

## NOTA VOOR DE RAAD



*Aangenomen met  
30 stemmen voor  
en 1 tegen (Groen  
Brabant).  
motie Groen Brabant  
over partijcijfers  
(18 mi) met alg. st.*

**Datum:** 23 september 2016

**Nummer raadsnota:** BI.0160264

**Onderwerp:** Vaststelling van bestemmingsplan "Slotjes, herziening 2 (Van Oldeneellaan 1)".

<b>Portefeuillehouder:</b> Willemsen	<b>Bijlagen:</b> 1. een ontwerp besluit 2. de "Reactienota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Slotjes, herziening 2 (Van Oldeneellaan 1)"	<b>Ter inzage:</b> 1. het vast te stellen bestemmingsplan met toelichting, waarin verwerkt de voorgestelde wijzigingen 2. de ingediende zienswijzen 3. het vast te stellen exploitatieplan
---	--	---

### Voorstel:

1. Ten aanzien van de ingediende zienswijzen en de voorgestelde wijzigingen, te besluiten conform het gestelde in de "Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Slotjes, herziening 2 (Van Oldeneellaan 1)".
2. Het bestemmingsplan "Slotjes, herziening 2 (Van Oldeneellaan 1)" vast te stellen conform bijgevoegd ontwerp-besluit.
3. Te besluiten om voor dit bestemmingsplan het exploitatieplan 'Van Oldeneellaan/Keiweg gemeente Oosterhout' vast te stellen.

### Samenvatting

Het voormalige politiebureau aan de Van Oldeneellaan is reeds jaren niet meer als zodanig in gebruik en staat al geruime tijd leeg. Daardoor is sprake van een onverzorgde uitstraling in het straatbeeld op een zo prominente plek aan de rand van Slotjes Midden. Door de onderhavige locatie als woningbouwlocatie te ontwikkelen wordt een kwaliteitsimpuls gegeven aan een locatie dichtbij het centrum aan de rand van de wijk Slotjes. In deze herontwikkeling wordt voorzien in 18 grondgebonden woningen en 15 (starters)appartementen, welke voor een behoorlijk deel in de huursfeer worden gerealiseerd. Ten behoeve van deze herontwikkeling is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het ontwerpbestemmingsplan daartoe heeft met ingang van 26 mei jl. voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze vormt voor ons geen aanleiding om aan u voor te stellen het bestemmingsplan aan te passen.

Tevens is een positief advies ontvangen van het Waterschap Brabantse Delta. Zij verzoeken wel om in de toelichting van het bestemmingsplan een aanvullende tekst op te nemen inzake het nieuwe waterbeheerplan 2016-2021 en de toepassing van uitlogende materialen.

Voorgesteld wordt om de toelichting van het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Wij stellen u voor het ontwerpbestemmingsplan voor wat betreft de verbeelding en de regels ongewijzigd vast te stellen.

Tevens heeft een ontwerpexploitatieplan ter inzage gelegen. Op dit plan zijn geen zienswijze ingediend. Omdat de rekenrente tussentijds is gewijzigd en de definitieve taxatie afwijkt van de voorlopige taxatie, die in het ontwerpexploitatieplan was opgenomen, wordt voorgesteld om het exploitatieplan gewijzigd vast te stellen.

### **Wat willen we bereiken?**

Met de herontwikkeling van deze locatie vindt een eigentijdse invulling plaats die past bij de omliggende bebouwing op deze locatie aan de rand van het centrum van Oosterhout

### **Wat gaan we daarmee doen?**

#### *Bestemmingsplan*

Tijdens de ter inzage legging is één zienswijze ingediend. In deze zienswijze werd gereageerd op de situering van het appartementen gebouw, het aantal en de situatie van de te realiseren parkeerplaatsen en het verdwijnen van een gedeelte van de bestaande groenopstanden in de directe omgeving van de woningen.

Door de veranderende woningmarkt in de afgelopen jaren heeft een planaanpassing plaatsgevonden. Dit heeft een ophoging van het aantal woningen voor deze locatie tot gevolg gehad. Hierdoor komen meer woningen voor starters op de woningmarkt, in de vorm van huur-, en koopappartementen. De locatie van het voormalige politiebureau wordt ook als zodanig benoemd in de recent vastgestelde Woonvisie. Rondom de locatie van het voormalige politiebureau zijn in het openbaar gebied meerdere parkeerplaatsen aanwezig die op dit moment niet worden benut. Desondanks zijn er nog 37 extra parkeerplaatsen noodzakelijk om te kunnen voldoen aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Door de verdichting van het plan kunnen deze niet binnen op eigen grond van de ontwikkelaar worden gerealiseerd. Dit heeft tot gevolg dat er nieuwe parkeerplaatsen in de directe omgeving van de woningen dienen te worden aangelegd. Dat dit tot gevolg heeft dat bestaande groenopstanden daarvoor moeten wijken is onvermijdelijk. Bij de herinrichting van de directe woonomgeving wordt daar waar mogelijk nieuwe groenopstand gerealiseerd.

Ook is er een advies ontvangen van het Waterschap Brabantse Delta. Zij geeft een positief advies op het plan, maar verzoekt wel een aanpassing aan te brengen in de tekst van de toelichting. De aanpassingen hebben betrekking op de verwijzing naar het geactualiseerde beleid van het Waterschap en het opnemen in de toelichting dat het gebruik van uitlogende materialen zoveel mogelijk dient te worden voorkomen. In de reactienota is dit ook opgenomen.

