoende bezonning aanwezig is (volgens de lichte TNO-norm). Op de achtergevel van nr. 96 is er naar alle waarschijnlijkheid in beide situaties geen goede (volgens de strenge TNO-norm), maar nog wel een voldoende bezonning (volgens de lichte TNO-norm). Op de achtergevel van Keiweg 98 is er mogelijk in de huidige bebouwingssituatie nog sprake van een goede bezonning, terwijl in de geplande bebouwingssituatie de bezonning voldoende is. Op de oostgevel van de appartementen ten noorden van de nieuwbouw neemt over een deel van de gevel de mogelijke bezonningsduur met ca. een uur af tot ongeveer 2,5 uur. Aan deze gevels liggen echter niet de woonkamers van de betreffende appartementen. Deze zijn gelegen aan de westgevel van deze appartementen, waar de nieuwbouw geen invloed heeft en voldoende zon aanwezig is. De afname van de mogelijke bezonningsduur van de gevels is op de meeste plaatsen minder dan een uur, op een aantal plaatsen oplopend tot ca. anderhalf uur. Naar aanleiding van het onderzoek kan gesteld worden dat het plan niet leidt tot onvoldoende bezonning van de tuinen en gevels.

Stikstof

Als gevolg van de uitspraken van de Raad van State van 29 mei 2019 en daarna was het niet meer mogelijk om de stikstofdepositie van ruimtelijke planvoornemens door te rekenen. Hierdoor was het niet mogelijk om gemotiveerd besluit op het bestemmingsplan te nemen. Onlangs heeft het ministerie een gewijzigde, landelijke, Aeries-calculator vrijgegeven en is de te verwachte stikstofdepositie van het plan berekend. Uit deze berekening blijkt dat er geen significante gevolgen zijn voor een Natura 2000-gebied en er wordt voldaan aan de Wet natuurbescherming. Deze nieuwe berekening is bijgevoegd.

Exploitatieplan

Een exploitatieplan is niet noodzakelijk omdat het een gemeentelijke gronduitgifte betreft.

Crisis en herstelwet

Op de procedure voor het bestemmingsplan 'Slotjes, herziening 5 (Slotjesveld 3)' is de Crisis- en Herstelwet 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 maximale afhandelingstermijn van 6 maanden (na afloop van de termijn van ter inzage legging van het vaststellingsbesluit) heeft. Voor wat betreft de afhandelingstermijn aangaande het eventueel in te dienen beroep dient te worden opgemerkt dat dit termijnen van orde zijn.

Wat mag het kosten?

Alle kosten die de gemeente maakt voor de herziening van het bestemmingsplan dienen (evenals bouwrijp maken e.d.) betaald te worden uit de verkoopopbrengsten van het perceel. Kosten voor aanpassingen (in de openbare ruimte) die noodzakelijk zijn als gevolg van de herontwikkeling zijn voor rekening van de ontwikkelaar. Deze afspraken zijn vastgelegd in de verkoopovereenkomst met de ontwikkelaar. Eventuele planschade is voor rekening van de gemeente en is verdisconteerd in de koopsom. Een exploitatieplan is niet noodzakelijk omdat het een gemeentelijke grondexploitatie betreft.

Op welke manier is/wordt vormgegeven aan burgerparticipatie?

Medio 2017 heeft het college besloten om in beginsel medewerking te verlenen aan de voorgenomen ontwikkeling om te komen tot 48 appartementen voor 1- en 2 persoons huishoudens. Naar aanleiding van dit besluit heeft een uitwerking van het bouwplan plaatsgevonden en op 14 september 2017 zijn de plannen gepresenteerd aan omwonenden. Tijdens deze avond heeft een aantal omwonenden een reactie op de plannen gegeven. Deze reacties zijn door het college behandeld en beantwoord. Gelijktijdig is besloten om een voorontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen en voor inspraak en vooroverleg vrij te geven.

Dit voorontwerpbestemmingsplan heeft van 14 juni 2018 tot 12 juli 2018 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn dat het plan ter inzage lag, zijn er vier inspraakreacties ingediend. De inspraakreacties zijn door het college in behandeling genomen, samengevat en beantwoord. Uw raad is over de beantwoording van de inspraakreactie geïnformeerd. De ingediende inspraakreacties gaven aanleiding om de volgende wijzigingen door te voeren in het ontwerp van het bestemmingsplan:

- De maximale bouwhoogte werd verlaagd naar 16 meter. Door het verlagen van de bouwhoogte kwamen het stedenbouwkundig accent en twee appartementen te vervallen.
- Ter plaatse van de bomenrij tussen de percelen aan de Keiweg en het nieuwe woongebouw werd op de verbeelding een aanduiding opgenomen, zodat deze bomenrij planologisch wordt beschermd.

Het college heeft het ontwerpbestemmingsplan op 13 november 2018 vastgesteld en ter inzage gelegd.

Uitvoering

- a. Het besluit van uw raad zal, met de hierbij vastgestelde "Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Slotjes, herziening 5 (Slotjesveld 3)" worden toegezonden aan de indieners van de zienswijzen, met verwijzing naar de mogelijk te volgen rechtsgang.
- b. Vervolgens worden 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.
- c. 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.
- d. 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 beroepsschrift ook nog een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Nummer: ZN179757

DE RAAD VAN DE GEMEENTE OOSTERHOUT;

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

Gelezen het voorstel van het college van 21 oktober 2019;

Overwegende, dat een besluit moet worden genomen over de vaststelling van het bestemmingsplan Slotjes, herziening 5 (Slotjesveld 3);

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 13 december 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 39 personen;

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

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

dat ten aanzien van de ingekomen zienswijzen de "Reactienota zienswijzen inzake ontwerpbestemmingsplan "Slotjes, herziening 5 (Slotjesveld 3)" is opgesteld, waarin op de ingediende zienswijzen 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 zienswijzen deels gegrond dienen te worden verklaard voor zover de zienswijzen aanleiding geven tot aanpassen van het plan en dat de zienswijze voor de overige delen ongegrond zijn;

dat gebleken is dat het ontwerpbestemmingsplan ook overige aanpassing c.q. verbetering behoeft, zulks conform het gestelde in hoofdstuk 4 ('Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen') en hoofdstuk 5 ('Planpassingen naar aanleiding van ambtshalve overwegingen') van de bedoelde reactienota;

BESLUIT:

1. ter zake van de ingediende zienswijzen te besluiten, overeenkomstig het gestelde in hoofdstuk 3 van de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Reactienota zienswijzen inzake ontwerp bestemmingsplan "Slotjes, herziening 5 (Slotjesveld 3)" en de zienswijze deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan "Slotjes, herziening 5 (Slotjesveld 3)", gewijzigd vast te stellen, zoals ook weergegeven in hoofdstuk 4 en 5 van de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Reactienota zienswijzen inzake ontwerp bestemmingsplan "Slotjes, herziening 5 (Slotjesveld 3)".
3. voor het bestemmingsplan "Slotjes, herziening 5 (Slotjesveld 3)" geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 26 november 2019.

DE RAAD VOORNOEMD,

, voorzitter

, griffier