

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPAN **“SLOTJES, HERZIENING 5 (SLOTJESVELD 3) ”**

Inhoudsopgave

1. Aanleiding	2
2. Procedure en vooroverleg	2
2.1 Omgevingsdialoog	2
2.2 Inspraak	2
2.3 Vooroverleg	2
2.4 Vaststellingsprocedure	2
2.5 Vervolgprocedure	3
3. Reacties op ingekomen zienswijzen	4
3.1. Inleiding	4
3.2. Lijst indieners zienswijzen	4
3.3. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt	4
3.3.1. Zienswijze nummer 1	4
3.3.2. Zienswijze nummer 2	8
3.3.3. Zienswijze nummer 3	8
4. Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen	12
5. Planaanpassingen naar aanleiding van ambtshalve overwegingen	12

Bijlagen

1. Bijlage 1: Verslag inspraak
2. Bijlage 2: Ingediende zienswijzen
3. Bijlage 3: “Lijst indieners zienswijzen” (VERTROUWLIJK)

1.Aanleiding

Voor de voormalige brandweerlocatie aan het Slotjesveld 3 te Oosterhout zijn plannen om een appartementengebouw te ontwikkelen. Het plangebied ligt globaal ten westen van de woningen aan de Keiweg en ten oosten van het parkeerterrein aan het Slotjesveld.

Het realiseren van genoemd plan past niet binnen het huidige bestemmingsplan “Slotjes”, omdat ter plaatse geen woningen zijn toegestaan en het voorgestelde bouwplan buiten het bouwvlak valt. Om de realisering van het appartementengebouw mogelijk te maken is het nodig, dat er voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld.

2. Procedure en vooroverleg

2.1 Omgevingsdialoog

Er is geen omgevingsdialoog gevoerd. Ten tijde van start van de plannen/procedure was de leidraad omgevingsdialoog nog niet vastgesteld. De gemeente heeft wel samen met de ontwikkelende partij de omwonenden voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure geïnformeerd.

2.2 Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan “Slotjes, herziening 5 (Slotjesveld 3)” heeft conform de Algemene Inspraakverordening Oosterhout 2006 met ingang van 14 juni 2018 tot 12 juli 2018 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er 4 schriftelijke inspraakreacties ingediend. De ingediende inspraakreacties gaven aanleiding om de volgende wijzigingen door te voeren in het ontwerp van het bestemmingsplan:

- De maximale bouwhoogte werd verlaagd naar 16 meter. Door het verlagen van de bouwhoogte kwamen het stedenbouwkundig accent en twee appartementen te vervallen.
- Ter plaatse van de bomenrij tussen de percelen aan de Keiweg en het nieuwe woongebouw werd op de verbeelding een aanduiding opgenomen, zodat deze bomenrij planologisch wordt beschermd.

2.3 Vooroverleg

In het kader van het voorgeschreven vooroverleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan het Waterschap Brabantse Delta. Het Waterschap Brabantse Delta heeft op 23 juli een positief wateradvies afgegeven. Dit wateradvies is in overleg met het waterschap overgenomen.

2.4 Vaststellingsprocedure

Het ontwerp-bestemmingsplan “Slotjes, herziening 5 (Slotjesveld 3)” is in het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 13 december 2018 tot 24 januari 2019 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 en op 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 hebben 39 personen gebruik gemaakt. Van deze 39 personen hebben 37 personen een gelijklopende zienswijze ingediend.

Ook is de provincie Noord-Brabant in kennis gesteld van de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan. Op basis van de Wro heeft deze instantie 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. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Ook Waterschap Brabantse Delta heeft hiervan geen gebruik gemaakt.

De ingediende zienswijzen zijn in de onderhavige nota samengevat en er is aangegeven wat het standpunt ter zake van de gemeente is.

2.5 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 gewijzigde 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.

3. Reacties op ingekomen zienswijzen

3.1. Inleiding

Tegen het ter inzage gelegde ontwerp-bestemmingsplan “Slotjes, herziening 5 (Slotjesveld 3)” zijn 3 zienswijzen ingediend, waarbij de zienswijze onder 3 is ondertekend door 37 personen.

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en zijn dan ook ontvankelijk verklaard.

De ingediende zienswijzen zijn 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 zienswijzen samengevat worden 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

In verband met de Algemene Verordening Gegevensbescherming worden de persoonsgegevens van de indieners van zienswijzen uitsluitend weergegeven in de vertrouwelijke bijlage 3 “Lijst indieners zienswijzen”. Deze persoonsgegevens worden niet openbaar gemaakt en zullen uiterlijk na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan “Slotjes, herziening 5 (Slotjesveld 3)” worden vernietigd. Voor de inhoud van dit verslag wordt volstaan met de nummers welke aan de brieven zijn toegekend.

Briefnummer	Datum ontvangst brief
1	08-01-2019
2	21-01-2019
3	23-01-2019

3.3. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt

3.3.1. Zienswijze nummer 1

Inhoud zienswijze

Het plangebied grenst direct aan de achtertuin van de indiener. Indiener heeft eerder in de procedure ook een inspraakreactie ingediend en is van mening dat onvoldoende is ingegaan op deze inspraakreactie. Indiener is van mening dat het plan vanwege de volgende punten een nadelige invloed heeft op het woongenot:

- a. Indiener is van mening dat zijn privacy door het plan wordt aangetast.

De gehele woning wordt als het ware omsloten door hoogbouw. In de huidige situatie ondervindt indiener in het geheel geen beperking van zijn privacy. In de oude situatie was er sprake van laagbouw waarbij de loods van de brandweer niet was voorzien van ramen aan de zijde van de woning van de indiener. Echter, in de nieuwe situatie kijkt men vanuit het appartementencomplex op zijn perceel, zowel in zijn tuin als in zijn woning. De indiener ervaart dit als inbreuk op de bestaande situatie en als een ernstige aantasting van de privacy. In het plan worden volgens de indiener onvoldoende maatregelen getroffen om de aantasting van de privacy te verminderen.

- b. Indiener is van mening dat het plan schaduwhinder veroorzaakt.
De bouwhoogte van het beoogd appartementencomplex is aanzienlijk hoger, nu de maximale bouwhoogte van het westelijk bouwvlak van 8 meter naar 16 meter wordt gewijzigd. Hoewel naar aanleiding van de inspraakreactie de maximale bouwhoogte van 20 meter naar 16 meter is gewijzigd en er een bezonningsstudie is uitgevoerd, is de indiener van mening, dat deze verlaging van de bouwhoogte niet voldoende is om de schaduwhinder te beperken. Indiener is van mening, dat in het voorjaar en najaar na 14.00 uur een zeer beperkte zonlichttoetreding op zijn perceel zal plaatsvinden en dat hierdoor een “koude” achterzijde van het perceel zal worden gecreëerd.
- c. Indiener vreest dat zijn woning in waarde daalt na realisering van het bouwplan.
Door de bouw van het appartementencomplex met maximaal 5 bouwlagen zal de waarde van de woning door de aantasting van de privacy en schaduwwerking dalen.
- d. Indiener is van mening, dat er geen behoefte is aan sociale huurwoningen.
Uit het onderzoek Fakton, dat ten behoeve van de woonvisie 2016-2021 is vastgesteld, blijkt dat de verhouding tussen huur- en koopwoningen 50%-50% bedraagt. Dit geldt tevens voor de verhouding tussen eengezinswoningen en meergezinswoningen. Volgens Fakton zou er juist meer behoefte bestaan aan luxe en levendige stedelijke woonmilieus. Ook dient volgens Fakton ingezet te worden op een hoger aandeel meergezinswoningen. Bovendien dient opgemerkt te worden, dat in de woonvisie slechts wordt uitgegaan van 40 woningen op het betreffende plangebied, in plaats van 48 woningen. In de toelichting is niet gemotiveerd waarom alsnog, in strijd met de woonvisie, de bouw van 48 woningen wordt toegestaan.
- e. Indiener vreest voor overlast door de onduidelijkheid over de beoogde doelgroep.
In de toelichting van het plan wordt aangegeven dat de appartementen onder de sociale huursector zullen vallen. Momenteel is er volgens appellant reeds sprake van criminaliteit en dagelijkse vernielingen rondom het gemeentehuis, scholen en buurthuizen. De huidige bewoners vrezen dan ook dat het appartementencomplex moeilijk opvoedbare jeugd en drugsverslaafden zal aantrekken, waardoor de veiligheid van alle bewoners direct in het gedrang is. Ondanks de huidige situatie is de gemeente niet bereid om veiligheidsmaatregelen, zoals het plaatsen van een schutting, te nemen. Indiener vraagt zich dan ook af of de gemeente de beoogde doelgroep en de daar bijhorende negatieve gevolgen volledig in kaart heeft gebracht, alvorens medewerking aan dit plan te verlenen.
- f. Indiener is bereid mee te denken over een alternatieve oplossing en stelt voor het plan op de volgende punten aan te passen:
1. Het appartementsgebouw op een grotere afstand van de woning plaatsen.
Wanneer het appartementsgebouw met een bouwhoogte van 16 meter op de ligging, waar voorheen de brandweerkazerne stond, wordt gebouwd, dan zal cliënt minder schaduwhinder en aantasting van zijn privacy ondervinden.
 2. De boom die gekapt zou moeten worden, laten staan. Deze boom vormt een natuurlijke afscheiding tussen de tuinen en het appartementencomplex,
 3. Het realiseren van een achterom. Vanwege medische omstandigheden is het voor de indiener niet haalbaar om de zware goederen, zonder achterom, te laden en te lossen. Voor de voortzetting van zijn bedrijfsvoering is het realiseren van een achterom noodzakelijk. Indiener is van mening dat het realiseren van een achterom, anders dan bij de beantwoording van inspraakreactie, niet ten koste hoeft te gaan van parkeerplaatsen.

Indiener verzoekt om geen medewerking aan het plan te verlenen en het bestemmingsplan niet vast stellen. Dan wel tegemoet te komen aan de zienswijze en het plan conform het voorstel aan te passen.