Voorgesteld wordt om, mede op basis van het verwoorde in de 'Reactienota zienswijzen inzake ontwerpbestemmingsplan "Slotjes, herziening 2 (Van Oldeneellaan 1)", te besluiten tot (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan "Slotjes, herziening 2 (Van Oldeneellaan 1)", conform bijgevoegd concept-raadsbesluit. Waarbij enkel in de toelichting, behorende bij dit plan, een kleine aanpassing wordt doorgevoerd. Deze aanpassing heeft geen consequentie voor de situering van de te realiseren woningen.

#### *Exploitatieplan*

Tevens wordt voorgesteld te besluiten om voor dit bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. De beoogde ontwikkeling vindt weliswaar plaats op grond die particulier eigendom is. Een exploitatieplan zou normaliter niet noodzakelijk zijn omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is (anterieure exploitatieovereenkomst). De anterieure overeenkomst is echter gesloten met een partij die op het moment van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan nog geen eigenaar van de gronden is. Daarmee is enkel met een anterieure overeenkomst het kostenverhaal niet afdoende verzekerd. De eigendomssituatie is tot op heden ongewijzigd. Er dient derhalve dan ook een besluit te worden genomen over het ontwerpexploitatieplan. Wij stellen voor om het ontwerpexploitatieplan gewijzigd vast te stellen, en wel op de volgende punten:

1. De toe te rekenen rente is verlaagd, doordat de commissie BBV (besluit begroting en verantwoording) de voorschriften omtrent te hanteren rentepercentages heeft aangescherpt, en wel zodanig dat er voor de interne berekeningen geen rente meer over eigen vermogen mag worden berekend. Dit heeft geleid tot een aanpassing zoals opgenomen in tabel 3 van het exploitatieplan;
2. Bij de ter inzage legging was er een voorlopig taxatierapport inzake de inbrengwaarde. Het definitief taxatierapport week hiervan af. Deze wijziging is opgenomen in tabel 6 van het exploitatieplan.

Deze twee aanpassingen hebben geleid tot een hogere exploitatiebijdrage per eigenaar, zoals opgenomen in tabel 12 van het exploitatieplan.

**Wat mag het kosten?**

Alle kosten die te maken hebben met de ontwikkeling van deze locatie zijn voor rekening van de ontwikkelaar. Het vast te stellen exploitatieplan dient hiervoor als achtervang.

**Op welke manier is/wordt vormgegeven aan burgerparticipatie?**

Voorafgaand aan de verdere uitwerking van de plannen, ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan, heeft de ontwikkelaar een inloopavond (29 februari 2016) georganiseerd. Over het algemeen waren de reacties op die avond positief. Er is slechts één zienswijze ingediend.

Na vaststelling van het bestemmingsplan en exploitatieplan wordt in de Staatscourant, Weekblad Oosterhout en op de gemeentelijke website kenbaar gemaakt dat zij gewijzigd zijn vastgesteld. Hierbij worden de beroepsmogelijkheden bij de Raad van State kenbaar gemaakt. Daarnaast wordt de indiener van zienswijze persoonlijk per brief geïnformeerd over het genomen besluit. De plannen zijn dan ook te raadplegen op de website [www.ruimtellijkeplannen.nl](http://www.ruimtellijkeplannen.nl).

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Oosterhout

, burgemeester,

, secretaris.

## BESLUIT VAN DE RAAD

Nummer: BI.0160264

### 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 19 september 2016;

Overwegende, dat een besluit moet worden genomen over de vaststelling van het bestemmingsplan "Slotjes, herziening 2 (Van Oldeneellaan 1)";

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 26 mei 2016 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 een persoon;

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 zienswijze binnen de gestelde termijn van 6 weken zijn binnengekomen en derhalve ontvankelijk zijn;

dat ten aanzien van de ingekomen zienswijze de "Reactienota zienswijzen inzake ontwerpbestemmingsplan "Slotjes, herziening 2 (Van Oldeneellaan 1)" is opgesteld, waarin per 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 ingediende zienswijzen ongegrond dient te worden verklaard;

dat in verband met de ongegrondverklaring van zienswijzen, geen wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan hoeven plaats te vinden zoals verwoord in Hoofdstuk 4 ('Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen') van de reactienota;

dat gebleken is dat het ontwerpbestemmingsplan een verbetering behoeft, zoals verwoord in Hoofdstuk 5 ('Planaanpassingen naar aanleiding van ambtshalve overwegingen') van de reactienota;

dat door enkel het sluiten van een anterieure overeenkomst met een rechtspersoon die geen eigenaar is van de betreffende gronden het kostenverhaal niet afdoende verzekerd is;

derhalve tevens een exploitatieplan is opgesteld;

dat het ontwerp van dit exploitatieplan, op grond van het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, met ingang van 26 mei 2016 gedurende een termijn van 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat van de geboden gelegenheid tot het indienen van zienswijzen geen gebruik is gemaakt;

dat vooraleer over de vaststelling van het exploitatieplan 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 gebleken is dat het ontwerp-exploitatieplan aanpassing behoeft, waardoor tabel 3, 6 en 12 zijn gewijzigd;


