



gemeente **Oosterhout**

**EINDVERSLAG VOOROVERLEG EN INSPRAAK**  
**STEDENBOUWKUNDIGPLAN SLOTJES DEELPLAN 4 TOT EN MET 7**

Gemeente Oosterhout.....	1
1. Aanleiding .....	2
2. Procedure.....	2
2.1. Vooroverleg.....	2
2.2. Inspraak .....	2
3. Reacties vooroverleginstanties .....	3
4. Ingekomen zienswijzen .....	3
4.1. Inleiding .....	3
4.2. Lijst indieners zienswijzen .....	3
4.3. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt daarover .....	3
5. Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen.....	9

Bijlage 1: lijst met indieners zienswijzen (vertrouwelijk)

Gemeente Oosterhout  
Afdeling Stadsontwikkeling  
april 2019

# 1. Aanleiding

In 2011 is het bestemmingsplan 'Slotjes' vastgesteld. In dit bestemmingsplan is het door de raad in 2005 vastgesteld stedenbouwkundig plan vertaald naar een bestemmingsplan met de daarbij behorende verbeelding en regels. In dit plan was voorzien dat een groot deel van de bestaande bebouwing zou worden gesloopt en vervangen zou worden door nieuwe woningen, waarvan een groot deel in de vorm van appartementen. Op basis van dit bestemmingsplan zijn een aantal deelprojecten inmiddels gerealiseerd. Door veranderende vraag vanuit de markt en de ingevolgde gewijzigde wetgeving veranderde rol van woningcorporaties was er voor Thuisvester een noodzaak om andere partners in de ontwikkeling te zoeken. Daarnaast heeft Thuisvester voor een deel van de plannen gekozen voor grootschalige renovatie in plaats van sloop en nieuwbouw. Een aantal van de oorspronkelijke 9 deelplannen zijn al uitgevoerd.

Voor de deelplannen 4 tot en met 7 heeft Thuisvester aangegeven dat deze volledig gerealiseerd moeten zijn in 2023. Om dit mogelijk te maken is een partij geselecteerd die zoveel mogelijk binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan een uitgewerkt stedenbouwkundig plan heeft gemaakt. Dit stedenbouwkundig plan heeft voor inspraak ter inzage gelegen.

Het stedenbouwkundig plan betreft met name de gronden gelegen tussen Wilhelminakanaal Noord, de Pieter Vreedestraat, De Loevensteinlaan en de Dr. Janssenslaan.

Het realiseren van genoemd plan wijkt op enkele kleine onderdelen af van het geldende bestemmingsplan 'Slotjes' en 'Slotjes, herziening 3 (Loevensteinlaan - Wilhelminakanaal Noord)'. Om de realisering mogelijk te maken is het nodig dat er voor dit deel van de wijk Slotjes Midden een herziening van het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Voorafgaand aan de vaststellingsprocedure van het ontwerpbestemmingsplan is het "Stedenbouwkundigplan Slotjes deelplan 4 tot en met 7" voor inspraak vrijgegeven.

## 2. Procedure

### 2.1. Vooroverleg

In het kader van het voorgeschreven vooroverleg is de kennisgeving van de ter inzage legging van het stedenbouwkundig plan 'Slotjes deelplan 4 tot en met 7' toegezonden aan de Provincie Noord-Brabant. In het kader van de watertoets is de kennisgeving van de ter inzage legging van het stedenbouwkundig plan tevens aan het Waterschap Brabantse Delta voorgelegd.

### 2.2. Inspraak

Het "Stedenbouwkundig plan Slotjes deelplan 4 tot en met 7" heeft conform de Algemene Inspraakverordening Oosterhout 2006 met ingang van 23 augustus 2018 tot en met 19 september 2018 ter inzage gelegen. Publicatie hiervan heeft plaatsgevonden d.d. 22 augustus 2018 in het huis-aan-huis weekblad "Oosterhout" en op de gemeentelijke website. Ook zijn de bewoners van de aangrenzende straten geïnformeerd middels een bewonersbrief. 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 9 instanties c.q. personen. Tevens vond op 30 augustus 2018 een informatie-/inspraakavond plaats.

