



**EINDVERSLAG INSPRAAKPROCEDURE VOORONTWERP-
BESTEMMINGSPLAN “SLOTJES, HERZIENING 3
(LOEVENSTEINLAAN- WILHELMINAKANAAL-NOORD)”**

1. Aanleiding	2
2. Procedure	2
<i>2.1. Vooroverleg</i>	2
<i>2.2 Inspraak</i>	2
3. Reacties vooroverleg	3
4. Ingekomen zienswijzen	3
<i>4.1. Inleiding</i>	3
<i>4.2. Lijst indieners zienswijzen</i>	3
<i>4.3. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt daarover</i>	3
4.3.1. Zienswijze 1 en 3	3
4.3.2. Zienswijze 2	4
5. Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen	5

Bijlagen:

1. Lijst met indieners van zienswijzen (vertrouwelijk)

1. Aanleiding

In maart 2011 is het bestemmingsplan 'Slotjes' vastgesteld. De basis van dit plan vormt het stedenbouwkundig ontwikkelingsplan Slotjes Midden zoals dat in 2005 is vastgesteld. Nadien is de woningmarkt veranderd. Dit heeft ertoe geleid dat binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan niet meer voldaan kan worden aan de veranderende vraag vanuit de markt.

Thuisvester heeft samen met een ontwikkelende partij een stedenbouwkundig plan voor een deel van Slotjes Midden (Loevensteinlaan Thorbeckestraat en kanaalzijde) opgesteld, passend bij de huidige woningmarkt. De veranderingen hebben betrekking op de typologie van de woningen (in plaats van tweekappers meer rijwoningen), een andere hoekverkaveling (zuidzijde Loevensteinlaan), vergroting bouwvlak van de appartementen (in verband met gebruik kelder voor parkeergarage) en een andere situering van het bouwvlak van de appartementen waarbij het bouwvlak verder van de bestaande bebouwing af komt te staan en daardoor het profiel van het openbaar gebied ten noorden van de appartementen wordt verbreed.

Het gebied wordt grofweg begrensd door de noordzijde van de Loevensteinlaan, de westzijde van de Thorbeckestraat, Wilhelminakanaal noord en de Pieter Vreedestraat.

Het realiseren van genoemd plan past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Slotjes'. Om de realisering mogelijk te maken is het nodig dat er voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld. Voorafgaand aan de formele vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan is het voorontwerp-bestemmingsplan 'Slotjes, herziening 3 (Loevensteinlaan - Wilhelminakanaal-noord) voor inspraak en vooroverleg vrijgegeven.

2. Procedure

2.1. Vooroverleg

In het kader van het wettelijk voorgeschreven vooroverleg is de kennisgeving van het voorontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan het Waterschap Brabantse Delta en het ministerie van Infrastructuur en Milieu. Het voorontwerpbestemmingsplan is tevens via de website van de provincie Noord-Brabant bij de provincie aangemeld

2.2 Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan 'Slotjes, herziening 3 (Loevensteinlaan- Wilhelminakanaal-noord)' heeft conform de Algemene Inspraakverordening Oosterhout 2006 met ingang van 11 mei 2017 tot en met 7 juni 2017 ter inzage gelegen. Publicatie hiervan heeft plaatsgevonden d.d. 10 mei 2017 in het huis-aan-huis weekblad 'Oosterhout' en op de gemeentelijke website. Gedurende deze termijn bestond de gelegenheid om schriftelijk en mondeling op het plan te reageren door de indiening van een zienswijze. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt door 3 personen.

Tevens vond op 18 mei 2017 een informatie-/inspraakavond plaats. Op individueel niveau is ingegaan op de vragen van de belangstellenden en –hebbende.

Dit 'Eindverslag inspraakprocedure voorontwerp-bestemmingsplan 'Slotjes, herziening 3 (Loevensteinlaan- Wilhelminakanaal-noord)' zal ter kennisname worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

3. Reacties vooroverleg

Van zowel de provincie als het Waterschap Brabantse Delta hebben wij een reactie ontvangen. Het waterschap heeft een positief advies afgegeven en de provincie heeft aangegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding vormt tot het maken van opmerkingen. Van het ministerie is bekend dat zij enkel reageren als hun belangen in het geding zijn.

Als gevolg van het vooroverleg ondervindt de voorgenomen ontwikkeling geen beperkingen.

4. Ingekomen zienswijzen

4.1. Inleiding

Er zijn 3 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en er is per zienswijze aangegeven wat het standpunt ter zake van de gemeente is. Opgemerkt wordt dat, hoewel de zienswijzen samengevat worden weergegeven, een integrale beoordeling heeft plaatsgevonden.