Reactie zienswijze

De gemeenteraad heeft kennis genomen van deze zienswijze. Verder is de inhoud van de zienswijze met de ontwikkelende partij besproken. Hieronder wordt puntsgewijs op de inspraakreactie ingegaan:

- a. De raad is van oordeel, dat in het voorliggende plan voldoende rekening is gehouden met de privacy van omliggende woningen en tuinen. Het bouwvlak voor het appartementengebouw is in het ontwerpbestemmingsplan op voldoende afstand van de woningen en tuinen gelegen. Het betreft een afstand van circa 25 meter, wat stedenbouwkundig niet onredelijk is voor stedelijk gebied. Daarnaast wordt ook voldaan aan de wettelijke bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek. Verder is ook bij het voorgenomen bouwplan expliciet rekening gehouden met de privacyaspecten, doordat bijvoorbeeld de leefruimten (woonkamer, keuken en balkons) van het nieuw te bouwen appartementengebouw aan het Slotjesveld liggen en de slaapkamers gericht zijn op het binnenterrein.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is samen met de initiatiefnemer onderzocht in hoeverre het plan in redelijkerwijs kan worden aangepast om het nadeel voor omwonenden verder te beperken. Hierbij is onder meer gekeken naar de situering van het gebouw en de mogelijkheid voor het plaatsen van afschermende voorzieningen.

Ten aanzien van de situering van het gebouw wordt geconcludeerd, dat gezien de visie op het nieuwe inrichting van het Slotjesveld mogelijkheden zijn voor het verplaatsen van de voorgevelrooilijn. Hierdoor wordt tevens de afstand van de achtergevel tot de tuin en woning vergroot van circa 25 naar circa 30 meter, waardoor ook in deze nieuwe situatie ten aanzien van de privacy voldaan wordt aan de wettelijke bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek. Het plaatsen van afschermende gebouwde voorzieningen (zoals een scherm) tussen het perceel en de achtertuinen van de woningen aan de Keiweg is om ruimtelijke redenen ongewenst. Verder is gekeken in hoeverre de bestaande bomenrij tussen het perceel en de percelen aan de Keiweg kan worden behouden. De bomen maken onderdeel uit van de groene setting van het Slotjesveld en geven het plan een groen karakter en fungeren tevens als een natuurlijke afschermende voorziening. Daarnaast zorgen deze bomen ook voor stedelijke verkoeling. De gemeente is daarom van mening dat deze bomenrij zo veel mogelijk behouden dient te blijven. In het bestemmingsplan is daarom een regeling opgenomen om deze bomen te beschermen. Op deze wijze wordt voldoende rekening gehouden met privacy van de indiener van de zienswijze.

- b. Naar aanleiding van de eerder ingediende inspraakreactie is de bouwhoogte van het noordelijk deel van het woongebouw verlaagd van 20 naar 16 meter. Daarnaast is tevens een bezonningsstudie uitgevoerd. Uit dit onderzoek komt naar voren, dat het plan tot een beperkte toename van de slagschaduw op de achtertuinen van de woning aan de Keiweg zal leiden. Naar aanleiding van de zienswijze hebben de ontwikkelaar en gemeente nogmaals gekeken in hoeverre de slagschaduw op de tuin kan worden verminderd. Dit heeft geresulteerd in een nieuwe opzet van het gebouw, waarbij het stijgpunt (en tevens hoogste punt van het gebouw) naar de zuidoostkant is verplaatst. Verder is naar aanleiding van de visie Slotjesveld op de nieuwe inrichting de voorgevelrooilijn verder richting het Slotjesveld geplaatst. Hierdoor wordt tevens de afstand van de achtergevel tot de tuin en woning vergroot van circa 25 naar circa 30 meter. Voor deze nieuwe opzet is een bezonningsstudie uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt, dat de slagschaduw nog verder is verminderd en het plan in het voor- en najaar slechts een beperkte invloed heeft. Uit het onderzoek komt naar voren dat de betreffende tuin in het voorjaar een goede en in het najaar goede tot voldoende bezonning heeft. De stelling van appellant dat er sprake zal zijn van 'zeer beperkte zonlichttoetreding' wordt derhalve niet gedeeld.
- c. De angst voor waardevermindering van de woning wordt niet gedeeld. Met het voorliggend plan wordt een ruime maatschappelijk bestemming omgezet naar een passende woonbestemming. Binnen de (oude) maatschappelijk bestemming zijn

verschillende functies mogelijk, die niet meer in een rustige woonomgeving thuishoren. Hierbij valt te denken aan het uitrukken van zwaar materieel met loeiende sirene bij calamiteiten. Het voorliggende plan wordt daarentegen wel als een passende invulling gezien. Daarnaast wordt er al enige jaren onderzoek gedaan naar een goede ruimtelijke invulling voor de voormalige brandweerlocatie. Gelet op de aanliggende woonbebouwing, de ligging ten opzichte van het centrum en het gemeentelijk beleid waarin deze locatie is opgenomen als woningbouwlocatie, is de ontwikkeling een normale maatschappelijke ontwikkeling die in de lijn der verwachting ligt. De gemeente heeft samen met de ontwikkelaar naar aanleiding van de eerdere ingediende inspraakreactie het plan een eerste maal aangepast (maximale bouwhoogte van 20 meter en 5 bouwlagen naar 16 meter om het nadeel van de indiener te beperken). Naar aanleiding van de zienswijze is het plan een tweede maal aangepast, om het nadeel van de indiener nog verder te beperken. Mocht indiener toch van mening zijn dat planschade wordt geleden, dan biedt de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid om na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot planschade bij het college van burgemeester en wethouders in te dienen.

- d. In de Woonvisie 2016-2021 is voor het bepalen van de planvoorraad rekening gehouden met 40 woningen voor de voorliggende locatie. Dit aantal is gebaseerd op een toenmalige inschatting. Nu de plannen voor deze locatie verder zijn uitgewerkt, ligt een voorstel voor 46 woningen voor jongvolwassenen voor. Het realiseren van meer woningen voor deze doelgroep in en nabij het centrum past in het streven van het bestuursakkoord 2018-2022 om deze doelgroep meer aan Oosterhout te binden. Daarnaast heeft de woningbouwstichting in 2017 de portefeuillestrategie herijkt. Het onderzoeksbureau RIGO heeft op basis van demografische en economische ontwikkeling de woningbehoefte voor Oosterhout in kaart gebracht. Op basis van dit rapport, maar ook cijfers uit Klik voor Wonen (woningverdeelsysteem dat inzicht geeft in de huidige vraag en druk), is voor Oosterhout bepaald, dat uitbreiding van het sociale bezit nodig is om nu en in de toekomst aan de vraag te kunnen voldoen. Deze vraag is in de woonvisie omschreven: 'Gezien de vraag naar sociale huur zetten we in op een toename van de kernvoorraad'. De brandweerlocatie is één van de locaties die de woningbouwstichting wil inzetten om de uitbreiding van het bezit te realiseren. Met het voorliggende plan worden 46 woningen gerealiseerd waar behoefte voor bestaat.
- e. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om een woongebouw op te richten. Het bestemmingsplan regelt daarmee geen bijzondere doelgroep. Het voornemen bestaat om de gronden te verkopen aan een ontwikkelende partij. De gemeente heeft met deze partij de afspraak dat er minimaal 36 woningen voor jong volwassenen (23-30 jaar) gerealiseerd dienen te worden. Dit is uitgewerkt in een ontwerp voor appartementen die geschikt zijn voor 1 en/of 2 persoonshuishoudens, waar een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens van 597,30 euro per maand (excl. servicekosten) zal gelden. De gemeente ziet geen redenen om aan te nemen, dat het realiseren van dergelijke appartementen zal leiden tot een situatie waardoor de veiligheid van omwonenden in direct gevaar zal komen.
- f. De gemeente heeft de voorgestelde alternatieve oplossingen met de ontwikkelende partij besproken:
 1. Naar aanleiding van de gewijzigde inzichten op de nieuwe inrichting van het Slotjesveld is ruimte gevonden om het gebouw circa 5 meter richting het Slotjesveld op te schuiven. Daarnaast is naar aanleiding van de ingediende zienswijze opnieuw naar de positionering van de verschillende massa's van het complex gekeken. Dit heeft geresulteerd in een nieuwe inrichting waarbij het stijgpunt naar de zuidoostkant van het perceel is verplaatst. Door zowel het naar voren verplaatsen als herpositioneren van de verschillende bouwmassa's wordt aan uw voorstel tegemoet gekomen.

2. Door de gewijzigde positionering van het gebouw ontstaat er meer ruimte tussen het perceel en de aanwezige bomen. Hierdoor kan mogelijk de bestaande boom worden behouden of eventueel een nieuwe boom worden teruggeplaatst.
3. In tegenstelling tot wat de indiener beweert, maar verder niet onderbouwd, is de gemeente van mening dat een achterom zal lijden tot minder bruikbare ruimte op het achterterrein. Dit betekent dat een aantal parkeerplaatsen niet gerealiseerd kan worden en de parkeernorm niet gehaald wordt. Verder is in de huidige situatie ook geen sprake van een achterom. Dit heeft de indiener echter niet belet om zijn bedrijfsvoering uit te oefenen. De gemeente maakt hieruit op dat een achterom voor de uitoefening van zijn bedrijfsvoering daarom niet strikt noodzakelijk is en hecht in de belangenafweging een zwaarder gewicht toe aan realisering van het bouwplan.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

Gegrontheid

De zienswijze is deels gegrond voor zover de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassen van het plan. Voor het overige deel is de zienswijze ongegrond.

3.3.2. Zienswijze nummer 2

Inhoud zienswijze

Het plangebied grenst direct aan de achtertuin van de indieners. Indieners hebben eerder in de procedure ook een inspraakreactie ingediend en geven aan dat zij teleurgesteld zijn in de beantwoording daarvan. Hoewel het ontwerpplan nu uitgaat van een maximale bouwhoogte van 16 meter wordt de lifttoren, die op circa 7,5 tot 9 meter van de tuingrens komt te staan, wel aanzienlijk hoger dan 16 meter. Indieners vrezen bij realisatie van het plan tegen een hoge blinde muur aan te kijken. Indieners hebben tevens de ingebrachte inspraakreactie bijgevoegd.

