



gemeente **Oosterhout**

AANPASSINGENNOTA

BESTEMMINGSPLAN “OOSTERHOUT-ZUID, HERZIENING 10 (SWEELINCKSTRAAT)”

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Aanpassingen naar aanleiding van ambtshalve overwegingen	3

Bijlagen:

Bijlage 1	Stedenbouwkundige aanpassingen plan naar aanleiding van gesprekken omwonenden (27 maart 2024)
-----------	---

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 7 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze terinzagelegging bestond de gelegenheid schriftelijke of mondelinge zienswijzen in te dienen. Deze terinzagelegging is op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend gemaakt.

Er was in eerste instantie één gezamenlijke zienswijze namens meerdere reclamanten ingediend. Naar aanleiding hiervan heeft de ontwikkelaar in overleg met gemeente en reclamanten besloten het plan op een aantal punten aan te passen om aan de wensen van reclamanten tegemoet te komen. De zienswijze is vervolgens ingetrokken.

2. Aanpassingen naar aanleiding van ambtshalve overwegingen

In overleg tussen ontwikkelaar en reclamanten zijn de volgende wijzigingen tot stand gekomen:

- Het appartementengebouw wordt 1 meter verder vanaf de Bizetlaan geplaatst. Dit kan door het versmallen van de galerij aan de binnenzijde van het gebouw. Het gebouw schuift niet verder op richting de Sweelinckstraat. Ook verandert de buitenruimte niet.
- De bovenstaande woonlaag aan de zijde van de Bizetlaan krijgt dusdanig anders vorm, dat deze vijf meter naar achteren schuift. Hierdoor ontstaat een setback.
- Er komt geen dakterras direct aan de Bizetlaan. De openslaande deuren op de bovenste woonlaag vervallen.
- De gevelstenen op de bovenste bouwlaag worden vervangen door houten en/of kunststofdelen. De woonlaag oogt hierdoor minder massief.
- De brede dakrand aan de zijde van de Bizetlaan komt grotendeels te vervallen.
- De balkons en ramen aan de Bizetlaan krijgen (tot een hoogte van 85 cm) ondoorzichtig melkglas.
- De ramen aan de zijde Bizetlaan van de appartementen 18 en 29 vervallen.
- Bij de entree aan de zijde van de Bizetlaan komen drie leilindes te staan. Over de exacte boomsoort volgt nader overleg met bewoners.

De bovenstaande wijzigingen leiden tot de volgende aanpassingen in het vast te stellen bestemmingsplan:

1. In de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan wordt het bouwvlak zodanig aangepast dat het gebouw 1 meter verder van de Bizetlaan ligt dan in ontwerpbestemmingsplan was opgenomen. Het bouwvlak biedt hiermee geen ruimte voor een andere positie van het gebouw dan bovenstaand overeengekomen.
2. In de regels van het bestemmingsplan wordt opgenomen dat het enkel mogelijk is om de bovenste woonlaag minimaal 5 meter richting oosten (set-back) te realiseren ten opzichte van de onderliggende woonlaag.
3. In de regels van het bestemmingsplan wordt opgenomen dat er geen dakterras mogelijk is aan de zijde van de Bizetlaan. Een dakterras wordt uitsluitend toegestaan aan de zuidzijde van appartement 30 in het verlengde van dit appartement.

4. Het plaatsen van 3 leilindes bij de entree aan de zijde van de Bizetlaan, het vervallen van de ramen aan de zijde van de Bizetlaan (appartement 18 en 29 in het ontwerpbestemmingsplan), het aanbrengen en handhaven van (ondoorzichtig) melkglas in de balkons en ramen aan de Bizetlaan tot een hoogte van 85 cm en het gebruik maken van hout en/of kunststof als materiaal voor de gevelstenen op de bovenste woonlaag worden als voorwaardelijke verplichting voor de ingebruikname van de appartementen in de regels opgenomen.
5. In de toelichting worden de afbeeldingen van de ontwerpen aangepast conform de wijzigingen.

Ambtshalve wordt de enkelbestemming “tuin” omgezet naar “groen” om de speeltuin planologisch mogelijk te maken en omdat de grond wordt overgedragen aan de gemeente.

Het vervallen van de openslaande deuren op de bovenste woonlaag wordt geborgd door de bepaling in de regels dat er geen dakterras mogelijk is aan de zuidzijde van appartement 30.