Nota van Commentaar
(Bijlage A)

Ontwerpbestemmingsplan Gageldonk – Vijverberg Zuid

NL.IMR0.0748.BP0257-0201

Gemeente Bergen op Zoom
Aandachtsgebied Ruimte en Economie
Cluster Wonen en Leven
Januari 2021

Nota van commentaar op de ingekomen zienswijzen gericht op het ontwerpbestemmingsplan "Gageldonk – Vijverberg Zuid"

Inleiding
Het ontwerpbestemmingsplan "Gageldonk – Vijverberg Zuid" heeft van 24 september 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden schriftelijk dan wel mondelinge zienswijzen bij de gemeenteraad kenbaar worden gemaakt.

Van deze terinzagelegging is vooraf een bekenmaking gedaan in De Bergse Bode en de Staatscourant. Direct omwonenden van het plangebied zijn per brief hierover geïnformeerd.

In de periode van terinzagelegging zijn 8 zienswijzen ingediend, waarvan 5 gelijkluidend.
In de door 6 bewoners gezamenlijk ingediende zienwijze ontbraken inhoudelijke bezwaargronden. Zij hebben dan ook bericht ontvangen om hun zienswijzen nader te onderbouwen vóór het aflopen van de inzagetermijn. Hiervan hebben 2 bewoners gebruik gemaakt.

De zienswijzen zijn in voorliggend document samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. In het kader van de Wet bescherming persoonsgegevens worden de indieners van een zienswijze niet bij naam en toenaam genoemd.

Reclamanten
1. Bewoners woning Hazelnoot, datum brief 2020-10-02, ontvangen 2020-10-05;
2. Bewoners van 6 woningen aan de Hazelnoot, datum brief 2020-10-11, ontvangen 2020-10-15. Eén van de bewoners heeft op 1 november 2020 een aanvulling ingediend en één bewoner heeft op 4 november nog een aanvulling ingediend.
3. Bewoners woning Moerbei, datum brief 2020-10-30, ontvangen 2020-11-02;
4. Bewoner woning Moerbei, datum brief 2020-11-02, ontvangen 2020-11-03;
5. Bewoner woning Moerbei, datum brief 2020-11-03, ontvangen 2020-11-03;
6. Bewoner woning Moerbei, datum brief 2020-11-04, ontvangen 2020-11-04;
7. Bewoner woning Moerbei, datum brief 2020-11-03, ontvangen 2020-11-04;
8. Bewoner woning Moerbei, datum brief 2020-11-03, ontvangen 2020-11-04;

Ontvankelijkheid
Het ontwerp van het betreffende bestemmingsplan heeft van 24 september 2020 tot en met 4 november 2020 voor een ieder ter inzage gelegen. De hiervoor genoemde zienswijzen zijn tijdig binnengekomen en daarmee ontvankelijk.

Beslissing op de zienswijzen
Vooraf wordt aangetekend dat waar onderdelen van de zienswijzen niet expliciet worden genoemd, dit niet betekent dat deze niet bij onze beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen worden in hun geheel beoordeeld.

Behandeling zienswijzen

Samenvatting zienswijze 1
"De plannen, zoals door Stadlander aan ons voorgesteld werden (t.w. Woontoren 9 hoog) zijn door onderstaande bewoners niet geaccepteerd. De bezwaren kunnen, indien nodig, door ons persoonlijk toegelicht worden!
Het enige acceptabele plan van 2013, waarvan het bestemmingsplan reeds is goedgekeurd zou een alternatief kunnen zijn. Andere opties zijn niet acceptabel!"

Aanvulling 1:

a. Reclamant geeft aan met name bezwaar te hebben tegen de hoogte van het complex.

