Nota van zienswijzen n.a.v.:

- **De ontwerp-omgevingsvergunning voor de activiteit handelingen in strijd met ruimtelijke regels (1e fase uitgebreid);**
- **De ontwerpverklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad;**
- **Een ontwerpbesluit hogere waarden.**

Dit inzake het bouwen van 100 tijdelijke flexwoningen en 12 tijdelijke tiny-houses voor de duur van 30 jaar aan de Gewandeweg ongenummerd te Oss (kadastraal Oss N 135)

1. Inleiding

Deze nota bevat de volgende onderdelen:

- Een weergave van de gevolgde procedure
- Een samenvatting van de reacties ('zienswijzen') over het ontwerp omgevingsvergunning en ontwerpverklaring van geen bedenkingen
- Een beoordeling van de zienswijzen
- Ons besluit over de zienswijzen
- Een beschrijving van de gevolgen van ons besluit

Deze nota behoort bij ons voorstel en bij het raadsbesluit over het afgeven van de verklaring van geen bedenkingen, het afgeven van de omgevingsvergunning en een besluit hogere waarden door ons.

Volgens de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) mogen wij NAW-gegevens (naam, adres en woonplaats) en enkele andere persoonsgegevens niet digitaal aanbieden. Een uitzondering geldt voor de gegevens van:

- Ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (zoals een bv of een vof)
- Personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure, bijvoorbeeld advocaten en gemachtigden

Als het voor de uitoefening van een publieke taak moet, mogen wij persoonsgegevens wel digitaal aanbieden.
Wij bieden deze nota digitaal aan. Daarom noemen wij geen NAW-gegevens, behalve waar de wet dat toelaat.

2. Procedure

Iedereen kon de ontwerp omgevingsvergunning, de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en het ontwerpbesluit hogere waarden met bijbehorende stukken van donderdag 20 juni 2024 tot en met woensdag 31 juli 2024 in het gemeentehuis bekijken. Ook stonden de ontwerp omgevingsvergunning, de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en het ontwerpbesluit hogere waarden op internet. Dit hebben burgemeester en wethouders bekendgemaakt in Oss Actueel, in het Gemeenteblad van 19 juni 2024 en op www.oss.nl.
Van 20 juni 2024 tot en met 31 juli 2024 kon iedereen schriftelijk en mondeling op de ontwerp omgevingsvergunning, de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en het

ontwerpbesluit hogere waarden reageren. De gemeente heeft 10 reacties (‘zienswijzen’) ontvangen.

3. Zienswijzen

Wij vinden de zienswijzen ontvankelijk. ‘Ontvankelijk’ betekent dat de indieners aan alle eisen hebben voldaan om een zienswijze in te dienen.

Hieronder vatten wij alle zienswijzen samen. Daarna volgt per zienswijze een beoordeling, ons besluit en een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van de ruimtelijke onderbouwing.

Het kan zijn dat wij een deel van een zienswijze niet helemaal beschrijven. Dan hebben wij bij de beoordeling toch rekening gehouden met dat deel.

Als wij vinden dat de indiener van een zienswijze gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze gegrond. Als wij vinden dat de indiener van de zienswijze geen gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze ongegrond. Wij kunnen een zienswijze ook gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren.

4. Beoordeling zienswijzen

ZIENSWIJZE 1

Samenvatting zienswijze

a. <u>Hydrologisch neutraal ontwikkelen</u>

Het plangebied omvat een significante toename van verhard oppervlak. Het is van belang dat toename van verharding geen negatieve gevolgen heeft voor de planlocatie en de omgeving. Bodem en water zijn daarbij sturend als leidend principe en een belangrijk uitgangspunt waar het stedenbouwkundig plan op dient te worden ontworpen. Het plan is na weging van het waterbelang onvoldoende onderbouwd waardoor niet duidelijk is welke maatregelen worden genomen om versnelde afstroming te voorkomen. Hierdoor is niet inzichtelijk gemaakt dat voldoende ruimte is voor een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

Onderbouwing van dit standpunt:

Na beoordeling van de ruimtelijke onderbouwing is de conclusie dat de kwalitatieve onderbouwing van het waterhuishoudkundig plan onvoldoende is. Door de aanwezigheid van een breuklijn en een sterke kans op kwel is de huidige onderbouwing onvoldoende m.b.t. grondwater. Een geohydrologische analyse en bijbehorende feitelijke onderbouwing is noodzakelijk om inzicht in het grondwatersysteem te krijgen. Daarna moet de waterbergingsopgave inzichtelijk gemaakt te worden waarbij van belang is hoe en waar deze ruimtelijk wordt ingepast. Dit is momenteel onvoldoende onderbouwd.