#### BESLUIT:

1. ter zake van de ingediende zienswijzen te besluiten, overeenkomstig het gestelde in hoofdstuk 2 van de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Reactienota zienswijzen inzake ontwerp bestemmingsplan "Slotjes, herziening 2 (Van Oldeneellaan 1)";
2. het bestemmingsplan "Slotjes, herziening 2 (Van Oldeneellaan 1)", met planidentificatienummer NL.IMRO.0826.BSPHz2slotjes-VA01 vast te stellen, zoals ook weergegeven in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte toelichting, verbeelding en regels, waarin verwerkt zijn de wijzigingen als bedoeld in de hoofdstukken 5 van de onder 1 bedoelde reactienota;
3. voor het bestemmingsplan "Slotjes, herziening 2 (Van Oldeneellaan 1)" het exploitatieplan "Van Oldeneellaan / Keiweg" gewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 18 oktober 2016.

DE RAAD VOORNOEMD,

  
, voorzitter

  
, griffier





## **REACTIENOTA ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN**

### **“SLOTJES, HERZIENING 2 (VAN OLDENEELLAAN 1)”**

#### **Inhoudsopgave**

Inhoudsopgave .....	1
1. Aanleiding .....	2
2. Procedure en vooroverleg .....	2
2.1 Inspraak .....	2
2.2 Vaststellingsprocedure .....	2
2.3 Vervolgprocedure .....	3
3. Reacties op ingekomen zienswijzen .....	3
3.1. Inleiding .....	3
3.2. Lijst indieners zienswijzen .....	4
3.3. Samenvatting zienswijze en gemeentelijk standpunt .....	4
3.3.1. Zienswijze .....	4
4. Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen .....	6
5. Planaanpassingen naar aanleiding van ambtshalve overwegingen .....	6

## **1. Aanleiding**

Op de locatie van het voormalige politiebureau aan de Van Oldeneellaan te Oosterhout is een woningbouwontwikkeling voorzien. Het gaat om de realisatie van 18 grondgebonden woningen en 15 (starters)appartementen. Het realiseren van genoemd plan past niet binnen het huidige bestemmingsplan "Slotjes". 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 Inspraak**

Voor deze ontwikkeling heeft geen inspraak plaatsgevonden. Wel is er op 29 februari 2016 een informatieavond georganiseerd door de ontwikkelaar voor de direct omwonenden. Tijdens deze avond konden omwonenden kennisnemen van de plannen en werd het stedenbouwkundig plan toegelicht. Deze avond werd druk bezocht en er waren veel positieve reactie over het feit dat er eindelijk iets gaat gebeuren ter plaatse. Er is op de avond een reactie ontvangen die gericht was tegen de komst van de appartementen aan de Spijtenburgstraat. Met de toevoeging van de appartementen in dit plan wordt er tegemoet gekomen aan de grote vraag voor goedkopere woningen op de Oosterhoutse woningmarkt. Daarmee heeft het college ook besloten om de appartementen binnen het plan te laten. Het college heeft op 17 mei 2016 besloten het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

### **2.2 Vaststellingsprocedure**

Het ontwerpbestemmingsplan "Slotjes, herziening 2 (Van Oldeneellaan 1)" is in het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 26 mei 2016 tot en met 6 juli 2016 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](http://www.oosterhout.nl) en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://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 heeft één instantie c.q. persoon gebruik gemaakt.

Ook zijn de provincie Noord-Brabant, Waterschap Brabantse Delta en het ministerie van MenI 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 is, dat er zaken worden geregeld, welke mogelijk indruisen tegen provinciaal beleid. Enkel het Waterschap Brabantse Delta heeft van deze periode gebruik gemaakt om een positief advies af te geven.

De ingediende zienswijze is 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 "Slotjes, herziening 2 (Van



Oldeneellaan 1)" dient dus plaats te vinden vóór 28 september 2016. Overigens is dit een termijn van orde, aan de overschrijding daarvan geen sancties zijn verbonden. Een gevolg hiervan is wel dat een eventuele aanhouding van een aanvraag om een omgevingsvergunning komt te vervallen. In verband met de vakantieperiode is deze termijn niet gehaald, echter er is geen sprake van een ingediende aanvraag om omgevingsvergunning. In dit geval is er dus geen sprake van ongewenste ontwikkelingen.

### **2.3 Vervolprocedure**

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 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.

Om bepaalde procedures sneller te kunnen doorlopen is de Crisis- en herstelwet (Chw) aangenomen. In deze wet zijn criteria opgenomen. Als een plan aan deze criteria voldoet kan de wet van toepassing zijn op het betreffende plan. Zo ook voor dit bestemmingsplan omdat het een woningbouwplan betreft van een omvang van meer dan 11 woningen. Dit betekent voor dit plan dat er geen pro forma beroep ingesteld kan worden bij de Raad van State en dat de Raad van State binnen 6 maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak zal doen. Dat de Chw van toepassing is zal kenbaar worden gemaakt in de publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan.

## **3. Reacties op ingekomen zienswijzen**

### **3.1. Inleiding**

Van de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen tegen het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan "Slotjes, herziening 2 (Van Oldeneellaan 1)" is door één instantie c.q. persoon gebruik gemaakt.

