



**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 leidt. 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 overlevingskans 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.