Verder is nog geen invulling gegeven aan de uitwerking van verschillende klimaatscenario's, zoals extreme regenbuien en risico's op dijkdoorbraken. Het is essentieel om inzichtelijk te maken welke eventuele effecten dit heeft op het stedenbouwkundig ontwerp. Met deze informatie worden risico's en kansen zichtbaar, waarbij vervolgens een haalbaar en toekomstbestendig ontwerp ontwikkeld kan worden.

b. Volwaardige betrokkenheid / contact

In de toekomst is de indiener van de zienswijze graag intensief betrokken in het gehele planvormingsproces. Er heeft in dit geval ook een vooroverleg plaatsgevonden. Het resultaat daarvan is echter onvoldoende in het ontwerpplan opgenomen. Indiener van de zienswijzekomt graag in contact om mee te denken over een gedegen waterhuishoudkundig plan.

Beoordeling door college van b&w

Indiener van de zienswijze heeft een soortgelijke reactie al bij het vooroverleg ingediend. Bij de beoordeling van de vooroverlegreacties is destijds geconstateerd dat de reactie van indiener van de zienswijze vooral betrekking had op de fase 2 vergunning, terwijl het ontwerp waar advies over werd gevraagd alleen de fase 1 vergunning betrof. Nu de fase 2 vergunning in concept klaar is, zal met reclamant in overleg worden getreden hoe op een voor beide partijen acceptabele wijze aan de zienswijze tegemoet kan worden gekomen.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gegrond.

Wijzigingen ten opzichte van ontwerpbesluiten

In overleg met reclamant wordt besloten hoe de inhoud van zienswijze in de stukken wordt verwerkt.

ZIENSWIJZEN 2, 3, 4, 5, 6, 7 en 8 (vanaf nu: 2 t/m 8)

Deze zienswijzen zijn inhoudelijk hetzelfde maar door bewoners van zes adressen separaat ingediend. Om de nota van zienswijzen en wijzigingen overzichtelijk te houden vatten we deze zes zienwijzen samen als zijnde één zienswijze.

Samenvatting zienswijzen

a. In strijd met het bestemmingsplan

De omgevingsvergunning betreft de realisatie van 100 tijdelijke flexwoningen en 12 tiny houses. Dit is in strijd met het geldende bestemmingsplan dat bewoning niet toestaat.

b. Effect op de omgeving

1. De wijziging van de bestemming zal aanzienlijk negatieve effecten hebben op de leefbaarheid en het karakter van de buurt. Specifieke zorgen zijn verhoogde verkeersdruk, verkeersveiligheid, toegang tot het buurtschap en het zéér nabij

gelegen gevaarlijke kruispunt Gewandeweg/Huizenbeemdweg. De verhoogde verkeersdruk zal naar verwachting de verkeersveiligheid doen afnemen.

2. Maar ook geluidsoverlast dus langdurig (vooralsnog 30 jaar) meer geluid dan is toegestaan in de wet geluidhinder. Afwijken via deze wet via een 'besluit hogere waarden' voor een periode van vooralsnog 30 jaar en dus kiezen voor langdurige overlast is onder andere vanuit gezondheidsperspectief niet acceptabel.