Reactie zienswijze

De gemeenteraad heeft kennis genomen van deze zienswijze. Verder is de inhoud van de zienswijze met de ontwikkelende partij besproken. Naar aanleiding van de eerder ingediende inspraakreactie is de bouwhoogte van het noordelijk deel van het woongebouw verlaagd van 20 naar 16 meter. In werkelijkheid kan de liftopgang inderdaad hoger uitvallen, doordat er op het dak ondergeschikte technische ruimten kunnen worden gebouwd. Naar aanleiding van de zienswijze hebben de ontwikkelaar en gemeente onderzocht in hoeverre het plan kan worden aangepast om meer afstand tussen het relevante perceel en het gebouw te creëren. Dit heeft geresulteerd in een opzet waarbij het trappen- en lifthuis meer zuidelijk is geplaatst. Daarnaast is naar aanleiding van de gewijzigde inzichten op de nieuwe inrichting van het Slotjesveld meer ruimte gevonden om het gebouw circa 5 meter richting het Slotjesveld op te schuiven. Hierdoor wordt de afstand tussen dat perceel en de bebouwing vergroot.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

Gegrontheid

De zienswijze is deels gegrond voor zover de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassen van het plan. Voor het overige deel is de zienswijze ongegrond.

3.3.3. Zienswijze nummer 3

Inhoud zienswijze

De zienswijze is ingediend namens 37 bewoners van de Keiweg en het Slotjesveld. De bewoners hebben vanwege de volgende punten bezwaren tegen het plan:

- a. Indieners zijn van mening dat het plan schaduwhinder veroorzaakt.
- b. Indieners zijn van mening dat de privacy door het plan wordt aangetast.
- c. Indieners vrezen dat de woning in waarde daalt na realisering van het bouwplan, i.v.m. beperking van het vrije uitzicht.
- d. Indieners vrezen geluidsoverlast, doordat de parkeerplaatsen tussen de achtertuinten en het nieuwe complex komen te liggen.
- e. Indieners vrezen voor overlast van de beoogde doelgroep vanwege drugs/ criminaliteit en aantrekkingskracht voor andere jeugd.
- f. Indieners vrezen voor een sterke windval aan de achterzijde van de bestaande huizen aan de Keiweg.
- g. Indieners zijn van mening dat door de bouw van extra woningen in de sociale huursector, de verhouding tussen koop- en huurwoningen in de wijk Slotjes scheef trekt.

Reactie zienswijze

De gemeenteraad heeft kennis genomen van deze zienswijze. Verder is de inhoud van de zienswijze met de ontwikkelende partij besproken. Hieronder wordt puntsgewijs op de inspraakreactie ingegaan:

- a. De zienswijze is door een groot aantal indieners ondertekend. Geconstateerd wordt dat een groot aantal van de ondertekenden geen schaduwhinder ondervindt van het beoogde plan. Voor enkele woningen aan de Keiweg was er bij het ontwerpplan wel enige vorm van slagschaduw waarneembaar. Naar aanleiding van de zienswijze is opnieuw gekeken naar de situering en vormgeving van het bouwvlak. Dit heeft geresulteerd in een nieuwe opzet van het gebouw, waarbij het stijgpunt en tevens hoogste punt naar de zuidkant is verplaatst. Ook voor deze nieuwe opzet is een bezonningsstudie uitgevoerd. Uit dit onderzoek kan worden vastgesteld dat voor de meeste plaatsen, met uitzondering van een drietal tuinen, geldt dat de bezonningsduur niet of niet significant wordt beïnvloed door de geplande nieuwbouw. Voor de bezonning van de gevels van de omliggende woningen geldt ongeveer hetzelfde.
- b. De zienswijze is door een groot aantal indieners ondertekend. Geconstateerd wordt dat een aantal van de ondertekenden geen tuinen heeft waarop vanuit het complex zicht is. Voor enkele woningen aan de Keiweg (even nummers) grenzen de tuinen wel direct aan het plangebied, maar gezien de afstand tussen het complex en deze tuinen, de aanwezigheid van beschoeiing en aanwezige erfbebouwing, is er geen direct zicht op de tuinen en woningen. Er is geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van de privacy.
- c. De zienswijze is door een groot aantal indieners ondertekend. Geconstateerd wordt dat een aantal adressen op een dusdanige afstand van het plangebied liggen, dat er in redelijkheid niet gesproken kan worden van een nadelige invloed van het plan op de waarde van deze woningen. Voor de overige woningen wordt deze angst voor waardevermindering van de woning ook niet gedeeld. Met het voorliggend plan wordt een ruime maatschappelijke bestemming omgezet naar een passende woonbestemming. Binnen de (oude) maatschappelijke bestemming zijn verschillende functies mogelijk, die niet meer in een rustige woonomgeving thuishoren. Hierbij valt te denken aan het uitrukken van zwaar materieel met loeiende sirene bij calamiteiten. Het voorliggend plan wordt daarentegen wel als een passende invulling gezien. Daarnaast wordt er al enige jaren onderzoek gedaan naar een goede ruimtelijke invulling voor de voormalige brandweerlocatie. Gelet op de aanliggende woonbebouwing, de ligging ten opzichte van het centrum en het gemeentelijk beleid waarin deze locatie is opgenomen als

woningbouwlocatie, is de ontwikkeling een normale maatschappelijke ontwikkeling die in de lijn der verwachting ligt. Mochten de indieners van mening zijn dat er alsnog planschade wordt geleden, dan biedt de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid om na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot planschade bij het college van burgemeester en wethouders te indienen.

- d. De zienswijze is door een groot aantal indieners ondertekend. Geconstateerd wordt dat een aantal adressen (Keiweg 107, 111, 113, 117, 119, 121, 123) op een dusdanige afstand van het plangebied ligt, dat er in redelijkheid geen sprake kan zijn van geluidsoverlast van het parkeerterrein. De ontsluiting van het binnenterrein met parkeerplaatsen vindt plaats via het Slotjesveld; daar was voorheen ook de ontsluiting van het parkeerterrein van de brandweerkazerne gesitueerd. De ontsluiting van het terrein wijzigt dus niet. Het is wel aannemelijk dat het type voertuig en het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de oude situatie wijzigt. Waar eerder sprake was van relatief weinig verkeersbewegingen van zwaarder materieel, zal in de nieuwe situatie voornamelijk sprake zijn van meer verkeersbewegingen van personenwagens. Uit onderzoek is gebleken, dat door de toename van verkeerbewegingen, de geluidsemissie met maximaal 1,4 dB op het Slotjesveld toeneemt. Een dergelijke beperkte toename wordt acceptabel geacht. Toch is naar aanleiding van de ingediende inspraakreactie samen met de ontwikkelende partij onderzocht in hoeverre het plan redelijkerwijs kan worden aangepast om het nadeel voor omwonenden verder te beperken. Hieruit is naar voren gekomen dat er helaas geen andere wenselijke ontsluitingsmogelijkheden zijn. De raad kent daarom bij de belangen afweging een zwaarder gewicht toe aan het realiseren van het bouwplan, dan aan de beperkte toename aan geluidsemissie.
- e. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om een woongebouw op te richten. Het bestemmingsplan regelt daarmee geen bijzondere doelgroep. Het voornemen bestaat om de gronden te verkopen aan een ontwikkelende partij. De gemeente heeft met deze partij de afspraak, dat er minimaal 36 woningen voor jong volwassenen (23-30 jaar) gerealiseerd dienen te worden. Dit is uitgewerkt in een ontwerp voor appartementen die geschikt zijn voor 1 en/of 2 persoonshuishoudens, waar een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens van 597,30 euro per maand (excl. service kosten) zal gelden. De gemeenteraad ziet geen redenen om aan te nemen, dat het realiseren van dergelijke appartementen zal leiden tot een situatie waardoor de veiligheid van omwonenden in direct gevaar zal komen.
- f. De beoordeling van het windklimaat met betrekking tot windhinder en windgevaar, is in Nederland vastgelegd in de norm NEN 8100. Om te bepalen of windhinder en/of windgevaar te verwachten is, kan in eerste instantie gebruik worden gemaakt van het beslismodel in de NEN 8100. Hierin wordt onder meer beschreven in welke situaties windklimaatonderzoek nodig is. Voor gebouwen met een hoogte vanaf 30 meter wordt nader onderzoek met CFD of windtunnelsimulatie noodzakelijk geacht. Voor beschut liggende gebouwen tussen de 15 en de 30 meter en voor onbeschut liggende gebouwen tot een hoogte van 30 meter is volgens de norm het oordeel van een windhinderdeskundige noodzakelijk om te beoordelen of een windklimaatonderzoek noodzakelijk is. Met een maximale bebouwingshoogte van ca. 16 m is volgens de norm in dit geval het oordeel van een windhinderdeskundige nodig. Om deze reden heeft het onderzoeksbureau Peutz de notitie 'Theoretische beoordeling windklimaat Brandweerlocatie Oosterhout' opgesteld. Uit deze notitie blijkt dat gevolgen voor het windklimaat door het bouwplan beperkt zijn. Een nader onderzoek naar het windklimaat rond de geplande bebouwing is op basis van de beschikbare gegevens niet nodig.
- g. Het voorliggende bestemmingsplan maakt het mogelijk een woongebouw op te richten. Het bestemmingsplan regelt daarbij geen verhouding huur/ koop. Het voornemen bestaat om de gronden te verkopen aan een ontwikkelende partij. De gemeente heeft met deze partij de afspraak dat er minimaal 36 woningen voor jong volwassenen (23-30 jaar)

gerealiseerd dienen te worden. Dit is uitgewerkt in een ontwerp voor 46 huurappartementen die geschikt zijn voor 1 en/of 2 persoonshuishoudens. Hoewel binnen de buurt Slotjes-Midden het percentage huurwoningen hoger ligt dan het percentage koopwoningen, is de gemeenteraad van mening dat het realiseren van deze 46 huurappartementen niet zal leiden tot een onaanvaardbaar scheve verhouding tussen koop- en huurwoning. De gemeenteraad kent daarom in de belangenafweging en zwaarder gewicht toe aan realisering van het plan dan aan statistische verhouding tussen koop- en huurwoningen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

Gegrontheid

De zienswijze is deels gegrond voor zover de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassen van het plan. Voor het overige deel is de zienswijze ongegrond.

4. Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen

De ingediende zienswijzen geven aanleiding om de volgende wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan “Slotjes, herziening 5 (Slotjesveld 3) ”

Verbeelding:

De verbeelding van het bestemmingsplan wordt op de volgende punten aangepast:

1. De situering van het bouwvlak wordt zodanig aangepast, dat het bouwvlak ca. 5 meter richting het Slotjesveld wordt verplaatst.
2. Het bouwvlak wordt zodanig aangepast dat het stijgpunt (aanbouw met daarin het trappenhuis en de liftopgang) aan de zuid-oostzijde van het plangebied wordt geprojecteerd. De bouwmogelijkheden voor het stijgpunt aan de noordzijde worden verwijderd.
3. Ter plaatse van de nieuwe locatie van het stijgpunt wordt de aanduiding maximale bouwhoogte van 16 meter opgenomen.
4. Ter plaatse van de nieuwe locatie van het stijgpunt wordt de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - ontsluiting en bergingen’ opgenomen.

Toelichting:

De toelichting op het bestemmingsplan wordt aangepast aan het nieuwe bouwplan.

5. Planaanpassingen naar aanleiding van ambtshalve overwegingen.

Het ontwerp-bestemmingsplan is nader gezien en er is geconstateerd, dat op onderdelen nog correcties moeten worden aangebracht.

Toelichting:

1. In de toelichting wordt het aangepaste plan beschreven en de nader uitgevoerde onderzoeken worden bijgevoegd.
2. In de toelichting zijn op meerdere plaatsen ondergeschikte tekstuele aanpassingen doorgevoerd.

Verbeelding:

1. De sitering van het bouwvlak wordt zodanig aangepast dat het aanpaste woongebouw qua situering volledig binnen het bouwvlak valt.

Bijlage 1: Verslag inspraak

**EINDVERSLAG INSPRAAKPROCEDURE VOORONTWERP-
BESTEMMINGSPLAN “SLOTJES, HERZIENING 5 (SLOTJESVELD
3)”, (VOORMALIGE LOCATIE BRANDWEERKAZERNE).**

1. Aanleiding	2
2. Inspraakprocedure	2
3. Ingekomen inspraakreacties	2
3.1. Inleiding.....	2
3.2. Lijst indieners inspraakreacties	2
3.3. Samenvatting inspraakreacties en gemeentelijk standpunt daarover	3
3.3.1. Inspraakreactie 1	3
3.3.2. inspraakreactie 2	6
3.3.3. inspraakreactie 3	8
3.3.4. inspraakreactie 4	9
4. Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende inspraakreactie	10

1. Aanleiding

Voor de voormalige brandweer locatie aan het Slotjesveld 3 te Oosterhout zijn plannen om een appartementengebouw te ontwikkelen. Het projectgebied ligt globaal ten westen van de woningen aan de Keiweg en ten oosten van het parkeerterrein aan het Slotjesveld.

Het realiseren van genoemd plan past niet binnen het huidige bestemmingsplan "Slotjes", omdat ter plaatse enkel maatschappelijk voorzieningen zijn toegestaan. 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 voorontwerpbestemmingsplan "Slotjes, herziening 5 (Slotjesveld 3)" voor inspraak vrijgegeven.

2. Inspraakprocedure

Het voorontwerpbestemmingsplan "Slotjes, herziening 5 (Slotjesveld 3)" heeft conform de Algemene Inspraakverordening Oosterhout 2006 met ingang van 14 juni 2018 tot 12 juli 2018 ter inzage gelegen. Publicatie hiervan heeft plaatsgevonden op 13 juni 2018 in het huis-aan-huis weekblad "Oosterhout" en op de gemeentelijke website. Het plan is tevens beschikbaar gesteld op de landelijke voorzieningen www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze termijn bestond de gelegenheid om schriftelijk en mondeling op het plan te reageren door de indiening van een inspraakreactie. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt door vier instanties c.q. personen. Tevens vond op 26 juni 2018 een informatieavond plaats.

Dit eindverslag inspraakprocedure voorontwerp-bestemmingsplan "Slotjes, herziening 5 (Slotjesveld 3)" zal ter kennisname worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

3. Ingekomen inspraakreacties

3.1. Inleiding

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

3.2. Lijst indieners inspraakreacties

Brief nr.		Datum ontvangst brief
1	inspraakreactie 1	20-6-2018 en 26-6-2018
2	inspraakreactie 2	22-6-2018 en 10-7-2018
3	Inspraakreactie 3	25-6-2018
4	Inspraakreactie 4	26-6-2018

3.3. Samenvatting inspraakreacties en gemeentelijk standpunt daarover

3.3.1. Inspraakreactie 1

Inhoud inspraakreactie

Het plangebied grenst direct aan de achtertuin van de indiener. Indiener is van mening dat het plan vanwege de volgende punten een nadelige invloed heeft:

- a. Indiener is van mening dat zijn privacy door het plan wordt aangetast.
De gehele woning wordt als het ware omsloten door hoogbouw. In de huidige situatie ondervindt indiener in het geheel geen beperking van zijn privacy. In de oude situatie was er sprake van laagbouw waarbij de loods van de brandweer niet was voorzien van ramen aan de zijde van de woning van de indiener. Echter, in de nieuwe situatie kijkt men vanuit het appartementencomplex op zijn perceel, zowel in zijn tuin als in zijn woning.
- b. Indiener is van mening dat het plan schaduwhinder veroorzaakt.
De bouwhoogte van het beoogd appartementencomplex is aanzienlijk hoger, nu de maximale bouwhoogte van het westelijk bouwvlak van 8 meter naar 16 meter wordt gewijzigd. Indiener vreest voor de schaduwwerking van het bouwproject en verzoekt de gemeente vooraf in kaart te brengen in hoeverre zijn lichtinval wordt beperkt door bijvoorbeeld schaduwtekeningen of een bezonningsstudie.
- c. Indiener vreest dat zijn woning in waarde daalt na realisering van het bouwplan.
Door de bouw van het appartementencomplex met maximaal 5 bouwlagen zal de waarde van de woning door de aantasting van de privacy en schaduwwerking in waarde dalen.
- d. Indiener is van mening dat er geen behoefte is aan sociale huurwoningen.
Uit het onderzoek Fakton dat ten behoeve van de woonvisie 2016-2021 is vastgesteld, blijkt dat de verhouding tussen huur- en koopwoningen 50%-50% bedraagt. Dit geldt tevens voor de verhouding tussen eengezinswoningen en meergezinswoningen. Volgens Fakton zou er juist meer behoefte bestaan aan luxe en levendige stedelijke woonmilieus. Ook dient volgens Fakton ingezet te worden op een hoger aandeel meergezinswoningen. Bovendien dient opgemerkt te worden dat in de woonvisie slechts wordt uitgegaan van 40 woningen op het betreffende plangebied, in plaats van 48 woningen. In de toelichting is niet gemotiveerd waarom alsnog, in strijd met de woonvisie, de bouw van 48 woningen wordt toegestaan.
- e. Indiener vreest voor het ontstaan van wervelwinden.
Aangezien het beoogd appartementengebouw 20 meter hoog wordt, rijst de vraag of er wervelwinden tussen het te realiseren gebouw en de woning kan ontstaan. In het verslag van de informatieavond brandweerkazerne wordt door de gemeente aangegeven dat zij is nagegaan of een onderzoek naar windhinder nodig is. Volgens de gemeente zou geen onderzoek naar de windhinder nodig zijn. Voor indiener is het onduidelijk, op grond van welke informatie, dit standpunt gebaseerd is. Zonder een deskundigenoordeel, kan niet vastgesteld worden dat er geen sprake zal zijn van eventuele windhinder, dan wel wervelwinden.
- f. Indiener vreest voor overlast door de onduidelijkheid over de beoogde doelgroep.
In de toelichting van het plan wordt aangegeven dat de appartementen onder de sociale huursector zullen vallen. Momenteel is er volgens cliënt reeds sprake van criminaliteit en dagelijkse vernielingen rondom het gemeentehuis, scholen en buurthuizen. De bestaande bewoners vrezen dan ook dat het appartementencomplex moeilijk opvoedbare jeugd en drugsverslaafden zal aantrekken, waardoor de veiligheid van alle bewoners direct in het gedrang is. Indiener vraagt zich dan ook af of de gemeente de beoogde doelgroep en de daar bijhorende negatieve gevolgen volledig in kaart heeft gebracht, alvorens medewerking aan dit plan te verlenen.
- g. Indiener is bereid mee te denken over een alternatieve oplossing en stelt voor het plan op de volgende punten aan te passen:

1. Bouwhoogte verlagen naar het geen nu is toegestaan, maximaal 8 meter hoog.
2. De boom die gekapt zou moeten worden, laten staan. Dan wel andere voorzieningen te treffen om de het verlies van privacy te beperken.
3. De boom achter de woning aan de Keiweg 98 te kappen. Deze boom zal volgens de indiener voor diverse scheuren in de uitbouw zorgen. Voorts hangen de takken van de boom ongeveer 7 meter over het perceel.
4. Het realiseren van een achterom. Voor zijn bedrijfsvoering heeft de indiener een achterom nodig. Indiener vraagt om een passende oplossing.