Aanvulling 2:

b. De met Stadlander gevoerde gesprekken over de plannen zouden niet tot het gewenste resultaat hebben geleid.
c. Er zouden teveel sociale woningen in de wijk Gageldonk worden gerealiseerd waardoor de situatie in de wijk verslechtert.
d. Omdat een stratenplan ontbreekt, vreest reclamant voor het ontstaan van een autoverbinding tussen het plangebied en de Moerbei/Hazelnoot. Een garantie dat dit niet gebeurd zou er niet zijn. In de huidige situatie zouden de paaltjes op de langzaamverkeersroute zijn weggehaald waardoor auto's er door heen kunnen. Reclamant verzoekt de paaltjes terug te plaatsen.
e. Reclamant voelt zich gemanipuleerd omdat Stadlander het plan uit 2013 opnieuw in stelling heeft gebracht terwijl eerst werd aangegeven dat dit plan geen optie meer was. Door alle varianten die Stadlander heeft laten zien bovendien verwarring zijn ontstaan over welk plan doorgaat.

Samenvatting zienswijze 2
Reclamanten hebben in juni 2020 een inspraakreactie ingediend op welke in augustus 2020 een reactie is ontvangen. Hun zorgen over het beoogde woongebouw van 9 verdiepingen hoog op de hoek Meidoornlaan/Teunisbloemstraat zijn echter niet weggenomen. Inhoudelijke bezwaren tegen dit gebouw zijn;

a. Verwachte schaduwwerking en inbreuk op de privacy bij de naburige bungalows als ook de huizen aan de Moerbei. De 28 meter hoge toren zou in het zicht komen en van daaruit zou zicht zijn op woningen die nu schut achter bomen staan. Uit de met een drone gemaakte beelden zou blijken dat de hoge bomen nu al geen bescherming zullen bieden aan een flink aantal woningen in de buurt. Ook hebben dergelijke bomen niet het eeuwige leven waardoor ook verderop gelegen woningen last zullen krijgen van een hoge toren.
b. Er zou sprake zijn van onnodige hoogbouw wat als prestigeobject dient. Er zou geen behoefte zijn aan deze hoogbouw omdat de samenleving roept om kleinschaligheid in woonwijken.
c. Een hoge toren zou teveel mensen op één plaats bij elkaar brengen waarbij onder andere gedacht moet worden aan corona-aspecten.
d. Er zou een permanent winderige omgeving ontstaan die als vervelend wordt ervaren door langskomende fietsers en wandelaars. Langs de toren ligt een fiets- en voetpad die een rustige en veilige weg moet blijven naar het centrum en nabij gelegen scholen.
e. Mensen die de NS-wandeling langs de Vijverberg volgen zouden plots geconfronteerd worden met een hoge woontoren welke als dissonant zal worden ervaren.
f. Een gebouw van 9 verdiepingen zou niet in de omgeving passen. Overige woongebouwen blijven beperkt tot maximaal 6 verdiepingen. Een woongebouw van 6 verdiepingen ook op deze locatie zou problemen voor bewoners in de omgeving vermijden.
g. Een toren van bijna 30 meter zou afbreuk doen aan de rustige groene omgeving.
h. Gesteld wordt dat de bezwaren 'hout snijden' omdat in het bestemmingsplan is voorgesteld als alternatief een lager woongebouw te realiseren. Een variant die tegemoetkomt aan de bezwaren. Door de gekozen constructie van alternatieven blijft echter de mogelijkheid behouden een hoge torenflat te bouwen. Dit naar mening van reclamanten ten onrechte omdat dit geen recht doet aan de breed gedragen opvatting van omwonenden dat volstaan moet worden met laagbouw, passend bij de huidige bebouwing en reeds gerealiseerde nieuwbouw. Voor een snelle realisatie van de bouwplannen en om

onnodige en tijdrovende procedures te voorkomen zou enkel ingestemd moeten worden met één optie zijnde, een woongebouw met een maximale hoogte van 22 meter.