Dit "Eindverslag inspraakprocedure Stedenbouwkundig plan Slotjes deelplan 4 tot en met 7" zal ter kennisname worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

### 3. Reacties vooroverleginstanties

De provincie Noord-Brabant heeft geen reactie gegeven. Het betreft hier een binnenstedelijke ontwikkeling die voldoet aan de Verordening Ruimte en in overeenstemming is met het provinciale beleid. De provinciale belangen zijn niet in het geding.

Van Waterschap Brabantse Delta is wel een reactie ontvangen. Zij zien een verantwoording van de watertoets in de toelichting tegemoet.

### 4. Ingekomen zienswijzen

#### 4.1. Inleiding

Er zijn 9 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en er is aangegeven wat het standpunt ter zake van de gemeente is. Opgemerkt wordt dat, hoewel de zienswijzen samengevat worden weergegeven, een integrale beoordeling heeft plaatsgevonden.

Om praktische redenen is er gekozen voor een behandeling per onderwerp en niet voor een behandeling per ingediende brief.

#### 4.2. Lijst indieners zienswijzen

Brief nr.	Datum ontvangst brief
1	30-8-2018
2	30-8-2018
3	30-8-2018
4	30-8-2018
5	30-8-2018
6	30-8-2018
7	18-9-2018
8	20-9-2018
9	20-9-2018

#### 4.3. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt daarover

Briefnr.	Zienswijze	Reactie gemeente
<b>Onderwerp</b> Appartementengebouw met een maximale hoogte van 41 meter in de Zuidwesthoek		
1, 4, 7, 8 en 9	a. Appartementen gebouw is te hoog voor Oosterhout. Omvang van flat disproportioneel voor Oosterhout (7 en 9) en hoort in een grote stad thuis. Bovendien	a. In 2005 is een stedenbouwkundig plan door de gemeenteraad vastgesteld. In dit plan waren langs het kanaal en met name op de hoekpunten, waar tevens sprake was van knooppunten van infrastructuur, 'landmarks'

	<p>niet in verhouding met de grondgebonden woningen er omheen. Dergelijke hoogbouw dient aan de rand van een plaats te worden gesitueerd (8)</p> <p>b. Windhinder (7 en 9) zal zorgen voor overlast in het openbaar gebied. Er wordt nu al hinder ervaren in tuinen bij woningen in de nabijheid van appartementengebouwen met een hoogte van 3 bouwlagen. Door de al aanwezige wind en de toekomstige wind zal nog minder in de tuin gezeten (kunnen) worden.</p> <p>c. Veiligheid inzake brandveilig gebruik en toegankelijkheid brandweer (7 en 9). Beschikt de brandweer over middelen om brand te bestrijden in een dergelijk hoog gebouw?</p> <p>d. Woongenot versus aantrekken nieuwe inwoners (7, 8 en 9) er ontstaat een onaantrekkelijk uitzicht van glas en stenen. Hierdoor wordt veel van het huidige woongenot weggenomen. Er is tevens sprake van horizonvervuiling</p>	<p>opgenomen. Op de hoek Wilhelminakanaal noord Slotlaan was hier reeds een gebouw van 41 meter opgenomen. Het destijds vastgesteld stedenbouwkundig plan is vertaald in het nu al geldende bestemmingsplan.</p> <p>b. Er is een windhinderonderzoek uitgevoerd. Hieruit komt naar voren dat ten noorden van de 3 appartementengebouwen aan het kanaal sprake is van een goed en in zeer beperkte mate sprake is van een matig (bij slenteren/langzaam lopen) windklimaat. Tussen de 3 appartementengebouwen in is sprake van een matig windklimaat. Bij de verdere uitwerking van de bouwplannen dient ten behoeve van het windklimaat tussen de appartementsgebouwen aangetoond te worden dat ook daar sprake is van een matig tot goed windklimaat, ook bij slenteren. Dit kan worden bereikt door het treffen van bouwkundige maatregelen aan de gebouw. Hiervoor is een voorwaardelijke bepaling opgenomen in de regels. Uit het windhinderonderzoek komt naar voren dat bij de bestaande woningen sprake zal zijn en blijven van een goed windklimaat.</p> <p>c. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het realiseren van een gebouw wordt ook advies gevraagd aan de brandweer. Wanneer met dit advies rekening is gehouden is er voldoende waarborg dat de brandweer met haar mensen en middelen een verantwoorde inzet kan plegen. Dit kan inhouden dat er in en om het gebouw bepaalde maatregelen getroffen moeten worden. Hier dient bij het verder uitwerken van de plannen rekening mee te worden gehouden.</p> <p>d. Reeds vanaf 2005 is sprake van een hogere bebouwing langs kanaal en op de hoek Dr. Janssenslaan. Eerdere reacties op het destijds opgestelde stedenbouwkundig plan hebben niet geleid tot aanpassingen van plannen en is toen ongewijzigd vastgesteld.</p>
--	--	--