Vanwege privacyoverwegingen is er een afzonderlijke, vertrouwelijke lijst als bijlage bij dit eindverslag opgenomen waarin de namen en adressen van de indieners van zienswijzen.

4.2. Lijst indieners zienswijzen

Brief nr.	Datum ontvangst brief
1	1-6-2017
2	7-6-2017
3	4-7-2017

4.3. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt daarover

4.3.1. Zienswijze 1 en 3

Inhoud zienswijze

1. Naar aanleiding van de toename van het aantal woningen worden te weinig parkeerplaatsen gerealiseerd.
2. Er wordt verzocht om verkeersmaatregelen te nemen omdat er in de Thorbeckestraat veel te hard wordt gereden.

Reactie zienswijze

1. Voor het gehele gebied Slotjes Midden is in 2008 een parkeernorm afgesproken van 1,5 parkeerplaats per woning. Het aantal parkeerplaatsen is (rekening houdende met andere ruimtelijke onderdelen (zoals bv . groen, spelen, verlichting)) gemaximaliseerd. Resultaat hiervan is dat het aantal parkeerplaatsen in dit deel van Slotjes Midden meer is dan is afgesproken. Bij de onderhavige ontwikkeling zijn parkeerplaatsen zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde van de woningen aan de Thorbeckestraat gesitueerd.

2. Het treffen van verkeersmaatregelen maakt geen deel uit van de planologische regeling. De Thorbeckestraat zal heringericht worden. Het al dan niet meenemen van verkeersmaatregelen zal in dat kader worden meegewogen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om een aanpassing aan te brengen in het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan zoals dat nu ter inzage heeft gelegen.

4.3.2. Zienswijze 2

Inhoud zienswijze

Het voorliggende plan wijkt dermate af van het bestemmingsplan uit 2000 dat er bezwaren zijn tegen de hoogte en de lengte van de appartementen aan de kanaalzijde.

Reactie zienswijze

Het bestemmingsplan uit 2000 is niet het geldende bestemmingsplan. In het nu geldende bestemmingsplan 'Slotjes' (vastgesteld in 2011) is voor de appartementen aan de kanaalzijde een trapsgewijze hoogte vastgesteld oplopend van 11 meter naar 17 meter met een hoogteaccent van 26 meter voor 50 % over dat deel met een hoogte van 17 meter. Deze maximale hoogte was gebaseerd op het stedenbouwkundig ontwikkelingsplan uit 2005 en niet op de bebouwing die er gestaan heeft en deels nog staat.

Aangaande de bouwmassa voor de appartementsgebouwen was in het voorontwerpbestemmingsplan de regeling overgenomen van het geldende bestemmingsplan. Enkel de situering was gewijzigd. Op dit moment is er meer duidelijkheid over de daadwerkelijke bouwmassa van het appartementsgebouw. Hieruit blijkt dat de eerder opgenomen regeling aangepast kan worden waardoor tegemoet kan worden gekomen aan de ingediende zienswijze. De maximaal toegestane bouwmassa voor beide appartementsgebouwen wordt als volgt verkleind:

- het hoogteaccent tot 26 meter in zijn geheel komt te vervallen;
- het middelste maatvoeringsvlak wordt gesplitst waarbij aan de noordzijde een maximale bouwhoogte is toegestaan van 19 meter en aan de zuidzijde (kanaalzijde) een maximale hoogte van 22 meter is toegestaan;
- beide maatvoeringsvlakken op de kopse kanten van 11 meter (in geldend en voorontwerp bestemmingsplan) worden vergroot en daar een maximale bouwhoogte van 12 meter.

Conclusie

De zienswijze geeft wel aanleiding om een aanpassing aan te brengen in het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen.

5. Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen

De ingediende zienswijzen geven aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerp van het bestemmingsplan 'Slotjes, herziening 3 (Loevensteinlaan - Wilhelminakanaal-noord)'.

Verbeelding

Op de verbeelding wordt voor beide appartementen aangepast:

- het hoogteaccent tot 26 meter in zijn geheel komt te vervallen;
- het middelste maatvoeringsvlak wordt gesplitst waarbij aan de noordzijde een maximale bouwhoogte is toegestaan van 19 meter en aan de zuidzijde (kanaalzijde) een maximale hoogte van 22 meter;
- beide maatvoeringsvlakken op de kopse kanten van 11 meter (in geldend en voorontwerp bestemmingsplan) worden vergroot met een maximale bouwhoogte van 12 meter.

Regels

Omdat het hoogteaccent op Verbeelding komt te vervallen vervalt tevens artikel 6.2.2. onder d in de regels.