Samenvatting zienswijze 3

a. In de Nota van inspraak en vooroverleg zou gesuggereerd zijn dat door het geplande bouwwerk 5 meter verder te situeren er minder sprake zal zijn van beperking van privacy. Reclamanten vragen zich af wat het effect is van 5 meter. Wat hen betreft betekent dit alsnog een beperking van de privacy. Ook de formulering dat het om een alzijdig gebouw gaat met sociale controle aan alle zijden van het gebouw zou dit bevestigen. Daarnaast zouden ook de gemaakte drone foto's laten zien dat er een vermindering van privacy is in de tuinen.
b. Afgevraagd wordt dat als er een gebouw komt van 28 meter waarbij het groenplan nog niet bekend is hoe dan met zekerheid gezegd kan worden dat groen de privacy ten goede zal komen.
c. In de Nota van inspraak en vooroverleg zou zijn bevestigd dat sprake zal zijn van schaduwwerking. Het zou altijd meer zijn dan in de huidige situatie.
d. Afgevraagd wordt op welke wijze gewaarborgd wordt dat een hoge toren bij stevige windsnelheden geen geluidshinder zal veroorzaken.
e. Het bevreemdt reclamanten dat een procedure is gestart om de grenswaarde te verhogen terwijl in de Nota van inspraak en vooroverleg is aangegeven dat geen sprake zal zijn van meer weerkaatsing van geluid. Door verhoging van de grenswaarde zou bewust meer ruimte gecreëerd worden voor meer geluid ter plaatse.
f. In het kader van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur wordt gevraagd er op toe te zien dat de omgevingsdialogen zorgvuldig plaatsvinden, omwonenden voldoende tijd krijgen om op stukken te reageren en serieus worden genomen. Dit ook in het kader van de omgevingsparticipatie. Ervaring zou leren dat alternatieven vanuit Stadlander worden aangedragen maar er geen ruimte is om ideeën van omwonenden een kans te geven. Het merendeel van de alternatieven werden door Stadlander betiteld als niet uitvoerbaar.
g. Het huidige bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om 3 torens van 23 meter te bouwen. Naar mening van reclamanten zijn er voldoende mogelijkheden om na te gaan wat ruimtelijk gewijzigd kan worden zodat omwonenden minder nadelige gevolgen ondervinden. Verzocht wordt te onderzoeken welke andere alternatieven er zijn.
h. Omdat de bestemmingsplanprocedure parallel loopt met gesprekken met Stadlander/Lithos bestaat er onduidelijkheid en voelen reclamanten zich genoodzaakt formeel gebruik te maken van de rechtsbeschermingsmogelijkheden. Ook de opmerking in de Nota van inspraak en vooroverleg dat planaanpassingen kunnen volgen als de omgevingsdialoog daar aanleiding toe geeft, zou meer onzekerheid geven.
i. Afgevraagd wordt waarom niemand ten tijde van de bestemmingsplanprocedure van het bestemmingsplan Gageldonk West uit 2013 heeft gereageerd op de toegestane bouwhoogtes in het plan. Er wordt dan ook afgevraagd of de procedure destijds wel zorgvuldig is doorlopen en of bewoners aan de Moerbei e.o. zijn betrokken. Ook wordt afgevraagd hoeveel gevallen van planschade zijn ontvangen naar aanleiding van het vigerende bestemmingsplan.

Samenvatting zienswijze 4 t/m 8

De zienswijzen 4, 5, 6, 7 en 8 zijn inhoudelijk gelijkluidend en worden hieronder dan ook gezamenlijk behandeld.