	<p>voor bewoners van de direct omliggende straten. Een torenflat in de achtertuin moet maar normaal gevonden worden.</p> <p>e. Ontneemt zonlicht (8).</p> <p>f. Verstening (8 en 9). Er gaat veel groen verloren. Er wordt door de overheid aan de inwoners gevraagd om de tuinen niet te verstenen. En vervolgens wordt ten gevolge van de plannen 30 grote bomen van 60 jaar of ouder en een grasveld met een afmeting van een voetbalveld verwijderd.</p> <p>g. Privacy (7 en 8) wordt aangetast. De bestaande bewoners wonen er niet ter vermaak van derden. Is hier voldoende rekening mee gehouden?</p> <p>h. Waardevermindering (4, 7, 8 en 9) de waarde van de bestaande bebouwing zal door de bebouwing van de torenflat negatief worden beïnvloed. Woning gekocht met een</p>	<p>e. Er is een bezonningstudie gemaakt. Hierbij is een vergelijking gemaakt tussen de planologische ruimte van het geldende bestemmingsplan en het stedenbouwkundig plan zoals dat ter visie heeft gelegen. Uit deze studie blijkt dat er, door grotere afstand tussen de nieuwbouw en de bestaande woningen en het situeren van het hoogteaccent aan de kanaalzijde, een verbetering ontstaat. Door het hoogteaccent een vaste plaats te geven aan de kanaalzijde is de afstand tot de bestaande woningen geborgd.</p> <p>f. Inderdaad moeten er de nodige bomen gekapt worden om het plan te kunnen realiseren. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan komt er in deelplan 5 groen bij. In het totale plangebied worden bij de herinrichting van het openbaar gebied rekening gehouden met het terugbrengen van bomen.</p> <p>g. Samen met het stedenbouwkundig plan heeft een schematische weergave ter inzage gelegen wat de gevolgen zijn voor het geldende bestemmingsplan en het stedenbouwkundige plan als het gaat om de privacy in de achterliggende woongebouwen en in de tuinen. Geconcludeerd kan worden dat in de geldende planologische situatie de privacy meer wordt aangetast dan in het nieuwe stedenbouwkundige plan. De situatie verbetert dus op het gebied van de privacy.</p> <p>h. In de Wet ruimtelijke ordening is voorzien in de mogelijkheid voor het indienen van een planschadeverzoek bij de gemeente. Op de gemeentelijke website treft u over het indienen van een dergelijk verzoek meer informatie aan.</p>
--	---	---

	groene omgeving zoals deze nu is. De nieuwe bewoners weten wat de plannen zijn.	
<b>Onderwerp</b> parkeerdruk		
6	In de St. Amandusstraat wonen in 3 woningen arbeidsmigranten. Dit zorgt voor een parkeerdruk in dit gebied. Kan hier iets aan gedaan worden.	Dit signaal is doorgegeven aan de betreffende afdeling. De locatie is buiten het plangebied van het stedenbouwkundig plan.
7, 8 en 9	Door de hoeveelheid appartementen in de zuidwesthoek ontstaat hier een nog hogere parkeerdruk dan nu. Op dit moment zijn er al onvoldoende parkeerplaatsen aanwezig.	Bij het onderhavige stedenbouwkundig plan hoort tevens een parkeerbalans. Binnen deze parkeerbalans dient per woning gemiddeld 1,5 parkeerplaats gerealiseerd te worden. Door herinrichting van het openbaar gebied en het realiseren van parkeerplaatsen onder de appartementen wordt voldaan aan de parkeernorm. Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt aangelegd in een parkeerkelder en op straat.
<b>Onderwerp</b> Afval in de wijk		
7	Op dit moment is er al een groot probleem met het afval wat in de wijk aanwezig is. Met nog meer mensen/woningen zal dit probleem enkel maar toenemen	Indien er grote problemen zijn met het afval in de wijk kan dat gemeld worden bij de gemeente. Voor de nieuw te realiseren woningen worden voorzieningen getroffen waardoor de afvalstromen geregeld zijn. Bij appartementen wordt voorzien in een in pandige ofwel ondergrondse (in openbaar gebied) afvalvoorziening en bij de grondgebonden woningen komen in het openbaar gebied huisvuilaanbiedplaatsen. Deze worden meegenomen in het nieuw in te richten openbaar gebied.
<b>Onderwerp</b> Aandacht voor groen langs kanaal		
5	Groene zone langs kanaal en vergroening van de wijk is positief. Als toevoeging zou overwogen kunnen worden om in de openbare ruimte langs het kanaal - een BBQ-plaats wordt in te passen, middels het aanleggen	Wij nemen kennis van de positieve reactie inzake groen in de wijk. De suggesties worden bezien in het kader van het ontwerp van de kanaalzone.