3. Ook is er verlies van groene open ruimtes die bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. De dichtheid van de bebouwing zorgt voor inkijkproblemen en vermindert de privacy van de huidige bewoners in de zeer directe omgeving.

c. Gebrek aan inspraak

Ondanks een participatieproces voelen veel omwonenden zich onvoldoende gehoord. Er is slechts geluisterd maar de bezwaren worden niet begrepen. De informatiebijeenkomsten en klankbordgroepen hebben niet geleid tot significantie aanpassingen die de bezwaren van omwonenden onderschrijven. Het verslag van de omgevingsdialoog wijst op zorgen over inkijk en privacy maar de aanpassingen in het plan zoals toevoegen groenbuffer zijn niet voldoende om deze zorgen weg te nemen.

d. Milieuoverwegingen

Uit het bodemonderzoek blijkt dat de bovengrond licht tot sterk verontreinigd is. Dit brengt potentiële gezondheidsrisico's met zich mee die onvoldoende onderzocht zijn voordat de vergunning werd verleend. Het bodemadvies stelt dat nader onderzoek nodig is maar dat onderzoek is nog niet uitgevoerd.

e. Duurzaamheid en tijdelijke aard van de woningen

Hoewel het om modulaire, duurzame woningen gaat is het een feit dat ze na 30 jaar weer verwijderd moeten worden. Dit 'tijdelijke' karakter brengt onzekerheden met zich mee over de toekomstige invulling van het gebied en de duurzaamheid van de gehele operatie.
Het oprekken naar 30 jaar is bepaald niet tijdelijk en dit vindt indiener van de zienswijzeen niet acceptabel.

f. Verzoek

Indiener van de zienswijze verzoekt de verleende omgevingsvergunning in te trekken dan wel aan te passen zodat geen afwijking meer is van het bestemmingsplan en rekening te houden met de belangen van omwonenden.

Beoordeling door college van b&w

a : Strijd met bestemmingsplan

Indiener van de zienswijze heeft gelijk dat het initiatief niet past in het geldende bestemmingsplan. Om deze reden is onderhavige ruimtelijke procedure opgestart om het gebruik en bouwen in strijd met het geldende omgevingsplan mogelijk te maken.

b1: Effect op de omgeving

In het stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp is niet alleen veel aandacht besteed aan het realiseren van een prettig woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners van de woningen maar ook aan een goede inpasbaarheid in de bestaande omgeving.

Zo worden de 100 flexwoningen (39 appartementen en 61 grondgebonden woningen) en 12 tiny houses gerealiseerd in vijf clusters (kamers). Rondom het perceel Gewandeweg 47 zijn bomen aangeplant op eigen terrein.

Om te waarborgen dat tussen het perceel en de nieuwe woonwijk een groene buffer blijft bestaan, wordt de aanplant van een smalle, maar dichte beplantingsstrook voorgesteld. Ook de andere kamers worden van elkaar onderscheiden door houtsingels. In west-oost richting worden de kamers van elkaar gescheiden door enerzijds een watergang en anderzijds de centrale ontsluiting van het plangebied.
Parallel aan de noordzuid-verbinding die door het projectgebied loopt, wordt een watergang aangelegd waarmee water het gebied in wordt getrokken. Halverwege takt de watergang af, waar deze de scheiding zal vormen tussen het noordwestelijke en zuidwestelijke kwadrant. Aan de noordzijde wordt een groenzone gerealiseerd in aansluiting op de bestaande stadsrand en wandelroutes. Ten slotte is aan de westzijde van het projectgebied een vlak met groen gereserveerd. Het gaat om een bossage ter afscherming van de bebouwing. Hier zijn ook mogelijkheden voor het aanleggen van een voedselbos.

De effecten op de verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid voor dit plan zijn vooraf onderzocht en opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.
Bepaald is via welke wegen het verkeer vanaf de planlocatie wordt afgewikkeld over het omliggende wegennet. Geconcludeerd is dat het meeste verkeer (90%) in westelijke richting de Gewandeweg op zal rijden en bij het kruispunt met de Huizenbeemdweg in zuidelijke richting rijden (75%). Het overige deel van het verkeer (10%) dat in westelijke richting de Gewandeweg op rijdt vervolgt de Gewandeweg in de richting van Den Bosch of rijdt de Huizenbeemdweg op in noordelijke richting naar Lith (5%). De overige 10% rijdt de Gewandeweg op in oostelijke richting. Uitgaande van een verkeersgeneratie van 448 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etmaal) betekent dit in het drukste uur in de spits dat 10% van deze verkeersgeneratie het plangebied zal verlaten. In het drukste uur betekent het dat er circa 45 mvt/uur de Gewandeweg oprijden. Dat betekent dat gemiddeld circa 1 auto per minuut in het drukste uur de Gewandeweg vanaf het plangebied oprijdt.

