



*Aangenomen  
met 24 stemmen  
voor en 4 tegen  
(GBV, Groen Brabant).  
J*

## NOTA VOOR DE RAAD

<b>Datum:</b>	Nummer raadsnota: BI.0170516
<b>Onderwerp:</b> Vaststelling van bestemmingsplan "Slotjes, herziening 3 (Loevensteinlaan-Wilhelminakanaal noord)".	

<b>Portefeuillehouder:</b> Willemsen	<b>Bijlagen:</b> 1. een ontwerp besluit	<b>Ter inzage:</b> 1. het vast te stellen bestemmingsplan met toelichting 2. de ingediende zienswijze (vertrouwelijk)
---	--	---

<b>Voorstel:</b> 1. Ten aanzien van de ingediende zienswijze te besluiten de ingediende zienswijze ongegrond te verklaren conform bijgevoegd ontwerpbesluit. 2. Het bestemmingsplan "Slotjes, herziening 3 (Loevensteinlaan- Wilhelminakanaal noord)" vast te stellen conform bijgevoegd ontwerpbesluit. 3. Te besluiten om voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.
---

### Samenvatting

Thuisvester heeft samen met een ontwikkelende partij een stedenbouwkundig plan voor een deel van Slotjes Midden (Loevensteinlaan Thorbeckestraat en kanaalzijde: deelplan 3) opgesteld, passend bij de huidige woningmarkt. Om de gewenste woningen te kunnen realiseren dient het geldende bestemmingsplan, zoals vastgesteld in 2010, te worden herzien. Het proces om te komen tot een herziening van het bestemmingsplan is juli 2017 gestart met het ter visie leggen van een voorontwerpbestemmingsplan ten behoeve van inspraak. Gedurende de termijn van ter visie legging is tevens een informatieavond georganiseerd, waar bewoners geïnformeerd zijn over het voorontwerpbestemmingsplan en over de bouwplannen van Thuisvester. Er was tevens de mogelijkheid tot het indienen van een inspraakreactie. Naar aanleiding van de inspraakreactie heeft een aanpassing plaatsgevonden in het ontwerpbestemmingsplan. Over deze aanpassing en de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan bent u per brief geïnformeerd. Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is door een indiener van een eerder ingediende inspraakreacties een zienswijze ingediend.

### Wat willen we bereiken?

Met dit bestemmingsplan kunnen woningen worden gerealiseerd die aansluiten bij de vraag uit te markt. Hiermee wordt een volgende stap gezet in de herstructurering van Slotjes Midden.

### Wat gaan we daarmee doen?

De ingediende zienswijze heeft betrekking op het totale bouwvolume van de appartementsgebouwen langs het kanaal. Hierbij spelen met name het inleveren privacy, minder zon in de tuin en uitzicht op de strook groen langs het kanaal een rol. De nu voorliggende herziening van het bestemmingsplan betreft een geringe aanpassing van het geldende planologisch regime. Het totale bouwvlak komt in zijn totaliteit 0,70 meter verder van woning van reclamant af te liggen. De hoogte in het middelste gedeelte van het bouwvlak wordt beperkt tot 22 meter in de zuidelijke helft en 19 meter in de noordelijke helft. Er zal verder geen sprake meer zal zijn van een hoogteaccent van 26 meter over een oppervlakte van 50 % van het middelste deel van het bouwvlak. Wel worden beide kopse kanten 1 meter verhoogd, om op deze wijze het gehele bouwplan, inclusief liftkokers, binnen de maatvoering te

kunnen realiseren. Reclamant verwijst in zijn zienswijze naar de bebouwing ter plaatse die recent is gesloopt. Het geldende bestemmingsplan is de basis geweest om tot herziening van het bestemmingsplan over te gaan. Gesteld kan worden dat het planologisch regime niet in die mate verslechtert als door reclamant wordt aangegeven. Immers planologisch is er op dit moment de ruimte om aan de noordzijde van de appartementsgebouwen tot een hoogte van 26 meter te bouwen. Dit wordt met het nu voorliggende plan uitgesloten.