Reactie inspraakreactie

Het college heeft kennis genomen van deze inspraakreactie. Verder is de inhoud van de inspraakreactie met de ontwikkelende partij besproken. Hieronder wordt puntsgewijs op de inspraakreactie ingegaan:

- a. Met het voorliggende plan is voldoende rekening gehouden met de privacy van omliggende woningen en tuinen. Het bouwvlak is op voldoende afstand van de woningen en tuinen gelegen, daarnaast is bij het noordelijk deel van het bouwvlak (het deel dat het dichtst op de tuinen en woningen is gelegen) een aanduiding aangegeven. Ter plaatse van deze aanduiding zijn geen woningen toegestaan. Verder is ook bij het voorgenomen bouwplan rekening gehouden met de privacyaspecten, de leefruimten (woonkamer, keuken en balkons) liggen aan het Slotjesveld en de slaapkamers zijn gericht op het binnenterrein. Naar aanleiding van de inspraakreactie is samen met Thuisvester onderzocht in hoeverre het plan in redelijkerwijs kan worden aangepast om het nadeel voor omwonende verder te beperken. Hierbij is onder meer gekeken naar de situering van het gebouw en de mogelijkheid voor het plaatsen van afschermende voorzieningen. Ten aanzien van de situering van het gebouw wordt geconcludeerd dat de huidige situering op het perceel, de meest optimale inrichting is. Het vergroten van de afstand van de nieuwbouw tot de panden aan de Keiweg is, in verband met de begrenzing van het perceel en de aanwezige bomen aan de voorzijde van het geprojecteerde gebouw, niet gewenst. De verwachte positieve effecten op de privacy van omwonenden zijn nagenoeg nihil, terwijl de negatieve effecten op deze bomen aanzienlijk zullen zijn. Het plaatsen van afschermende gebouwde voorzieningen tussen het perceel en de achtertuinten van de woningen aan de Keiweg zijn om ruimtelijke redenen ongewenst. Verder is gekeken in hoeverre de bestaande bomenrij tussen het perceel en de percelen aan de Keiweg kan worden behouden. De bomen maken onderdeel uit van de groene setting van het Slotjesveld en geven het plan een groen karakter en fungeren tevens als een natuurlijke afschermende voorziening. Daarnaast zorgen deze bomen ook voor stedelijke verkoeling. De gemeente is daarom van mening dat deze bomenrij zo veel mogelijk behouden dient te blijven. In het ontwerpbestemmingsplan wordt een regeling opgenomen om deze bomen te beschermen.
- b. Om inzicht te krijgen in de gevolgen van het plan op de bezonning van omliggende percelen is ten behoeve van het voorontwerpbestemmingsplan een bezonningsstudie uitgevoerd. Uit deze studie blijkt dat het plan zal leiden tot een beperkte toename van slagschaduw op de achtertuinten van de woningen aan de Keiweg. Naar aanleiding van de inspraakreactie is samen met de ontwikkelende partij onderzocht in hoeverre het plan in redelijkerwijs kan worden aangepast om het nadeel voor omwonenden verder te beperken. Hieruit is naar voren gekomen dat met het verwijderen van het stedenbouwkundig accent de slagschaduw op de aanliggende percelen wordt verminderd. In het ontwerpbestemmingsplan zal daarom de maximale toegestane bouwhoogte worden verlaagd naar 16 meter.
- c. De angst voor waardevermindering van de woning wordt niet gedeeld. Met het voorliggend plan wordt een ruime maatschappelijk bestemming omgezet naar een passende woonbestemming. Binnen de (oude) maatschappelijk bestemming zijn verschillende functies mogelijk, die niet meer in een rustige woonomgeving thuishoren. Hierbij valt te denken aan het uitrukken van zwaar materieel met loeiende sirene bij calamiteiten. Het voorliggend plan wordt daarentegen wel als een passende invulling gezien. Daarnaast wordt er al enige jaren onderzoek gedaan naar

een goede ruimtelijke invulling voor de voormalige brandweerlocatie. Gelet op de aanliggende woonbebouwing, de ligging ten opzichte van het Centrum en het gemeentelijk beleid waarin deze locatie is opgenomen als woningbouwlocatie, is de ontwikkeling een normale maatschappelijke ontwikkeling die in de lijn der verwachting ligt. Mocht u van mening zijn dat u naar aanleiding van het plan planschade lijdt, dan biedt de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid om na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot planschade bij het college van B&W te indienen.

- d. In Oosterhout is behoefte aan betaalbare woningen. In 2017 heeft Thuisvester de portefeuillestrategie herijkt. Het onderzoeksbureau RIGO heeft op basis van demografische en economische ontwikkeling de woningbehoefte voor Oosterhout in kaart gebracht. Op basis van dit rapport, maar ook cijfers uit Klik voor Wonen (woningverdeelstelsel, geeft inzicht in de huidige vraag en druk), is voor Oosterhout bepaald dat uitbreiding van het sociale bezit nodig is om nu en in de toekomst aan de vraag te kunnen voldoen. Deze vraag is in de woonvisie omschreven: 'Gezien de vraag naar sociale huur zetten we in op een toename van de kernvoorraad'. De brandweerlocatie is één van de locaties die Thuisvester wil inzetten om de uitbreiding van het bezit te realiseren.
- e. De beoordeling van het windklimaat met betrekking tot windhinder en windgevaar, is in Nederland vastgelegd in de norm NEN 8100. Om te bepalen of windhinder en/of windgevaar te verwachten is, kan in eerste instantie gebruik worden gemaakt van het beslismodel in de NEN 8100. Hierin wordt onder meer beschreven in welke situaties windklimaatonderzoek nodig is. Voor gebouwen met een hoogte vanaf 30 meter wordt nader onderzoek met CFD of windtunnelsimulatie noodzakelijk geacht. Voor beschut liggende gebouwen tussen de 15 en de 30 meter en voor onbeschut liggende gebouwen tot een hoogte van 30 meter is volgens de norm het oordeel van een windhinderdeskundige noodzakelijk om te beoordelen of een windklimaatonderzoek noodzakelijk is. Met een maximale bebouwingshoogte van ca. 20 m is volgens de norm in dit geval het oordeel van een windhinder deskundige nodig. Om deze reden heeft het onderzoeksbureau Peutz de notitie 'Theoretische beoordeling windklimaat Brandweerlocatie Oosterhout' opgesteld. Uit deze notitie blijkt dat gevolgen voor het windklimaat door het bouwplan beperkt zijn. Een nader onderzoek naar het windklimaat rond de geplande bebouwing is op basis van de beschikbare gegevens niet nodig.
- f. Het voorontwerpbestemmingsplan maakt het mogelijk om een woongebouw op te richten. Het bestemmingsplan regelt daarmee geen bijzondere doelgroep. Het voornemen bestaat om de gronden te verkopen aan een ontwikkelende partij. De gemeente heeft met deze partij de afspraak dat er minimaal 36 woningen voor jong volwassenen (23-30 jaar) gerealiseerd dienen te worden. Dit is uitgewerkt in een ontwerp voor appartementen die geschikt zijn voor 1 en/of 2 persoonshuishoudens, waar een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens van 597,30 euro per maand (excl. service kosten) zal gelden. De gemeente ziet geen redenen om aan te nemen dat het realiseren van dergelijke appartementen zal leiden tot een situatie waardoor de veiligheid van omwonenden in direct gevaar zal komen.
- g. De gemeente heeft de voorgestelde alternatieve oplossingen met de ontwikkelende partij besproken:
 - 1. In verband met het opgelegde programma (aantal woningen en de doelgroep) is een verlaging van het gebouw naar 8 meter niet realistisch. Wanneer de bouwhoogte wordt verlaagd zal het bebouwde oppervlakte worden vergroot en blijft er minder grond beschikbaar om aan de parkeerbehoefte te voldoen. Daarnaast wordt een woongebouw met een maximale bouwhoogte van 16 meter als een passende stedenbouwkundige invulling gezien.
 - 2. Omdat de kruin van deze boom groter is dan de overige bomen, staat deze boom de nieuwbouw in de weg. Bij de werkzaamheden zal deze boom dermate veel schade oplopen dat de overlevingskans van deze boom zeer klein is. De boom zal daarom helaas gekapt moeten worden.

3. Naar aanleiding van de melding is een medewerker ter plaatse naar de situatie gaan kijken. De boom staat op een afstand van ongeveer 2 meter vanaf de erfgrans. Er kon ter plaatse niet worden geconstateerd dat de wortels van de boom onder het schuurtje doorlopen. Dit is echter wel aannemelijk. Of de wortels ook daadwerkelijk de schade veroorzaken, is ter plaatse dan ook niet vastgesteld. Aan de bewoner is verteld dat de bewoners zelf verantwoordelijk zijn voor het verwijderen van overhangende takken. De bewoners zijn ook onder de grond zelf verantwoordelijk voor het verwijderen van wortels die in de tuin groeien. Bewoners mogen overhangende takken en wortels op eigen grond verwijderen, mits dit niet ten koste gaat van de beeldkwaliteit en de vitaliteit van de boom. Indien u wenst dat de gemeente de wortels eenmalig bij de perceelgrans doorzaagt kunt u hierover contact opnemen.
4. Het realiseren van een achteruitgang ten behoeve van het pand Keiweg 102 is niet wenselijk. Dit zou betekenen dat een aantal parkeerplaatsen niet kan worden gerealiseerd en de parkeernorm niet gehaald kan worden. Verder is in de huidige situatie ook geen sprake van een achterom. Dit heeft de indiener echter niet belet om zijn bedrijfsvoering uit te oefenen. De gemeente maakt hieruit op dat een achterom voor de uitoefening van zijn bedrijfsvoering daarom niet noodzakelijk is.

Conclusie

Het college heeft kennis genomen van uw inspraakreactie. Naar aanleiding van de inspraakreactie is het plan nader bekeken en wordt het plan op de volgende punten aangepast:

- De maximale bouwhoogte van 20 meter wordt verlaagd naar 16 meter.
- Ter plaatse van de bomenrij tussen de percelen aan de Keiweg en het nieuwe woongebouw wordt op de verbeelding een aanduiding opgenomen. In de planregels van het bestemmingsplan worden regels opgenomen om deze bomenrij te beschermen.