a. Aangegeven is dat voor de ontwikkeling het huidige bestemmingsplan uitgangspunt is. Echter zouden reclamanten geen informatie hebben gekregen van het bestemmingsplan wat destijds gewijzigd is. Onduidelijk is wat de informatievoorziening vanuit de gemeente omtrent het bestemmingsplan uit 2013 is geweest. Voor reclamanten is dan ook de huidige situatie (een groene omgeving) uitgangspunt voor een aangenaam woon- en leefklimaat. Sinds het bestemmingsplan uit 2013 is geen gebouw gerealiseerd terwijl een gebouw gerealiseerd kan worden van 23 meter hoog. Dit zou naar mening van reclamanten niet mogelijk en ook niet reëel zijn.
b. Op basis van het voorontwerpbestemmingsplan dat er een gebouw van 9 lagen gaat komen zou ongenoegen, onbegrip en onrust in de wijk zijn ontstaan. In gezamenlijkheid is naar de ontwikkelaar en gemeente gehandeld en voor de zomer heeft met hen een overleg plaatsgevonden. Afgesproken zou zijn om op basis van de bezwaren, bedenkingen en reacties op het voorontwerpbestemmingsplan nog

een keer naar de opstelling en positionering van de hoge woontoren op de hoek van de Meidoornlaan en Rooseveltlaan wordt gekeken. Reclamanten hadden het gevoel serieus genomen te worden. Het tegendeel bleek waar te zijn omdat na de zomer duidelijk werd dat geen van de bedachte opstellingen haalbaar zou zijn en er geen gehoor zou zijn gegeven aan de aanmerkingen/suggesties. De opstelling is niet gewijzigd. De woontoren van 9 lagen hoog zou in de zichtlijn komen vanuit de woningen van reclamanten wanneer zijn naar buiten kijken of in de tuin genieten. Dit zou een aantasting van het woon- en leefklimaat in de wijk betekenen. Gevraagd wordt het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen, dan wel ruimte te bieden voor een omgevingsdialoog danwel op de locatie enkel ruimte te bieden voor gebouwen met een maximale hoogte van de huidige bestaande gebouwen op de hoek Meidoornlaan/Rooseveltlaan.

c. Reclamanten missen de onderbouwing/onderzoek waarom de hoek Meidoornlaan/Rooseveltlaan de enige locatie is voor de hoge woontoren waarbij ze zich afvragen welke gebiedseigenschappen en ruimtelijk-planologische onderbouwing het nut en noodzaak van een dergelijke woontoren op de locatie mogelijk maakt.
d. Reclamanten vragen welk onderzoek/afwegingen ten grondslag liggen dat op de beoogde locatie enkel (sociale) huurwoningen zijn voorzien. Verder vragen ze zich af waarom niet nagedacht is over een gevarieerde opzet en invulling van de woningen in het gebied waardoor een evenredige verspreiding komt van de verschillende woningen en doelgroepen in de wijk. Ook vragen ze zich af hoe dit zich verhoudt tot beleidsmatige aspecten zoals de Woonvisie, economische aspecten, leefbaarheid en woon- en leefklimaat in de nabije omgeving. Verder vragen ze welke rol draagvlak en betrokkenheid van buurtbewoners een rol heeft gespeeld bij de huidige indeling en opzet van de wijk.
e. Ook hebben reclamanten vragen over de reden waarom voor de extra woningen op de locatie de woontoren zo hoog de lucht in moet. In lijn van de huidige mogelijkheden is het immers al mogelijk 28 woningen te realiseren. Afgevraagd wordt of niet in lijn met de huidige panden en elders in het gebied gezocht kan worden naar ruimte en/of andere indeling van de ruimte. En zo niet, waarom niet.
f. Reclamanten geven aan dat een hoge woontoren niet past in de structuur, opbouw en karakter van de wijk Gageldonk – Vijverberg Zuid. Afgevraagd wordt dan ook wat de afweging is geweest om de zichtlijn/horizon vanuit de Moerbei te vervuilen. Onduidelijk is vanuit welke optiek hierbij naar gekeken is en welke rol en bijdrage de inwoners van de Moerbei hebben gehad.
g. Naar aanleiding van de reactie op de inspraakreacties uiten reclamanten hun ongenoegen over dat bewoners in een formele procedure zijn geconfronteerd met de bouwplannen. Afgevraagd wordt welke rol en positie omwonenden in het voortraject dan hebben gehad.
h. Niet duidelijk zou zijn op welke manier de cultuurhistorische waarde van de Vijverberg geborgd/ in standgehouden of voorkomen wordt dat door de bouw van de hoge woontoren onevenredige schade ontstaat hieraan.
i. Het bevreemd reclamanten dat in de reactie op hun inspraakreactie is aangegeven dat er geen sprake zal zijn van meer weerkaatsing van geluid terwijl een procedure is gestart om de grenswaarde te verhogen. Hierdoor zou bewust meer ruimte gecreëerd worden voor meer geluid ter plaatse. Hierover zouden reclamanten niet geïnformeerd zijn. Reclamanten maken dan ook bezwaar tegen het ontwerp hogere waarde besluit.
j. Reclamanten zien door de komst van een hoge toren de waarde van hun woningen dalen en ook beperkingen met betrekking tot de privacy.