**De zienswijze is tijdig ingediend en is dan ook ontvankelijk verklaard.**

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 zienswijze samengevat word 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**

<b>Brief nr.</b>	<b>Naam</b>	<b>Adres</b>	<b>Datum indiening</b>
1	S.L.P. van Campen en M.J. van Loon	Van Oldeneellaan 51	6-7-2016

### **3.3. Samenvatting zienswijze en gemeentelijk standpunt**

#### **3.3.1. Zienswijze**

##### Inhoud zienswijze

#### **1. Hoogbouw in plangebied**

Appellant is van mening dat als er in 2010 al was begonnen met ontwikkelen er geen sprake zou zijn geweest van hoogbouw binnen het plangebied. Zij vrezen nu (geluids)hinder van deze hoogbouw vanwege het aantal toekomstige bewoners, de balkons aan de voorzijde (inkijk in eigen woning) en de grotere parkeervoorzieningen die ermee gepaard gaan. Zij zien graag dat de appartementen aan de andere zijde van het plangebied worden geprojecteerd.

#### **2. Parkeren en verkeersveiligheid**

Door de toevoeging van de appartementen dienen er meer parkeerplaatsen aangelegd te worden. Dit komt dan deels direct voor de balkons behorende bij de appartementen en deels op een plantsoen gelegen vóór de woning van appellant. Deze twee locaties met parkeren zorgen, samen met de ontsluitingsweg voor de wijk, bij het in en uitrijden van de voertuigen voor onveilige situaties voor de overige verkeer. Bovendien worden de huidige parkeerplaatsen gebruikt door bedrijfsbussen van bewoners van de wijk. Appellant vreest dat deze bedrijfsbussen dan voor het keukenraam komen te staan. Het aantal parkeerplaatsen is niet evenwichtig verdeeld over de omgeving van het plangebied.

#### **3. Groenvoorziening**

Voor de realisatie van de woningbouw moeten rondom het politiebureau veel bomen worden gerooid. Als dan ook nog één van de volgroeide bomen op het plantsoen moet wijken vindt appellant dat treurig. Er dient zoveel mogelijk groen te worden behouden.

##### Reactie zienswijze

#### **1. Hoogbouw in plangebied**

Het klopt dat er de afgelopen jaren veel veranderingen hebben plaatsgevonden op de woningmarkt. Desalniettemin dient een ontwikkeling getoetst te worden aan diverse beleidsuitgangspunten en wet- en regelgeving. Zo ook dit plan. Met de bouw van het appartementencomplex worden met name starters op de (koop)woningmarkt bediend. In het coalitieakkoord wordt ingezet op het realiseren van betaalbare huurwoningen voor jongeren liefst

in de buurt van het centrum. Op dit moment is er voor jongeren slechts een beperkt aanbod aan betaalbare huurwoningen. In de Woonvisie 2016-2021 zetten we bij de oplossingsrichting voor de doelgroep jongeren/starters in op voor jongeren passende (betaalbare) woonruimte bieden via het regulier bouwen of het duurzaam transformeren van bestaand vastgoed. Hierbij wordt tevens de locatie van het voormalige politiebureau genoemd met 15 startersappartementen.

De situering van de appartementen aan de Spijtenburgstraat is ingegeven doordat aan de Keiweg een Rijk monumentaal pand en monumentaal groen gesitueerd is. Bij onderhavige nieuwe ontwikkeling is met deze bijzondere status rekening gehouden.

De door appalant gevreesde hinder van toekomstige bewoners is enkel gebaseerd op het feit dat er naar verwachting jongeren gaan wonen waarvan zij van mening zijn dat die altijd overlast zouden veroorzaken. Wij delen deze mening nadrukkelijk niet.

De gevreesde inkijk in de eigen woning door de balkons aan de voorzijde is beperkt tot de raampartijen aan de voorgevel en de zijgevel. Door de situering van de beide gebouwen ten opzicht van elkaar in combinatie met de aanwezige afstand, de aanwezige bomen en nieuwe bomen, zal deze zeer gering zijn. Bovendien is aan de voorzijde van woningen dit algemeen geaccepteerd. De privacy in de achtertuin is niet in het geding.

*Conclusie:*

De voorgestelde ontwikkeling is passend in de omgeving en voldoet aan de geldende beleidsuitgangspunten en de geldende Wet- en regelgeving.

## **2. Parkeren**

Zoals al eerder aangegeven dient iedere nieuwe ontwikkeling te voldoen aan de geldende wet- en regelgeving. Zo ook de regels voor het parkeren. Hiervoor is gemeentelijk parkeerbeleid vastgesteld. Er dienen minimaal 60 parkeerplaatsen beschikbaar zijn op het moment dat het plan daadwerkelijk opgeleverd is. Vanwege de aanwezigheid van veel parkeerplaatsen in de omgeving van de planlocatie is voorafgaand aan de planontwikkeling een parkeeronderzoek gehouden naar de bezetting van de huidige parkeergelegenheid. In de huidige situatie is sprake van een overcapaciteit (ca 21 parkeerplaatsen) aan openbare parkeerplaatsen. Enkel deze overcapaciteit is niet voldoende om te kunnen voldoen aan de gestelde parkeernorm voor de nieuwe woningen. Vandaar dat er 37 parkeerplaatsen gerealiseerd worden in openbaar gebied en 1 binnen het plangebied.