	van grindplaatsen. - Speeltoestellen te plaatsen.	
<b>Onderwerp</b> Verkeer(sdruk)		
4	Er wordt heel hard gereden in de <i>Fagelstraat</i> . Dat zal enkel nog meer gaan gebeuren. Kan er bij de herinrichting een drempel in gelegd worden?	De Fagelstraat is nog niet heringericht. Dit gaat binnenkort opgepakt worden. Bij het maken van het ontwerp zal gekeken worden of het aanbrengen van verkeersremmende maatregelen nodig/wenselijk is.
9	Door de toename van het aantal woningen zal de verkeersdruk enkel toenemen. En dan zal tevens een toename zijn in pakketbezorging en maaltijdbezorging die door de wijk scheuren. De overlast zal onaanvaardbaar worden!	Voor Slotjes Midden is de afspraak gemaakt dat voor elke toe te voegen woning 1,5 parkeerplaats wordt gerealiseerd. Deze zijn deels in parkeergarages en deels op straat gepland. Een parkeeranalyse maakt deel uit van het bestemmingsplan In Slotjes Midden worden woningen gesloopt en nieuw gebouwd. Berekend is dat de wegen in en rondom Slotjes Midden het extra verkeer goed kunnen verwerken.  De toename van pakket- en maaltijdbezorging is niet specifiek voor Slotjes Midden. Deze trend is landelijk te zien. Om ook dit verkeer snel naar zijn bestemming te leiden is een heldere straatnaamgeving en logisch wegennet belangrijk. Slotjes midden voldoet hieraan.
<b>Onderwerp</b> Door nieuwe verkaveling verandert in sommige gevallen de bestaande, individuele situatie ter plaatse bij de aangrenzende percelen.		
1	Pad aan de achterzijde van de woningen aan de Willibrordstraat (even nummers) gaat over bestaande perceelgrens heen	Uiteraard worden bestaande eigendomsgrenzen gerespecteerd. Het stedenbouwkundig plan is hierop aangepast en zal ook op die wijze vertaald worden in het ontwerpbestemmingsplan.
2	Ter hoogte van de Johan de Wittlaan (oneven nummers) geldt een recht van overpad dat 1 woning dient te geven aan 3 aangrenzende percelen. Met de voorgestelde verkaveling ter plekke behoort dit niet meer tot de mogelijkheden.	Uiteraard worden bestaande eigendomsrechten in combinatie met daarbij behorende verkregen rechten gerespecteerd. Het stedenbouwkundig plan is hierop aangepast en zal ook op die wijze vertaald worden in het ontwerpbestemmingsplan.
3	Er wordt een nieuwe brandgang aangelegd ten zuiden van de Goselingstraat. Hoe wordt omgegaan met de bestaande	Er heeft een overleg plaatsgevonden met betrokkenen en er is overeenstemming over de verdere uitwerking van de plannen. Hierover zijn nadere afspraken gemaakt. De door te voeren