Beantwoording zienswijzen

Communicatie - omgevingsdialoog
In oktober 2019 is gestart met de communicatie over de herziene plannen voor het gebied Vijverberg Zuid. Die maand is een inloopavond georganiseerd waar bewoners van het plangebied als ook omwonenden (zo ook de bewoners aan de Moerbei/Hazelnoot) per brief voor zijn uitgenodigd. Tijdens deze avond was er ruimte voor gesprek en zijn reactieformulieren ingevuld door aanwezigen met vragen. Opvolgend hebben met diverse geïnteresseerde en direct omwonenden gesprekken plaatsgevonden en is het plan hierop bijgesteld. Het gewijzigde plan is verwerkt in het voorontwerpbestemmingsplan.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 28 mei 2020 tot en met 8 juli 2020 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is op 4 juni 2020 een informatieavond georganiseerd. Bewoners van het plangebied als ook omwonenden zijn over de ter inzage legging en de informatieavond per brief geïnformeerd. Op deze avond zijn circa 14 bewoners van onder andere de Meidoornlaan, Vijverberg Zuid en de Moerbei geweest. Opvolgend zijn Stadlander,Lithos en gemeente Bergen op Zoom verder met enkele bewoners van de Moerbei in gesprek gegaan waar later ook bewoners van de Hazelnoot zijn aangesloten.
Verder heeft er communicatie plaatsgevonden via de Wijkkrant en op de openbare facebookpagina Gageldonk-West.

In juli tot en met september 2020 is deze omgevingsdialoog verder opgestart. Tijdens de gesprekken is allereerst toegelicht waarom het bestemmingsplan uit 2013 wordt gewijzigd. Daarna zijn de bezwaren tegen het nieuwe bouwplan en voorstellen voor alternatieven geïnventariseerd en nader onderzocht. Op basis hiervan zijn mogelijke varianten onderzocht en met de deelnemers doorgesproken.
Vervolgens is vanuit het ontwerpteam een terugkoppeling gegeven waarin is onderbouwd waarom bepaalde modellen niet wenselijk / haalbaar zijn en waarom twee modellen wel gerealiseerd kunnen worden. Deze twee varianten betreffen; een gebouw van 28 meter hoog met 4 appartementen per bouwlaag, en een gebouw van 22 meter hoog met 5 appartementen per bouwlaag. Dit alles is open en transparant gepresenteerd om de deelnemers mee te nemen in de afwegingen die zijn gemaakt.
Aan de deelnemers is daarop gevraagd naar welke model(len) hun voorkeur uitgaat. Een aantal deelnemers hebben aangegeven dat de voorgedragen varianten hun niet voldoende tegemoetkomen en zij geen keuze kunnen maken voor een voorkeursvariant.
Omwille van de voortgang van de wijkontwikkeling is daaromtrent in september besloten om de twee varianten op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan en de procedure van het bestemmingsplan voort te zetten.