Het is de insteek de parkeerplaatsen bij de woningen te realiseren. Zowel in de Apollostraat, De Spijtenburgstraat en de Van Oldeneellaan komen er parkeerplaatsen bij. Bij de Van Oldeneellaan is, uit veiligheidsoogpunt, gekozen om langsparkerplaatsen aan te leggen omdat deze weg een andere functie heeft dan de overige straten. De Van Oldeneellaan is een 50 km weg en dient als omleidingsroute (ook voor het busverkeer) als de Ridderstraat gesloten is. Bij een aantal jaarlijkse evenementen, zoals Kermis, Parkfeest, wordt de Ridderstraat afgesloten voor al het verkeer. Het valt niet te ontkennen dat de woning Van Oldeneellaan 51 bij de realisatie uitkijkt op parkeerplaatsen, net zoals vanuit veel andere woningen.

Doordat de benodigde parkeerplaatsen middels haaksparkeren wordt ingericht wordt zo min mogelijk afbreuk gedaan aan de bestaande groenvoorziening. De Spijtenburgstraat is niet de enige toegangsweg tot de wijk Slotjes Midden. De verkeersintensiteit van deze straat past bij een woonstraat. Bovendien is het in een 30 km zone acceptabel om aan weerszijden haaks parkeren toe te passen.

#### *Conclusie*

Met de huidige planvorming inclusief de bijbehorende parkeerplaatsen wordt voldaan aan de gemeentelijke beleidsuitgangspunten inzake parkeren en komt de verkeersveiligheid niet in het geding.

### **3. Groenvoorziening**

Niet ontkent kan worden dat het beeld aanzienlijk zal veranderen. Voor de aanleg van parkeervakken moet een van de drie genoemde bomen verdwijnen. Deze bomen maken onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur. Bij de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan is een afweging gemaakt tussen het aanleggen van parkeervakken en het behouden van de bestaande bomen. Het belang voor het realiseren van een ontwikkeling heeft de doorslag gegeven. Bij het ontwerp voor de openbare ruimte rondom het totale plan wordt getracht bomen te (her)planten waar mogelijk.

#### *Conclusie*

Bestaande groenopstanden zullen plaats moeten maken voor de voorgestane ontwikkeling, maar er zal ook nieuw groen voor terugkomen.

#### Conclusie

De zienswijze geeft *geen* aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

#### Gegrontheid

De zienswijze is *ongegronnd*.

## **4. Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen**

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen van het bestemmingsplan "Slotjes, herziening 2 (Van Oldeneellaan 1)".

## **5. Planaanpassingen naar aanleiding van ambtshalve overwegingen**

Op verzoek van Waterschap Brabantse Delta heeft aanpassing plaatsgevonden van:

1. Paragraaf 1.2 van bijlage 3 van de Toelichting.  
Aanpassing van de tekst:  
*Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.*
2. In paragraaf 5.6 van de plantoelichting is een extra alinea toegevoegd waarin wordt aangegeven dat het gebruik van uitlogende materialen achterwege dient te blijven in dit plan.



## BESLUIT

### HOGERE WAARDE VOOR DE TEN HOOGSTE TOELAATBARE GELUIDSBELASTING WET GELUIDHINDER

#### 1 Ambtshalve besluit

Burgemeester en wethouders van Oosterhout zullen de gemeenteraad voorstellen om een bestemmingsplan Slotjes, herziening 2 vast te stellen. Die heeft betrekking op de ontwikkeling van het plan De Baron, dat de bouw van 33 woningen mogelijk maakt.

Uit het geluidonderzoek (wegverkeerslawaaï) is gebleken dat voor enkele nieuwe woningen een hogere ten hoogste toelaatbare geluidbelasting op de gevel moet worden vastgesteld, voorafgaande aan de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het plan is beschreven in het bestemmingsplan en voor zover van belang voor het geluidsonderzoek samengevat in het akoestisch onderzoek. In het bestemmingsplan zijn maximaal 33 nieuwe woningen voorzien (max. 3 bouwlagen). Woningen zijn geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. Er is geen sprake van een herinrichting van wegen.

Bij het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek gevoegd:

- *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Slotjes, herziening 2 (Van Oldeneellaan 1), 20110109-01, def. 05, 3.5.2016, Agel Adviseurs BV).*

Het onderzoek, op grond van art. 76 e.v. Wet geluidhinder, betreft ten minste onderzoek naar:

- de geluidbelasting vanwege wegen met een geluidzone in de zin van de Wet geluidhinder

#### 2 Procedure

Het bovengenoemde akoestisch onderzoek in samenhang met het bestemmingsplan zijn de basis voor het besluit. Op de voorbereiding van het besluit is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 110c van de Wet geluidhinder (verder te noemen Wgh) stelt dat bij procedures voor vaststelling of herziening van een bestemmingsplan het (ontwerp van) het besluit tot het vaststellen van de hogere waarden tegelijkertijd met het ontwerpbesluit bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

Dit ontwerpbesluit heeft gelijktijdig met het ontwerpbesluit bestemmingsplan gedurende 4 weken ter inzage gelegen. Dit Besluit zal gelijktijdig met het vaststellingsbesluit voor de herziening van het bestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

#### 3 Overwegingen

- 3.1 In de Regels en op de Verbeelding van het bovengenoemd bestemmingsplan is bepaald dat voor een deel van het plangebied de geluidbelasting op de gevel van een woning, bij de oprichting moet voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (incl. wegdekcorrectie Wet geluidhinder). Dit besluit heeft daarom daarop geen betrekking.
- 3.2 De geluidbelasting is berekend op de grenzen van de bouwvlakken. Daarbij is rekening gehouden met de afschermende werking van bestaande objecten en de geprojecteerde objecten die niet zijn gelegen in het gebied als onder 2.1 bedoeld.