3.3.2. inspraakreactie 2

Inhoud inspraakreactie

Het plangebied grenst direct aan de achtertuin van de indieners. Indieners hebben kennis genomen van het bestemmingsplan en hebben op 22 juni 2018 een mondeling inspraakreactie ingediend. Op 10 juli 2018 is er tevens een schriftelijk inspraakreactie ingediend. Indieners geven aan vanwege de volgende punten bezwaren te hebben tegen het plan:

- a. Indieners vragen om rekening te houden met de monumentale status van de woning.
- b. Indieners zijn van mening dat het appartementsgebouw en de lifttoren veel te hoog zijn. Vanuit zowel de woning als de tuin is momenteel uitzicht op mooie groene bomen. Bij de invulling van het nieuwe plan wordt het uitzicht een 20 meter hoge blinde muur en een 18 meter hoog appartementsgebouw.
- c. Indieners zijn van mening dat het liftgebouw te dicht op zijn perceel wordt gebouwd. De lifttoren komt op 7.5 meter van de scheidingsmuur te staan, terwijl de toren van brandweer op ca. 20 meter afstand stond.
- d. Indieners zijn van mening dat het bouwplan tot schaduwhinder lijdt. De lifttoren en het appartementsgebouw komen dicht op het perceel van de indieners te staan en vreezen schaduwhinder.
- e. Indieners vreezen overlast door de inrit tot het achter-terrein. De inrit wordt direct achter de scheidingsmuur van de achtertuin gerealiseerd. Indieners vreezen voor geluidsoverlast en luchtvervuiling door de toename aan verkeer.
- f. Indieners vreezen dat de bovenstaande punten een negatieve invloed op het leefgenot en de waarde van de woning zal hebben.

Reactie inspraakreactie

Het college heeft kennis genomen van uw inspraakreactie. Verder is de inhoud van uw inspraakreactie met de ontwikkelende partij besproken. Hieronder wordt puntsgewijs op uw inspraakreactie ingegaan:

- a. Het plan ligt op voldoende afstand tot het gemeentelijk monument. Hierdoor heeft het plan geen negatieve invloed op het gemeentelijk monument. Het is echter wel van belang dat de bouwwerkzaamheden geen schade aan het monument toebrengen, daarom zal voor de aanvang van de bouw een nulmeting plaatsvinden.
- b. Het voorontwerpbestemmingsplan geeft de mogelijkheid voor het oprichten van een woongebouw met een maximale bouwhoogte van 16 meter met een stedenbouwkundig accent tot 20 meter. Met dit plan wordt stedenbouwkundig aangesloten bij de naastgelegen bebouwing aan het Slotjesveld. Het bouwplan vormt hiermee een logische stedenbouwkundige invulling van de gesloten gebouwde wand aan het Slotjesveld. Het bouwplan complementeert met deze invulling het woonblok Keiweg, Slotjesveld en het Bijsterveld.
Naar aanleiding van deze inspraakreactie is samen met de ontwikkelende partij onderzocht in hoeverre het plan in redelijkerwijs kan worden aangepast om het nadeel voor omwonende verder te beperken. Hieruit is naar voren gekomen dat met het verwijderen van het stedenbouwkundig accent geen afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige inpassing, terwijl de slagschaduw op de aanliggende percelen wel wordt verminderd. De maximale toegestane bouwhoogte wordt daarom in het ontwerpbestemmingsplan teruggebracht naar 16 meter, het stedenbouwkundig accent komt daarmee te vervallen.
- c. In het voorontwerpbestemmingsplan is het bouwvlak op 7,5 meter van de perceelgrens gesitueerd; de maximale toegestane bouwhoogte bedraagt hier echter 4 meter. Het hogere bouwdeel (lift- en trappenhuis) ligt op minimaal 11 meter van de perceelgrens. Vanwege de aanwezigheid van verschillende bomen voor de voorgevel van het gebouw, is het onwenselijk om de voorgevel verder in de richting van het Slotjesveld te verplaatsen.
- d. Voor de beantwoording van dit onderdeel wordt verwezen naar de beantwoording van de eerste zienswijze onder b.
- e. De ontsluiting van het binnenterrein met parkeerplaatsen vindt plaats via het Slotjesveld; daar was voorheen ook de ontsluiting van het parkeerterrein van de brandweerkazerne gesitueerd. De ontsluiting van het terrein wijzigt dus niet. Het is wel aannemelijk dat het type voertuig en het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de oude situatie wijzigt. Waar eerder sprake was van relatief weinig verkeersbewegingen van zwaarder materieel, zal in de nieuwe situatie voornamelijk sprake zijn van meer verkeersbewegingen van personenwagens. Naar aanleiding van uw inspraakreactie is samen met de ontwikkelende partij onderzocht in hoeverre het plan in redelijkerwijs kan worden aangepast om het nadeel voor omwonenden verder te beperken. Hieruit is naar voren gekomen dat er helaas geen andere wenselijke ontsluitingsmogelijkheden zijn.
- f. Met het voorliggend plan wordt een ruime maatschappelijk bestemming omgezet naar een passende woonbestemming. Binnen de (oude) maatschappelijk bestemming zijn verschillende functies mogelijk, die niet meer binnen een rustige woonomgeving thuishoren. Denk bijvoorbeeld aan het uitrukken van zwaar materieel met loeiende sirene bij calamiteiten. Het voorliggend plan wordt daarentegen wel als een passende invulling gezien. Daarnaast wordt al enige jaren onderzoek gedaan naar een goede ruimtelijke invulling voor de voormalige brandweerlocatie. Gezien de aanliggende bebouwing, de ligging ten opzichte van het Centrum en het gemeentelijk beleid waarin deze locatie is opgenomen als woningbouwlocatie, is de ontwikkeling een normale maatschappelijke ontwikkeling die in de lijn der verwachting ligt. Mocht u van mening zijn dat u naar aanleiding van het plan planschade lijdt, dan biedt de wet RO de mogelijkheid om na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot planschade bij het college van B&W indienen.

Conclusie

Het college heeft kennis genomen van deze inspraakreactie. Naar aanleiding van de inspraakreactie is het plan nader bekeken en wordt het plan op de volgende punten aangepast:

- De maximale bouwhoogte van 20 meter wordt verlaagd naar 16 meter.

3.3.3. inspraakreactie 3

Inhoud inspraakreactie

Het plangebied grenst direct aan de achtertuin van de indieners. Indieners zijn van mening dat het plan vanwege de volgende punten een nadelige invloed heeft:

- Indieners zijn van mening dat de privacy door het plan wordt aangetast. In de huidige situatie ondervinden indieners in het geheel geen beperking van de privacy; het terrein ligt momenteel braak. In de oude situatie was er sprake van laagbouw waarbij de loods van de brandweer niet was voorzien van ramen aan de zijde van de woning van de indieners. Echter, in de nieuwe situatie kijkt men vanuit het appartementencomplex op het perceel, zowel in de tuin als in de woning.
- Indieners zijn van mening dat het plan schaduwhinder veroorzaakt. De bouwhoogte van het beoogd appartementencomplex is aanzienlijk hoger, de maximale bouwhoogte van het westelijk bouwvlak wordt van 8 meter naar 16 meter gewijzigd. Indieners vrezen voor de schaduwwerking van het bouwproject en verzoekt de gemeente vooraf in kaart te brengen in hoeverre de lichtinval wordt beperkt door bijvoorbeeld schaduwtekeningen of een bezonningsstudie.
- Indieners vrezen dat de woning in waarde daalt na realisering van het bouwplan. Door de bouw van het appartementencomplex met maximaal 5 bouwlagen zal de waarde van de woning door de aantasting van de privacy en schaduwwerking in waarde dalen.
- Indieners zijn van mening dat er geen behoefte is aan sociale huurwoningen. Uit het onderzoek Fakton dat ten behoeve van de woonvisie 2016-2021 is vastgesteld, blijkt dat de verhouding tussen huur- en koopwoningen 50%-50% bedraagt. Dit geldt tevens voor de verhouding tussen eengezinswoningen en meergezinswoningen. Volgens Fakton zou er juist meer behoefte bestaan aan luxe en levendige stedelijke woonmilieus. Ook dient volgens Fakton ingezet te worden op een hoger aandeel meergezinswoningen. Bovendien dient opgemerkt te worden dat in de woonvisie slechts wordt uitgegaan van 40 woningen op het betreffende plangebied, in plaats van 48 woningen. In de toelichting is niet gemotiveerd waarom alsnog, in strijd met de woonvisie, de bouw van 48 woningen wordt toegestaan.
- Indieners vrezen voor het ontstaan van wervelwinden. Aangezien het beoogd appartementengebouw 20 meter hoog wordt, rijst de vraag of er wervelwinden tussen het te realiseren gebouw en de woning kan ontstaan. In het verslag van de informatieavond brandweerkazerne wordt door de gemeente aangegeven dat zij is nagegaan of een onderzoek naar windhinder nodig is. Volgens de gemeente zou geen onderzoek naar de windhinder nodig zijn. Voor indieners is het onduidelijk, op grond van welke informatie, dit standpunt gebaseerd is. Zonder een deskundigenoordeel, kan niet vastgesteld worden dat er geen sprake zal zijn van eventuele windhinder, dan wel wervelwinden.
- Indieners zijn bereid mee te denken over een alternatieve oplossing en stellen voor het plan op de volgende punten aan te passen:
 - Bouwhoogte verlagen naar het geen nu is toegestaan, maximaal 8 meter hoog.
 - Het verlenen van medewerking voor het realiseren van een puntdak op de schuur van de indieners. Indieners verwachten hiervoor een reële vergoeding.
 - De boom die gekapt zou moeten worden, laten staan. Dan wel andere voorzieningen te treffen om de het verlies van privacy te beperken.

Reactie inspraakreactie

Het college heeft kennis genomen van de inspraakreactie. Verder is de inhoud van de inspraakreactie met de ontwikkelende partij besproken. Hieronder wordt puntsgewijs op uw inspraakreactie ingegaan:

- Voor de beantwoording van dit onderdeel wordt verwezen naar de beantwoording van de eerste zienswijze onder a.