Voortgang in de herontwikkeling van de wijk is nodig om te voorkomen dat grote terreinen lang braak komen te liggen. Dit komt de leefbaarheid in de wijk niet ten goede. Bovendien bestaat er een grote behoefte aan nieuwe kwalitatieve woningen in de wijk.

Uiteindelijk hebben een aantal deelnemers aan de omgevingsdialoog een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Gewijzigde vaststelling en vervolgproces
In de zienswijzen wordt aangegeven dat de gevoerde gesprekken niet tot het voor reclamanten gewenste resultaat hebben geleid, zij ervaren hebben dat er onvoldoende ruimte was voor ideeën van omwonenden en dat door alle getoonde varianten onduidelijkheid is ontstaan over welke variant gerealiseerd gaat worden. Dit te meer er in het ontwerpbestemmingsplan twee varianten zijn opgenomen waarbij de variant met een woongebouw van 9 bouwlagen is behouden.
In de zienswijzen wordt ook nader toegelicht wat de inhoudelijk bezwaren zijn tegen de opgenomen bouwmogelijkheden.

Mede naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen hebben gemeente Bergen op Zoom en Stadlander in gezamenlijkheid ervoor gekozen de planvorming van het beoogde appartementengebouw op de hoek Meidoornlaan / Teunisbloemstraat mee terug te nemen en de betreffende gronden uit het bestemmingsplan te halen.

Hierdoor kan de herontwikkeling van de overige gronden in het gebied doorgang vinden en voor de planvorming van het appartementengebouw en het overleg met direct omwonenden hierover, meer tijd genomen worden. Het uit het bestemmingsplan halen van de gronden betekent dus niet dat een appartementengebouw op deze locatie niet meer is voorzien. Het stedenbouwkundig plan waarin is beoogd de locatie te herontwikkelen met een appartementengebouw voor circa 32 woningen, blijft als uitgangspunt staan.
Echter de keuze om de gronden voor het betreffende appartementengebouw uit het bestemmingplan is halen, is gemaakt om meer tijd te kunnen nemen voor de planvorming van het appartementengebouw en het voeren van overleg hierover met direct omwonenden. Het uitwerken van het ontwerp van het gebouw en de positionering in de omgeving en daarover de dialoog aan te gaan met direct omwonenden vraagt om deze extra tijd.
De periode tot aan de zomer zal worden gebruikt om dit verder op te pakken. Hierbij wordt persoonlijk met reclamanten in gesprek getreden en wordt daarnaast collectief de omgevingsdialoog doorgezet en afgerond.

Opvolgend zal een integrale belangenafweging plaatsvinden waar zaken als de belangen van direct omwonenden alsmede ook stedenbouwkundige aspecten, architectuur, veiligheidsaspecten, het voorzien in de behoefte aan kwalitatieve appartementen in de wijk en de financiële uitvoerbaarheid, allen meegenomen worden. Dit om te komen tot een zorgvuldige keuze.
Uiteindelijk zal voor de beoogde nieuwe bebouwing op deze locatie een nieuwe planologische procedure worden opgestart.

Doordat bij de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan de gronden van het appartementengebouw geen onderdeel meer uitmaken van het bestemmingsplan, is een inhoudelijke beoordeling van de in de zienswijzen aangedragen bezwaarpunten betreffende het appartementengebouw, op dit moment niet aan de orde.

Vervolg beantwoording
Voor zover in de zienswijzen wordt ingegaan op de bredere herontwikkeling van het gebied en / of op de omgevingsdialoog wordt hieronder separaat op ingegaan.

<u>Beantwoording zienswijze 1</u>

Voor zover de zienswijze toeziet op het beoogde appartementengebouw op de hoek Meidoornlaan / Teunisbloemstraat verwijzen we u naar de hierboven staande algemene beantwoording onder het kopje ‘Gewijzigde vaststelling en vervolgproces’.