	<p>erfafscheiding? Hoe blijven bestaande garages bereikbaar? Ter plaatse van de nieuwe brandgang is een schuur aanwezig. Dient bestaande schuur te worden afgebroken?</p> <p>Aan de westzijde worden particuliere tuinen direct gepositioneerd aan de bestaande tuinen: hoe wordt omgegaan met de bestaande erfafscheiding?</p> <p>Voor wie zijn de kosten die gemaakt moeten worden?</p>	<p>aanpassingen zijn verwerkt in het stedenbouwkundig plan en worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.</p>
<p><b>Onderwerp</b> Communicatie en beschadiging vertrouwen in overheid</p>		
8	<p>Door gebrekkige communicatie over de plannen voelen woningeigenaren zich niet gehoord of gezien. Bij aankondiging vernieuwingen in een wijk waren andere verwachtingen gewekt bij bewoners.</p>	<p>Voorafgaand aan de vaststelling van zowel het stedenbouwkundig plan in 2005 als bij het vaststellen van het bestemmingsplan Slotjes in 2011 heeft op verschillende wijze communicatie met de bewoners uit de wijk plaatsgevonden. Bekendmakingen in Weekblad Oosterhout dat stukken ter inzage lagen, data van informatieavonden en op de gemeentelijke website was veel informatie beschikbaar. Daarnaast was het vigerende bestemmingsplan vanaf het voorontwerp in 2010 raadpleegbaar op <a href="http://www.ruimtelijkeplannen.nl">www.ruimtelijkeplannen.nl</a> Ook dit is bekend gemaakt. Dat de wijk Slotjes Midden in beweging is heeft iedere bewoner kunnen zien en ondervinden. Thuisvester en gemeente trekken hierin samen op.</p>
9	<p>De plannen zijn ontwikkeld zonder dat de bewoners erbij betrokken zijn geweest. Pas toen de plannen klaar waren zijn de bewoners betrokken.</p>	<p>In 2005 heeft een stedenbouwkundig plan voor inspraak ter visie gelegen en heeft er een informatieavond plaatsgevonden. Op deze avond waren tevens bewoners aanwezig die ook nu nog in de wijk woonachtig zijn. Op de ingebrachte inspraakreacties is een gemeentelijke reactie gegeven. Nadere uitwerking van dat stedenbouwkundig plan heeft in 2011 geleid tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Slotjes'. Het voorliggende stedenbouwkundig plan is op ondergeschikte onderdelen een wijziging hierop.</p>
<p><b>Onderwerp</b> Overlast tijdens de bouw</p>		
9	<p>Gedurende meerdere jaren zullen wij overlast ondervinden. Dat</p>	<p>Niet voorkomen kan worden dat omwonenden tijdens de werkzaamheden enige overlast zullen</p>



	Thuisvester en de gemeente hier geen aandacht voor hebben geeft aan dat de huidige bewoners op de laatste plaats komen.	ondervinden. Uiteraard zal ernaar worden gestreefd deze overlast zoveel mogelijk te beperken. Ook zullen omwonenden voorafgaand aan en tijdens de werkzaamheden worden geïnformeerd.
<b>Onderwerp</b> Luchtkwaliteit		
9	Is hier al onderzoek naar gedaan? De luchtkwaliteit in de directe omgeving van de geplande flat is al niet geweldig (tevens door Slotlaan). Met de toename van verkeer zal dit alleen maar slechter worden.	Ten behoeve van de ter inzage legging van het stedenbouwkundig plan is dat onderzoek niet uitgevoerd. Het luchtkwaliteitsonderzoek maakt deel uit van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage zal worden gelegd. Uit het inmiddels uitgevoerde onderzoek blijkt dat de luchtkwaliteit aanvaardbaar is.
<b>Onderwerp</b> Huur- en koopprijzen		
9	De goedkoopste huurwoningen moeten minimaal ca € 800,- opbrengen (excl. Servicekosten). Dit zal leiden tot vertrek van veel mensen uit de wijk naar elders vanwege de hoge prijs.	Bij de herstructurering van de wijk Slotjes Midden was uitgangspunt dat er een gedifferentieerd aanbod van huur en koopwoningen zou zijn. In de voorliggende plannen worden een aantal koopwoningen en sociale huurwoningen maar ook vrije sector huurwoningen gerealiseerd, daarmee zijn (in de eindsituatie) de voorliggende plannen in overeenstemming met de beoogde woningdifferentiatie.

## 5. Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen

De ingediende zienswijzen geven enkel aanleiding om kleine details, ter hoogte van het grens van het plangebied, door te voeren in het Stedenbouwkundig plan Slotjes deelplan 4 tot en met 7 waardoor er beter wordt aangesloten op bestaande situaties.

De aanpassingen zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan waarmee de vaststellingsprocedure zal worden doorlopen.