- 3.3 Het plangebied is gelegen binnen één of meer geluidzones van wegen zoals is bedoeld in artikel 74 van de Wgh. Het betreft de volgende wegen: St. Antoniusweg, St. Paulusweg, Van Oldeneellaan.
- 3.4 In de huidige situatie is de Van Oldeneellaan voorzien van betonklinkers, de St. Paulusweg van SMA 0/6, de St. Antoniusweg van SMA 0/6. Voor alle wegen geldt een maximum toegestane snelheid van 50 km/u.
- 3.5 In de toekomstige situatie van het plan (2026) is geen herinrichting van deze wegen voorzien.
- 3.6 Alle uitgangspunten en gegevens zijn in het akoestisch onderzoek beschreven. Van belang is dat de berekende geluidbelastingen worden getoetst aan de geluidbelasting Wet geluidhinder, na het toepassen van de wettelijke wegdekcorrectie.
- 3.7 Ingevolge artikel 82 van de Wgh wordt 48 dB als de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de gevel aangemerkt voor de geluidsbelasting op de gevel van een woning (nieuwbouw).
- 3.8 Ingevolge artikel 83 van de Wgh kan een hogere waarde worden vastgesteld voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting op de gevel, met dien verstande dat deze waarde de 63 dB niet te boven gaat (nieuwbouw).
- 3.9 Uit het geluidonderzoek is gebleken dat voor de geprojecteerde woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB alleen vanwege de St. Paulusweg en de Van Oldeneellaan wordt overschreden.
- 3.10 Dat betekent dat daarvoor in beginsel een hogere waarde moet worden vastgesteld. Op grond van art. 110a Wet geluidhinder mag dat alleen indien uit onderzoek is gebleken dat er geen (technisch) doelmatige maatregelen mogelijk zijn, dan wel dat daartegen één van de wettelijke bezwaren is in te brengen.
- 3.11 Maatregelen
- In het geluidonderzoek is nagegaan welke maatregelen mogelijk zijn. Daarbij zijn de volgende maatregelen onderzocht: vergroten van de afstand van de woningen tot de weg, verlagen van de maximum toegestane snelheid, toepassen van een geluidscherm en het toepassen van een stiller wegdek.
- 3.11.1 Vergroten afstand tot woningen
- Met betrekking tot het vergroten van de afstand tot de geluidbron zijn er praktisch gezien geen mogelijkheden in verband met de beperkte ruimte binnen het plangebied. Deze maatregel is daarom niet onderzocht.
- 3.11.2 Verlagen maximum toegestane snelheid
- Het verlagen van de maximum toegestane snelheid op de St. Paulusweg en de Van Oldeneellaan is theoretisch mogelijk. Het verlagen van de snelheid is vervoerskundig niet aanvaardbaar, omdat het belangrijke wijkontsluitingswegen betreft. Het is ongewenst om, mede gelet op de grote aanliggende woonwijk en maatschappelijke voorzieningen, de snelheid te verlagen, omdat daardoor de capaciteit en doorstroomsnelheid zal worden verminderd. Deze maatregel is daarom niet onderzocht.
- 3.11.3 Toepassen van een geluidscherm
- Het plaatsen van een geluidscherm tussen de weg de geprojecteerde woningen is niet realistisch aangezien het sterk verminderd doelmatig is vanwege de wegwijzigingen en de hoogte van de woningen. Voor de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping is het niet doelmatig, omdat het scherm dan

stedenbouwkundig onaanvaardbaar hoog moet zijn. Voor de begane grond is een scherm niet toepasbaar omdat deze het zicht vanuit de woning belemmerd, en dat stedenbouwkundig onaanvaardbaar is. De noodzakelijke onderbreking van een scherm bij de wegwakruisingen zal het effect van het scherm sterk verminderen. Deze maatregel is daarom niet onderzocht.

#### 3.11.4 Toepassen stiller wegdek

Ten slotte is onderzocht of het wegdek van de St. Paulusweg en/of de Van Oldeneellaan doelmatig is. Daarna is bezien of er wettelijke bezwaren zijn in te brengen.

Civieltechnisch is het mogelijk om een stiller wegdek toe te passen. Daarbij zijn diverse wegdektypen mogelijk van: stille klinkers, SMA 0/8, SMA 0/5, dunne deklagen type A en B. Omdat daarvan dunne deklagen type B het stilst is, is dat onderzocht. Daarbij is aangenomen dat om civieltechnische redenen (wringing) op de kruisingen ten minste 10 m aan weerszijden daarvan maximaal een SMA kan worden toegepast.

De technische doelmatigheid wordt begrensd door een lengte van maximaal ca. 225 m langs het plangebied. In dat traject zijn 2 kruisingen gelegen waar een wegdektype SMA kan worden toegepast en voor het overige een wegdektype dunne deklagen type B.

Vervolgens is nagegaan welke kosten aan een vervanging zijn verbonden. Daarvoor is nagegaan wat de te verwachten reële kosten zullen zijn bij vervanging van het wegdek. Daaruit is gebleken dat de kosten ca. 78.000 euro zullen bedragen.