Ad b. Reclamanten bevestigen hier dat gesprekken zijn gevoerd over het beoogde appartementengebouw. Dat deze gesprekken voor reclamanten niet tot de voor hun gewenste uitkomst hebben geleid, betekent niet dat punten die door reclamanten zijn aangevoerd in de gesprekken niet zijn gehoord. Voor verdere beantwoording van dit punt verwijzen we u naar de hierboven staande algemene beantwoording onder het kopje ‘Communicatie – omgevingsdialoog’.

Ad c. Om de wijk interessanter te maken voor verschillende inkomensgroepen is in afwijking van eerdere plannen er nu voor gekozen om in het plangebied een meer gevarieerd woningaanbod te creëren. Binnen het plangebied worden 133 sociale huurwoningen gesloopt. In de plaats hiervoor komen 131 woningen in een divers segment zijnde; 44 koopwoningen, 35 vrije sector huurwoningen en 52 sociale huurwoningen. Er komen daarmee in dit deel van de wijk minder sociale huurwoningen terug.

Ad d. Het stratenpatroon is het plangebied zal op enkele plaatsen wijzigen. Echter wordt geen directe autoverbinding gerealiseerd tussen het plangebied en de woningen aan de Moerbei/Hazelnoot. De garantie dat dit ook niet zondermeer mogelijk is, is gelegen in zowel voorliggend bestemmingsplan als in het bestemmingsplan Gageldonk – Oost 2013. De gronden waar een dergelijke verbinding gerealiseerd zou moeten worden hebben in beide bestemmingsplannen de bestemming ‘Groen’. Binnen deze bestemming is het enkel toegestaan voet- en fietspaden te realiseren. Het realiseren van een autoverbinding tussen beide wijkdelen is daarmee niet mogelijk.

Beantwoording zienswijze 2

De zienswijze ziet volledig toe op het beoogde appartementengebouw op de hoek Meidoornlaan / Teunisbloemstraat. Voor de beantwoording verwijzen we u naar de hierboven staande algemene beantwoording onder het kopje 'Gewijzigde vaststelling en vervolgproces'.

Beantwoording zienswijze 3

Voor zover de zienswijze toeziet op het beoogde appartementengebouw op de hoek Meidoornlaan / Teunisbloemstraat verwijzen we u naar de hierboven staande algemene beantwoording onder het kopje ''Gewijzigde vaststelling en vervolgproces'.

Ad f en g. Voor de beantwoording van beide punten verwijzen we nu naar de hierboven staande algemene beantwoording onder het kopje 'Communicatie – omgevingsdialoog'.

Ad h. Dat de gang van zaken rondom de omgevingsdialoog in relatie tot de bestemmingsplanprocedure tot onduidelijkheid bij omwonenden heeft geleid, wordt begrepen omdat het proces niet volledig is afgerond. Bij de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan is er dan ook voor gekozen de gronden van het beoogde appartementengebouw uit het bestemmingsplan te halen. De omgevingsdialoog kan nu eerst volledig afgerond worden vóór dat een formeel besluit genomen wordt over het ontwerp van het beoogde appartementengebouw.

Ad i. Het vigerende bestemmingsplan Gageldonk - West (vastgesteld in november 2013) betreft een uitwerking van het Masterplan Gageldonk - West. Over dit masterplan hebben destijds uitgebreide inspraakrondes plaatsgevonden. Het bestemmingsplan zelf heeft in 2013 voor zes werken ter inzage gelegen. Dit is vooraf via de reguliere weg gepubliceerd geweest in de Bergse Bode, de Staatscourant, de gemeentelijke website als ook de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Bewoners als ook omwonenden van het plangebied zijn via een huis-aan-huis mailing hiervan op de hoogte gebracht. Daarnaast heeft een informatieavond over het bestemmingsplan plaatsgevonden. Uiteindelijk zijn 8 zienswijzen tegen het bestemmingsplan ingediend. Echter waren deze zienswijzen niet specifiek gericht tegen de bouwhoogtes van de toegestane bebouwing op de hoek Meidoornlaan/Teunisbloemstraat. Verzoeken om tegemoetkoming in planschade zijn destijds hieromtrent ook niet ontvangen.