Deze geringe toename zal geen negatieve gevolgen hebben voor de verkeersafwikkeling.

Het plangebied ontsluit met één ontsluiting op de Gewandeweg. Ter hoogte van deze ontsluiting worden snelheidsremmende maatregelen getroffen in de vorm van een plateau. De bebouwde komgrens die nu vóór de geplande ontsluitingsweg ligt (ter hoogte van de Brasem), wordt verschoven richting de kruising Gewandeweg/Huizenbeemdweg. De maximum snelheid wordt hiermee teruggebracht van 60 km/uur naar 50 km/uur. Deze maatregelen worden uitgewerkt in het inrichtingsplan. Een verkeersveilige aansluiting van het plan op de Gewandeweg is hiermee geborgd.

De verkeersveiligheid op de kruising Huizenbeemdweg/Gewandeweg is al langere tijd onderwerp van gesprek binnen de gemeente en tussen gemeente en wijkbewoners. Deze kruising wordt betrokken in de planvorming van de woningbouwontwikkeling Amsteleind (3000 woningen). De verkeerstoename van het plan op de Gewandeweg is echter met circa 448 mvt/etmaal gering ten opzichte van de autonome verkeersintensiteit. De planbijdrage is dan ook geen aanleiding voor knelpunten in de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid.

Vanwege het beperkte aantal conflictpunten op de Gewandeweg en de geringe verkeerstoename zijn op voorhand geen verkeersonveilige situaties als gevolg van dit project te verwachten.

b2 : Geluidsoverlast
De geluidbelasting op een aantal gevels van geplande tijdelijke woningbouw is vanwege de Gewandeweg hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op basis van de Wet geluidhinder, maar lager dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB.
De locatie ligt in het gebiedstype ‘landelijk gebied met lage geluiddruk’ van de gemeentelijke Geluidnota. Wij hebben aangegeven voor deze tijdelijke woningen af te willen wijken van het geluidbeleid door hogere waarden toe te staan voor de nieuwe woningen op de locatie Gewandeweg. Toetsing heeft aangetoond dat er wordt voldaan aan de voorwaarden voor het vaststellen van hogere waarden conform de gemeentelijke Geluidnota.

Het vaststellen van hogere waarden is nodig vanwege de Gewandeweg voor 9 grondgebonden woningen en 15 appartementen van variërend van 49 dB t/m 55 dB.
Er wordt gebruik gemaakt van bestaande wettelijke mogelijkheden en van vastgesteld gemeentelijk beleid. Er wordt - zoals gesteld in de zienswijze - niet 'afgeweken van de wet' om een hogere geluidbelasting toe te staan, maar gebruik gemaakt van de mogelijkheden die de wet biedt.

Overigens is het ons niet duidelijk wat het belang van indiener van de zienswijze is in het geluid op gevels van nog te realiseren woningen.

b3 : Open ruimten

Zie voor de beantwoording van dit deel van de zienswijze de beantwoording van punt b1.

Ten aanzien van de aantasting van de privacy:

Zoals het Ecologisch inrichtingsplan dat voor deze ontwikkeling is opgesteld laat zien is in het plangebied voorzien in een aantal groene kamers waarbinnen de flexwoningen gesitueerd worden. De kamers zijn ingebed in groen, wat een afschermende werking ten opzichte van elkaar, maar ook van de bestaande woonwijk geeft. Bestaande bomenstructuren blijven gehandhaafd en worden uitgebreid. Er is veel aandacht voor bestaande kwaliteiten van het landschap en het versterken ervan. Dit komt ook ten goede aan de bestaande woonwijk.