- b. Voor de beantwoording van dit onderdeel wordt verwezen naar de beantwoording van de eerste zienswijze onder b.
- c. Voor de beantwoording van dit onderdeel wordt verwezen naar de beantwoording van de eerste zienswijze onder c.
- d. Voor de beantwoording van dit onderdeel wordt verwezen naar de beantwoording van de eerste zienswijze onder d.
- e. Voor de beantwoording van dit onderdeel wordt verwezen naar de beantwoording van de eerste zienswijze onder e.
- f. De gemeente heeft uw alternatieve oplossingen met de ontwikkelende partij besproken:
 1. In verband met het opgelegde programma (aantal woningen en de doelgroep) is een verlaging van het gebouw naar 8 meter niet realistisch. Wanneer de bouwhoogte wordt verlaagd zal het bebouwde oppervlakte worden vergroot en blijft er minder grond beschikbaar om aan de parkeerbehoefte te voldoen. Daarnaast wordt een woongebouw met een maximale bouwhoogte van 16 meter als een passende stedenbouwkundige invulling gezien.
 2. Indien de het realiseren van het dak omgevingsvergunningsplichtig is, dient u hiervoor een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen. Eventuele afhandeling van deze aanvraag omgevingsvergunning zal onafhankelijk van het voorliggende project worden behandeld.
 3. Omdat de kruin van deze boom groter is dan de overige bomen, staat deze boom de nieuwbouw helaas in de weg. Bij de werkzaamheden zal deze boom dermate veel schade oplopen dat de overlevingskansen van deze boom zeer klein is. De boom zal daarom helaas gekapt moeten worden.

Conclusie

Het college heeft kennis genomen van uw inspraakreactie. Naar aanleiding van de inspraakreactie is het plan nader bekeken en wordt het plan op de volgende punten aangepast:

- De maximale bouwhoogte van 20 meter wordt verlaagd naar 16 meter.
- Ter plaatse van de bomenrij tussen de percelen aan de Keiweg en het nieuwe woongebouw wordt op de verbeelding een aanduiding opgenomen. In de planregels van het bestemmingsplan worden regels opgenomen om deze bomenrij planologisch te beschermen.

3.3.4. inspraakreactie 4

Inhoud inspraakreactie

- Indieners vrezen meer indirect parkeeroverlast.
Indieners wonen op enige afstand van het plangebied en ondervinden op het moment al overlast van geparkeerde auto's van bezoekers van het (winkel)centrum. De auto's parkeren nu voor het bord 'betaald parkeren'. Met het voorliggende plan verdwijnen de parkeerplaatsen op het braakliggende terrein van de voormalige brandweerkazerne. Deze auto's wijken zeer waarschijnlijk uit naar het gratis parkeren deel aan de Voorstraat.
Indieners stellen voor om aan het begin van de Keiweg een bord met de tekst 'gratis parkeren Slotjesveld' neer te zetten.

Reactie inspraakreactie

- Het college heeft kennis genomen van de inspraakreactie. De (tijdelijke) parkeerplaats op het voormalige terrein van de brandweer, wordt voornamelijk gebruikt door medewerkers en bezoekers van de gemeente Oosterhout. Met het wegvallen van deze parkeerplaats worden medewerkers en bezoekers verwezen naar het grote parkeerterrein Slotjesveld.
In het huidige parkeerverwijssysteem staat al op de diverse punten aangegeven dat op het Slotjesveld gratis geparkeerd kan worden. Het toevoegen van een extra bord aan de Keiweg

wordt niet gezien als een noodzakelijke toevoeging. Het probleem van een hoge parkeerdruk bij grenzen van het “vergunningengebied” wordt hiermee namelijk niet opgelost. Juist deze automobilisten die in grensgebieden parkeren zijn over het algemeen goed bekend met de plaatselijke situatie.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

4. Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende inspraakreactie

De ingediende inspraakreacties geven aanleiding om de volgende wijzigingen door te voeren in het ontwerp van het bestemmingsplan “Slotjes, herziening 5 (Slotjesveld 3)”:

- De maximale bouwhoogte van 20 meter wordt verlaagd naar 16 meter.
- Ter plaatse van de bomenrij tussen de percelen aan de Keiweg en het nieuwe woongebouw wordt op de verbeelding een aanduiding opgenomen. In de planregels van het bestemmingsplan worden regels opgenomen om deze bomenrij planologisch te beschermen.

Bijlage 2: Ingediende zienswijzen

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn

Laan van Malkenschoten 20
Apeldoorn

Telefoon 088 462 3700
Fax 088 462 2799
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
www.achmearechtsbijstand.nl

AANGETEKEND R215982289

Aan de gemeenteraad van de gemeente Oosterhout
Postbus 10150
4900 GB OOSTERHOUT

Datum
7 januari 2019
Onderwerp
Zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Slotjes,
herziening 5 (Slotjesveld 3)".

Ons zaaknummer
R215982289
Uw kenmerk

Behandeld door
Vrijdag afwezig

Geachte heer, mevrouw,

De heer . , Keiweg 98, 4902 PE in OOSTERHOUT NOORD- BRABANT, vroeg ons om juridische hulp.

Cliënt is het niet eens met het ontwerpbestemmingsplan "Slotjes, herziening 5

Het plangebied grenst direct aan de achtertuin van de woning van cliënt. Dit plan maakt de bouw van een appartementengebouw voor 48 woningen met bijbehorende voorzieningen aan de Slotjesveld in Oosterhout. De uitvoering van dit plan heeft voor cliënt nadelige gevolgen.

Cliënt heeft reeds een inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan ingediend. Hij is van mening dat de gemeente in de nota van inspraak niet voldoende is ingegaan op zijn bezwaren. Zijn zienswijze licht ik toe in deze brief.

Het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot van cliënt

Hieronder licht ik dit in sub paragrafen toe.

De privacy van cliënt wordt aangetast als dit plan doorgaat

Het plan gaat over de bouw van een appartementencomplex met een hoogte van 16 meter direct achter de achtertuin van de woning van cliënten. De gehele woning van cliënt wordt als het waren ontsloten door hoogbouw.

In de huidige situatie ondervindt cliënt in het geheel geen beperking van zijn privacy. Er is momenteel sprake van laagbouw en de loods van de brandweer is niet voorzien van ramen aan de zijde van de woning van cliënt. Echter, in de nieuwe situatie kijkt men vanuit het appartementencomplex op het perceel van cliënt, zowel in zijn tuin als in zijn woning.

Vervolg op de brief van
7 januari 2019

Bestemd voor

Bladnummer
2

Dat vormt een enorme inbreuk op de bestaande situatie en is een ernstige aantasting van de privacy van cliënt. In het plan worden volgens cliënt onvoldoende maatregelen genomen om de aantasting van de privacy te verminderen.

Het plan dreigt schaduwhinder te veroorzaken

De uitvoering van het bouwplan zorgt voor een grote beperking van de inval van zonlicht op het perceel van cliënt. De bouwhoogte van het beoogd appartementencomplex is aanzienlijk hoger. Immers, de maximale bouwhoogte van het westelijk bouwvlak wordt van 8 meter naar 16 meter gewijzigd. Er vindt een verdubbeling van de bouwhoogte plaats.

Naar aanleiding van de inspraakreactie is een bezonningsstudie verricht. Hieruit is gebleken dat er sprake zal zijn van schaduwhinder. Derhalve is de bouwhoogte van 20 meter naar 16 meter gewijzigd. Cliënt is echter van mening dat deze verlaging van de bouwhoogte niet voldoende is om de schaduwhinder te beperken. Immers, uit het ontwerpplan kan volgens cliënt niet worden afgeleid dat een bouwlaag verdwijnt.

In het voorjaar en najaar zal cliënt na 14:00 uur een zeer beperkte zonlichttoetreding op zijn perceel ondervinden. Doordat de zonlichttoetreding zal worden verminderd, wordt volgens cliënt een "koude" achterzijde van het perceel gecreëerd, terwijl in de huidige situatie de achterzijde van het perceel juist een goede ligging had vanwege voldoende zonlichtinval.

Cliënt vreest dat zijn woning in waarde daalt na realisering van het bouwplan

Dit komt doordat er grenzend aan hun achtertuin een appartementencomplex met maximaal 5 bouwlagen wordt gerealiseerd. Dit zal leiden tot een aantasting van de privacy van cliënten en schaduwwerking.

Nu bij planschadeclaims een steeds groter deel van het nadeel voor eigen risico blijft, hoort dit nadeel zo klein mogelijk te blijven. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor omwonenden waar mogelijk wordt beperkt. Een reden te meer om te zoeken naar andere locaties, waar geen of minder planschade te verwachten valt.

Geen behoefte aan sociale huurwoningen en ondeugdelijke motivering

In de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan wordt aangevoerd dat de voormalige locatie in de woonvisie expliciet genoemd staat als locatie bestemd voor woonruimte voor jongeren in de sociale huursector. Het bouwplan zou daarom binnen het gemeentelijk beleid passen.

Echter, uit het onderzoek Fakton dat ten behoeve van de woonvisie 2016-2021 is vastgesteld, blijkt dat de verhouding tussen huur- en koopwoningen 50%-50% bedraagt. Dit geldt tevens voor de verhouding tussen eengezinswoningen en meergezinswoningen. Volgens Fakton zou er juist meer behoefte bestaan aan luxe en levendige stedelijke woonmilieus. Ook dient volgens Fakton ingezet te worden op een hoger aandeel meergezinswoningen.

Bovendien dient opgemerkt te worden dat in de woonvisie slechts wordt uitgegaan van 40 woningen op het betreffende plangebied, in plaats van 48 woningen. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is niet gemotiveerd waarom alsnog, in strijd met de woonvisie, de bouw van 48 woningen wordt toegestaan. In de nota van inspraak wordt in het geheel niet ingegaan op dit argument van cliënt.

Cliënt vreest voor overlast door de onduidelijkheid over de beoogde doelgroep

In de toelichting van het plan wordt aangegeven dat de appartementen onder de sociale huursector zullen vallen. Momenteel is er volgens cliënt reeds sprake van criminaliteit en dagelijkse vernielingen rondom het gemeentehuis, scholen en buurthuizen. De bestaande bewoners vrezen dan ook dat het appartementencomplex moeilijk opvoedbare jeugd en drugsverslaafden zal aantrekken, waardoor de veiligheid van alle bewoners direct in het gedrang is.

Ondanks de huidige situatie is de gemeente niet bereidt om veiligheidsmaatregelen, zoals het plaatsen van een schutting, te nemen. Cliënt vraagt zich dan ook af of de gemeente de beoogde doelgroep en de daar bijhorende negatieve gevolgen volledig in kaart heeft gebracht, alvorens medewerking aan dit plan te verlenen.