Beantwoording zienswijze 4 t/m 8

Voor zover de zienswijze toeziet op het beoogde appartementengebouw op de hoek Meidoornlaan / Teunisbloemstraat verwijzen we u naar de hierboven staande algemene beantwoording onder het kopje 'Gewijzigde vaststelling en vervolgproces'.

Ad a. Het vigerende bestemmingsplan Gageldonk - West (vastgesteld in november 2013) betreft een uitwerking van het Masterplan Gageldonk - West. Over dit masterplan hebben destijds uitgebreide inspraakrondes plaatsgevonden. Het bestemmingsplan zelf heeft in 2013 voor zes werken ter inzage gelegen. Dit is vooraf via de reguliere weg gepubliceerd geweest in de Bergse Bode, de Staatscourant, de gemeentelijke website als ook de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Bewoners als ook omwonenden van het plangebied zijn via een huis-aan-huis mailing hiervan op de hoogte gebracht. Daarnaast heeft een informatieavond over het bestemmingsplan plaatsgevonden. Uiteindelijk zijn 8 zienswijzen tegen het bestemmingsplan ingediend. Echter waren deze zienswijzen niet specifiek gericht tegen de bouwhoogtes van de toegestane bebouwing op de hoek Meidoornlaan/Teunisbloemstraat.

Ad d. In 2011 hebben gemeente en Stadlander gezamenlijk een masterplan opgesteld voor de grootschalige renovatie van de wijk Gageldonk – West. Hierin zijn onder meer afspraken gemaakt over het beoogde woningbouwprogramma voor de gehele wijk waarbij een verdeling van 50% huur – 25% vrije huur – 25% koop is afgesproken. Dergelijke verdeling sluit nog steeds aan bij de huidige woonvisie waarin één van de ambities/uitgangspunt is dat bij revitalisering van bestaande buurten er gestreefd wordt naar differentiatie op buurtniveau, waar binnen één buurt verschillende inkomensgroepen wonen en passende woningen voor deze inkomens beschikbaar zijn.

Binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan worden 133 sociale huurwoningen gesloopt. In de plaats hiervoor komen 131 woningen in een divers segment zijnde; 44 koopwoningen, 35 vrije sector huurwoningen en 52 sociale huurwoningen. Er ontstaat zo een divers woningaanbod wat weer verschillende (inkomens)doelgroepen aantrekt.

Ad g. Zoals in de algemene beantwoording al is verwoord onder het kopje 'Communicatie – omgevingsdialoog'. zijn bewoners en omwonenden van het plangebied vóór de start van de formele bestemmingsplanprocedure reeds geïnformeerd en betrokken bij de planvorming van de herontwikkeling. De stelling van reclamanten dat zij pas in de formele procedure zijn geconfronteerd met de bouwplannen is daarmee niet juist.

Eindconclusie

De zienswijzen zijn volledig ongegrond.

Wel zijn de zienswijze mede aanleiding geweest om voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan op de volgende punten ambtshalve te wijzigen:

Verbeelding
- De plangrens te wijzigen door de gronden ten zuiden van de Teunisbloemstraat uit het bestemmingsplan te halen en deze gronden geen nieuwe bestemming te geven.

Regels
- Artikel 6.2.2 ‘specifieke bouwaanduiding – 1’ volledig te schrappen.

Toelichting
- In paragraaf 1.1 de keuze om de gronden ten zuiden van de Teunisbloemstraat uit het bestemmingsplan te halen, nader toe te lichten;
- In paragraaf 2.2. nogmaals de reden om de gronden uit het bestemmingsplan te halen, nader toe te lichten evenals een uitleg over het beoogde vervolgtraject.