De ingediende zienswijze vormt geen aanleiding om tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan over te gaan.

Voorgesteld wordt om te besluiten tot vaststelling van het bestemmingsplan "Slotjes, herziening 3 (Loevensteinlaan- Wilhelminakanaal noord)", conform bijgevoegd concept-raadsbesluit.

Ook wordt voorgesteld te besluiten om voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen. Een exploitatieplan is niet noodzakelijk omdat het hier een gemeentelijke grondexploitatie betreft.

**Wat mag het kosten?**

Het is niet nodig om een afzonderlijk exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

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

Het voorontwerpbestemmingsplan is conform de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegd en er is een informatiebijeenkomst gehouden. Hiervoor hebben buurtbewoners een bewonersbrief ontvangen. Van de gevoerde inspraak is een eindverslag van gemaakt. Vervolgens is in het ontwerpbestemmingsplan een aanpassing doorgevoerd mede naar aanleiding van de gevoerde inspraak.

# BESLUIT VAN DE RAAD

Nummer:

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 11 december 2017;

Overwegende, dat een besluit moet worden genomen over de vaststelling van het bestemmingsplan Slotjes, herziening 3 (Loevensteinlaan- Wilhelminakanaal noord”;

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 5 oktober 2017 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 één persoon;

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

dat de ingekomen zienswijze binnen de gestelde termijn van 6 weken is binnengekomen en derhalve ontvankelijk is;

dat naar zijn oordeel zoals verwoord in het voorstel van het college de ingediende zienswijze ongegrond dient te worden verklaard;

BESLUIT:


1. ter zake van de ingediende zienswijze te besluiten deze ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan "Slotjes, herziening 3 (Loevensteinlaan- Wilhelminakanaal noord)", met planidentificatienummer NL.IMRO.0826.BSPhz3slotjes-ON01 vast te stellen, zoals ook weergegeven in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte toelichting, verbeelding en regels;
3. voor het bestemmingsplan "Slotjes, herziening 3 (Loevensteinlaan- Wilhelminakanaal noord)" geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 23 januari 2018.

DE RAAD VOORNOEMD,

  
, voorzitter

  
, griffier

Verwerpen  
met 23 stemmen  
tegen en 4 voor  
(GBV, Groen Brabant).  


## Amendement hoogbouwvisie

De raad van de gemeente Oosterhout, in vergadering bijeen op 23 januari 2018, behandelend agendapunt 'bestemmingsplan Slotjes, herziening 3 (Loevensteinlaan-Wilhelminakanaal-Noord),

overwegende dat:

- Er van ons gevraagd wordt de ingediende zienswijze ongegrond te verklaren aangaande het aantal bouwlagen en het ongemak daarvan
- Vanuit het perspectief van intensiever ruimtegebruik het raadzaam is de afweging van het aantal bouwlagen met enige ambitie te maken
- Om hierop in te spelen er een verdichtingstudie gemaakt zou moeten worden
- In de Woonvisie 2004-2008 hier al afspraken over zijn gemaakt,

besluit:

Het bestemmingsplan Slotjes, herziening 3 (Loevensteinlaan-Wilhelminakanaal-Noord) vast te stellen, met dien verstande dat:

- na vaststelling van de inbreidingslocaties en daaropvolgend op kosten en ten laste van de planontwikkelaar deze locatie te onderwerpen aan een verdichtingstudies, uit te voeren door een onafhankelijk bureau, waarbij zaken zoals windhinder, privacy aantasting, invloed op het verkeer, bezonning, schaduwwerking, markt vraag en of er sprake is van een verantwoorde combinatie tussen bebouwing en de omgeving aan de orde komen. Dit zoals eerder vastgesteld is in de Woonvisie 2004-2008;
- de ingediende zienswijze gegrond te verklaren;
- voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Cees Noltee  
Groen Brabant