Voorstel

Cliënt is bereid met de gemeente mee te denken over een alternatieve oplossing. Er is een oplossing die de bouw van de appartementen mogelijk maakt, maar de inbreuk op onder meer zijn privacy en beperking van de zonlichttoetreding vermindert.

Wanneer de gemeente het bouwplan op de volgende onderdelen aanpast, dan is er minder inkijk en minder beperking van de zonlichttoetreding op het perceel van cliënt:

- Het appartementsgebouw op een grotere afstand van de woning van cliënt te realiseren

Wanneer het appartementsgebouw met een bouwhoogte van 16 meter op de ligging, waar voorheen de voormalige brandweerkazerne stond, wordt gebouwd, dan zal cliënt minder schaduwhinder en aantasting van zijn privacy ondervinden.

Daarnaast kan de boom die conform het ingediend plan verwijderd dient te worden, dan in stand blijven. Deze boom vormt een natuurlijke afscheiding tussen de tuinen en het appartementencomplex.

- Het mogelijk maken van een achterom

Voor de bedrijfsvoering van zijn witgoedzaak heeft cliënt een achterom nodig. Vanwege medische omstandigheden is het voor cliënt immers niet meer haalbaar om de zware goederen, zonder achterom, te laden en te lossen. Voor de voortzetting van zijn bedrijfsvoering is het realiseren van een achterom derhalve noodzakelijk.

Een achterom is in de huidige situatie mogelijk. Voor het realiseren hiervan dienen volgens cliënt geen bestaande parkeerplaatsen verwijderd te worden. In de nota van inspraak wordt derhalve onterecht beweerd dat door het realiseren van een achterom een aantal parkeerplaatsen niet gerealiseerd kunnen worden. Op grond hiervan kan onmogelijk staande worden gehouden dat door het realiseren van een achterom niet aan de parkeernorm kan worden voldaan.

Cliënt verzoekt de gemeente dan ook om een passende oplossing te bedenken.

Hij is bereid om dit voorstel in een informeel gesprek met de gemeente en projectontwikkelaar eventueel toe te lichten. Zijn voorkeur gaat er dan ook naar uit om dit geschil via een informele wijze op te lossen.

Wanneer het plan conform bovengenoemde onderdelen aangepast kan worden, dan is cliënt bereid om in dat geval zijn zienswijze in te trekken.

Verzoek

Cliënt vraagt u geen medewerking aan dit plan te verlenen en het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Dan wel vraagt hij u tegemoet te komen aan deze zienswijze en het plan conform het voorstel aan te passen.

Contactgegevens

U bereikt mij via de klantenservice op telefoonnummer 088 462 3700. Mailen kan naar klantenservice@achmearechtsbijstand.nl. Uw zaaknummer is R215982289. Wilt u dit nummer altijd noemen als u belt of mailt? Wij kunnen u dan sneller helpen.

Vervolg op de brief van
7 januari 2019

Bestemd voor

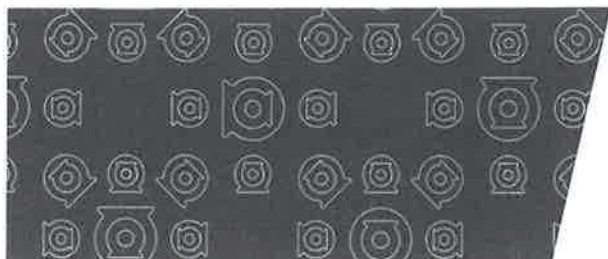
Bladnummer
5

Met vriendelijke groet,

Jurist

achmea  rechtsbijstand

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas



Post op rekening

R NL



Aangetekend

G-A-1

Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas



3SRRC12762370

ZIENSWIJZE 2



ZIENSWIJZE ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN SLOTJES HERZIENING

En ontwerp-besluit

Gemeenteraad van Oosterhout

Postbus 10150

4900GB Oosterhout

Oosterhout, 18-1-2019

Betreft: Ontwerp-bestemmingsplan Slotjes, herziening 5 (Slotjesveld 3)

Gemeenteraad van Oosterhout,

Geachte dames/heren,

Na het doornemen en inzien van het ontwerp-besluit van de gemeente Oosterhout zijn wij zeer teleurgesteld en zijn we het er totaal niet mee eens.

Namelijk onze bezwaren worden weggevaagd en blijven bestaan het enige wat gewijzigd is dat het gebouw nu 16mtr hoog wordt en geen 20mtr maar dan blijft toch de lifttoren die aanzienlijk hoger wordt dan die 16mtr. die ca. 7.5mtr. a 9mtr. van onze tuingrens komt te staan waar wij tegen een hoge blinde muur aan kijken. (zie ons eerste bezwaar)

Voor uw informatie sluiten wij onze eerder ingediende bezwaar bij en hopen dat U het met aandacht wilt bestuderen en dat onze bezwaren serieus genomen worden.

Wij wonen hier nu al met veel plezier meer dan 40jaar en hopen dat tot onze laatste adem te kunnen blijven doen.

Hoogachtend,

PS. Wij verzoeken u onze bezwaren (als direct aanpalend perceel) serieus mee te nemen bij de behandeling van het bestemmingsplan.

Bijlage: inspraak voorontwerp bestemmingsplan

Foto van onze achter tuin grens

Keiweg 96.

Oosterhout

grens aan het bouwterrein.

Dit is toch een ander uitzicht dan een kale liftoren van + 18mtr
hoog



INSPRAAK VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN SLOTJES HERZIENING

Slotjesveld 3

Oosterhout

Copie.

16-7-2018

Geachte heer !

Na inzage in het voorontwerp bestemmingplan geven wij hierbij onze bezwaren:

Gezien onze woning bestempeld is als Gemeentelijk Monument vinden wij dat hier toch meer rekening mee kan/moet gehouden worden.

De lift toren op 7.5mtr van onze scheidingsmuur vinden wij veel te hoog wij hebben nu vrij uitzicht mooie groene bomen dat wordt dan uitzicht tegen een 20mtr hoge blinde muur die ook zonlicht en schaduw in de tuin en woning werpt + de hoogste appartementen van 18mtr hoog.

Als voorbeeld (brandweer toren stond op ca. 20mtr afstand)

Dan het volgende het aan en afrijden van auto's naar het achter de appartementen gelegen parkeerterrein deze inrit ligt direct tegen onze afscheidingsmuur. Dit zal zeker geluidsoverlast, luchtvervuiling geven, rust verstorend en waardevermindering van onze woning zijn.

Wij zijn dan ook van mening dat dit alles een negatieve invloed heeft op ons leef genot, juist nu wij onze woning aanpassen hier zolang mogelijk te blijven wonen.

Wij verzoeken u onze bezwaren (als direct aanpalend perceel) serieus mee te nemen bij de behandeling van het bestemmingsplan.

Hoogachtend,

Gemeenteraad van Oosterhout
Postbus 10150
4900 GB Oosterhout



H1000 #7381XDX#00#00000#

ZIENSWIJZE 3

23-1-2019

Gemeenteraad van Oosterhout
Postbus 10150
4900GB Oosterhout

23 JAN. 2019



Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Slotjes, herziening 5.
Herinrichting voormalige locatie Brandweerkazerne.

Geachte heer, mevrouw,

Op het terrein van de voormalige brandweerkazerne zijn de Thuisverster en de gemeente Oosterhout voornemens om een appartementengebouw voor 48 woningen te realiseren. Diverse bewoners van de Keiweg worden hierdoor zeer duidelijk benadeeld. De bewoners van de Keiweg dienen dan ook bezwaar in tegen deze plannen.

Wat zijn onze bezwaren?

- Het plan dreigt schaduwhinder te veroorzaken; de hoogte van het gebouw zorgt voor een zeer grote beperking van de inval van zonlicht op de percelen en woningen.
- Aantasting van de privacy; De tuinen die grenzen aan het plangebied hebben nu in het geheel geen beperking van privacy. Ook voorheen met de brandweerkazerne was er geen beperking. In de nieuwe situatie kijkt met vanuit het appartement recht in alle tuinen en huizen.
- Sterke waardevermindering van de woning; ipv vrij uitzicht gaan wij op een appartement kijken van vijf bouwlagen direct grenzend aan onze achtertuinen.
- Geluidsoverlast; de parkeerplaatsen van de bewoners bevinden zich tussen de achtertuinen en het complex. Het komen en gaan, dichtslaan van autoportieren van 46 bewoners.
- Doordat het jongeren appartementen gaan worden verwacht men meer overlast van drugs en criminaliteit enz ook door de aantrekkingskracht van andere jeugd.
- De zeer korte afstand van de nieuw te bouwen appartementen van 20 meter hoog begint al bij 7 meter van de achterzijde tuinen en loopt over de gehele achterzijde van de huizen aan de Keiweg daardoor wordt ook een sterke windval verwacht aan de achterzijde van de bestaande huizen aan de Keiweg.
- Locatie voor jongeren in de sociale huursector; het percentage sociale huurwoningen in Slotjes is hoger dan de koopwoningen. Waarom dan weer meer sociale huur. Dit trekt de verhouding alleen meer schever.

Deelnemers bezwaar:
Naam/adres

Handtekening

Datum

22-01-19
22-01-19
22-01-19
22-01-19
22-1-19
22-1-19
22-1-19
22-1-19

22-1-2019

22-1-2019

22-1-2019

~~22-1-2019~~

22-1-2019

- 2019

22-1-2019

22-1-2019

22-2019

22-1-2019


22-1-2019

22-1-2019

22-1-2019

22-1-2019

22-1-2019

22-01-2019

22-01-2019

20-1-2019

~~4~~ 22-1-2019 ,
22.1.2019
22-1-2019

→ 22-01-2019.

22.01.2019

22-1-19

22-1-19

22-1-19

22-1-19

22-1, 19



gemeente

Oosterhout

Ontvangstbewijs poststuk

Naam:... ..

Datum: 23-jan-2019

Tijd: 9.09 uur

Aard van poststuk: Zienswijze

herinrichting brandweerkazeme
.....

T.a.v. afdeling: College B&W

Naam medewerker:.....

Bijlage 3: “Lijst indieners zienswijzen” (**VERTROUWLIJK**)