#### 3.12 Tegen het toepassen van de geluidmaatregel zijn een groot aantal bezwaren in te brengen van vervoerskundige, stedenbouwkundige en financiële aard.

##### 3.12.1 Vervoerskundig

Bij het toepassen van een stiller wegdek zullen over een afstand van ca. 225 m ca 7 overgangen naar een ander type wegdek mogelijk kunnen zijn. Het toepassen van verschillende wegdekken brengt hogere kosten voor onderhoud met zich mee en het zal leiden tot 7 overgangen van verschillende geluidbelasting die als hinderlijk kunnen worden ervaren. Alleen bij het toepassen van stille klinkers of SMA 0/6 zijn het aantal overgangen beperkt tot 2. In dat geval is echter de geluidreductie veel minder dan bij toepassing van dunne deklagen type B.

##### 3.12.2 Stedenbouwkundig

Het toepassen van een groot aantal verschillende wegdekken over een afstand van ca. 225 m is uit een oogpunt van stedenbouwkundig aanzicht zeer ongewenst. Stedenbouwkundig is het streven om een weg qua beeld eenzelfde uitstraling te geven. Het streven is om bij de herinrichting van de Van Oldeneellaan en St. Paulusweg daaraan te voldoen.

##### 3.12.3 Financiële doelmatigheid

Het vervangen van een wegdek zonder groot onderhoud toe te passen, brengt relatief veel hogere kosten met zich mee. Dat heeft te maken met de verschillende type wegdekken en de benodigde fundering. De kosten voor vervanging van een wegdek door dunne deklagen type B bedragen ca. 78.000 euro. De kosten per woning waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, worden daarmee niet financieel doelmatig geacht. Daarbij is de te verwachten marktprijs van de woning en te behalen geluidrendement betrokken. Deze kosten worden als onaanvaardbaar hoog beschouwd gelet op de kostprijs van een woning. De vervanging door stille klinkers zal naar verwachting iets goedkoper zijn maar heeft negatiever geluidseffecten (zie vervoerskundig bezwaar).

De St. Paulusweg is ca. 10 jaar geleden aangelegd en de Van Oldeneellaan regulier onderhouden. Het nu weer (gedeeltelijk) vervangen van een in goede staat verkerend wegdek is niet kostenefficiënt gelet op de 1 dB geluidoverschrijding van de voorkeursgrenswaarde.

De verwachting is dat de Van Oldeneellaan en St. Paulusweg binnen enkele jaren opnieuw zullen worden heringericht. Dan zal, rekening houdend met de geluidbelasting op woningen, alsnog worden bepaald welk type stil wegdek moet worden toegepast. Het nu maken van hogere kosten voor een deel van de weg is niet kostenefficiënt.

- 3.12.4 Gelet op de bovengenoemde bezwaren tegen het toepassen van een ander wegdek en het gelijktijdig zich voordoen van andere bezwaren, zal op dit moment van maatregelen worden afgezien.
- 3.13 De maximale geluidbelasting vanwege de **Van Oldeneellaan** bedraagt **60 dB** en vanwege de **St. Paulusweg 49 dB** op de gevels van woningen die vooral aan de straatzijde zijn gelegen. Aan de achterzijde van de woningen bedraagt de geluidbelasting (veel) minder dan 48 dB.

#### 3.14 Cumulatie

Uit het onderzoek is gebleken dat voor de gecumuleerde geluidbelasting van de geluidgezoneerde wegen de Van Oldeneellaan bepalend is en niet tot een andere maatregelafweging zal leiden.

#### 3.15 Hogere waarden

Gelet op het bovenstaande zullen hogere waarden moeten worden vastgesteld voordat het Bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Daarbij is overwogen dat iedere woning ten minste een geluidluwe gevel zal hebben waarbij de geluidbelasting minder dan 48 dB bedraagt en de gecumuleerde geluidbelasting geen belemmering is.

## 4 Zienswijzen en beroep

Op het ontwerpbesluit d.d. 17 mei 2016 zijn geen zienswijzen ingebracht. Dit Besluit wijkt daarom inhoudelijk niet af van het ontwerpbesluit.

Alleen een belanghebbende die redelijkerwijs niet in de gelegenheid is geweest om tijdig een zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbesluit kan in beroep of vragen om een voorlopige voorziening bij de Raad van State.

Op grond van wetgeving en vaste jurisprudentie wordt alleen diegene als belanghebbende aangemerkt die een bijzondere en rechtens te erkennen relatie heeft tot het te realiseren plan.

Voor de wijze van het indienen van beroep wordt verwezen naar de kennisgeving van dit Besluit.



## 5 Besluit

Gelet op de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder en de hiervoor genoemde overwegingen besluit het college:

- a) een hogere waarde dan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting vast te stellen op de gevel van de nieuwe woningen (ontvangerpunt), vanwege de aangegeven weg en de aangegeven hoogte (h), zoals in tabel 3.1 is aangegeven,

Tabel 3.1: hogere waarden

Vanwege	Ontvangerpunt	dB		
		H 1,5 (m)	H 4,5 (m)	H 7,5 (m)
<b>St. Paulusweg. (wegdektype SMA 0/6, 50 km/u)</b>				
	16	-	49	49
	17	-	49	49
<b>Van Oldeneellaan (wegdektype klinkers, 50 km/u)</b>				
	1	60	60	59
	2	-	54	53
	4	60	60	59
	6	60	60	59
	8	60	60	59
	10	60	60	59
	12	60	60	59
	14	60	60	59
	16	60	60	59
	17	53	53	52
	19	-	49	49
	22	49	50	50
	24	50	52	52
	26	53	53	53
	28	56	56	55
	29	60	60	59


- b) waarbij voor de ligging van de ontvangerpunten wordt verwezen naar bijlage 1 bij dit besluit, en dat
- c) de vastgestelde hogere waarde het gevolg is van een akoestische afweging en toetsing aan de Wet geluidhinder,
- d) de vastgestelde hogere waarden uit punt a) zullen conform art. 110i Wet geluidhinder worden ingeschreven in het kadaster, en dat
- e) de volgende bescheiden behoren bij dit besluit:
- akoestisch onderzoek bij het bestemmingsplan (zie onder 1)
  - bijlage 1: figuur met de ontvangerpunten

**HET COLLEGE VAN OOSTERHOUT,**

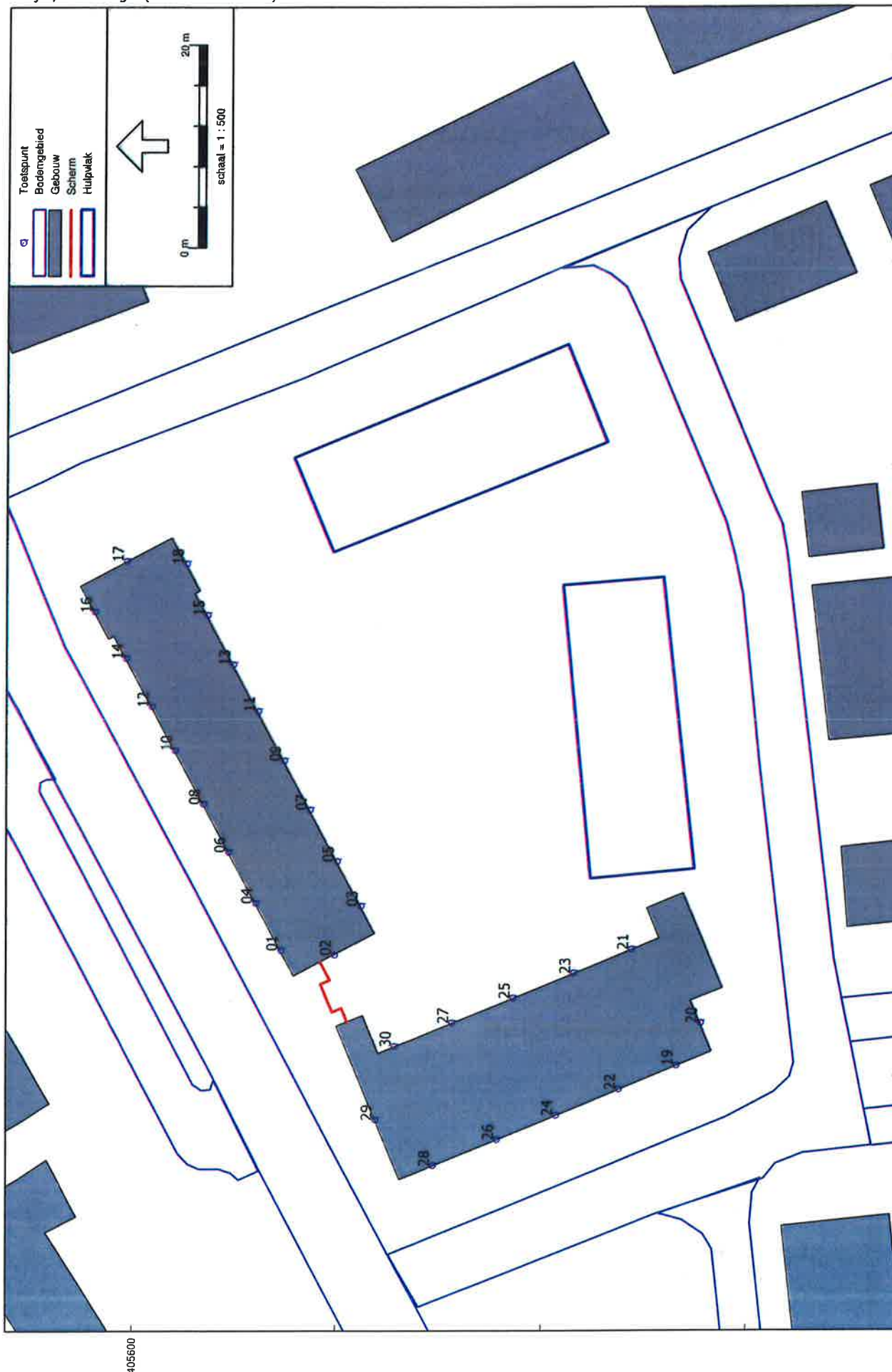
datum: 19 september 2016

  
.....

, burgemeester,

  
.....

, secretaris.



119000  
Wegverkeerslawaai - RMW-2012, [april 2016 (D04) - wegverkeerslawaai incl 1-8 en 19-33, toetspunten], Gemeente V3.11

Figuur 3:  
Toetspunten