Met het nieuwe inrichtingsplan wordt het gebied juist op ruimtelijk en ecologisch vlak versterkt.

c : Gebrek aan inspraak

Er is voor dit project door initiatiefnemer en ons een uitgebreid en zorgvuldig participatie-traject doorlopen. In het verslag van de omgevingsdialoog - die als bijlage van de ontwerpvergunning 1e fase ter inzage heeft gelegen – is dit vastgelegd. Er zijn meerdere personen en partijen in de buurt betrokken bij de ontwikkeling door verschillende contact- en informatiemomenten. Ook is er een klankbordgroep samengesteld waarin omwonenden en secundair belanghebbenden konden deelnemen. Op verzoek en tot tevredenheid van de Klankbordgroep zijn er aanpassingen aan het stedenbouwkundig plan gedaan. Ook de Wijkraad is bij dit project betrokken.

Wij zijn van mening dat de omwonenden ruim voldoende gehoord zijn en in de gelegen-heid zijn gesteld om te participeren. Dat niet aan alle wensen van de omwonenden tegemoet wordt gekomen doet niet af aan de volledigheid en zorgvuldigheid van het participatieproces.

d : Milieuoverwegingen

In de vergunning voor de 1e fase (dit betreft het strijdig gebruik) is als voorwaarde opgenomen dat de aard en de omvang van de vastgestelde sterke zink- en PCB-verontreiniging ter plaatse van boring A06 nader moet worden onderzocht voorafgaand aan de realisatie van het project. Dit zal derhalve plaatsvinden bij het verlenen van de vergunning 2e fase. Na het verlenen van deze vergunning kan pas de daadwerkelijke bouw van de woningen starten.

Niet duidelijk wat het belang van indiener van de zienswijzen ten aanzien van dit onderwerp is.

e : Duurzaamheid en tijdelijke aard van de woningen

In overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente opgenomen dat het perceel na afloop van de termijn van 30 jaar in dezelfde staat wordt opgeleverd als waarin deze zich bevond bij aanvang van het gebruik. Hiermee is voldoende verzekerd dat de woningen na 30 jaar verwijderd worden.

Het opnemen van een termijn van 30 jaar maakt – in tegenstelling tot het opnemen van geen termijn - wel degelijk dat het project als tijdelijk valt aan te merken.

f : Niet verlenen vergunning

De zienswijzen geven geen aanleiding om de vergunning niet te verlenen.

Besluit

Wij vinden de zienswijzen ongegrond.

Wijzigingen ten opzichte van ontwerpbesluiten

Geen.

ZIENSWIJZE 5A

Samenvatting zienswijze

a. Blootstelling wijk aan verschillende nieuwe activiteiten

De wijk waarin woonadres van indiener van de zienswijze is gelegen wordt blootgesteld aan:

1. Een gps-mast van 40m hoog die naast de hoogspanningsmasten extra belasting op gaat leveren aan straling.
2. Windmolens, met hun eigen overlast van geluid en trillingen.
3. Dit nieuwbouwplan waarvan indiener van de zienswijze vreest dat het een bijzondere wijk gaat worden maar niet in positieve zin.

b. Verkeersveiligheid

Daarbij komt dat het nieuwbouwplan vlakbij een gevaarlijk kruispunt ligt waar nu al vaak te weinig overzicht is.

c. Leefbaarheid

Al bij voorbaat is duidelijk dat de plannen voor de nieuwbouwwijk van 3000 woningen niet passen op de aangegeven oppervlakte. De Gewandeweg zal dan ook snel binnen dit gebied gaan vallen. Los daarvan is het bestaande weggenet hier niet op ingericht en aangepast. Deze hoek van Oss lijkt het mikpunt te zijn van meer en meer plannen die afbreuk doen aan de leefbaarheid.

Beoordeling door college van b&w

a : Blootstelling wijk aan verschillende nieuwe activiteiten

De punten 1 en 2 zijn geen onderdeel van deze procedure en daarom wordt er in deze nota niet op ingegaan.
Ten aanzien van de inpassing van het plan in de bestaande omgeving wordt verwezen naar de beantwoording van punt b1 van de zienswijze 2 t/m 8.

b : Verkeersveiligheid
Ten aanzien van de zienswijze over het kruispunt wordt verwezen naar de beantwoording van punt b1 van de zienswijze 2 t/m 8.

c : Leefbaarheid
Ten aanzien van de leefbaarheid en het wegennet wordt verwezen naar de beantwoording van punt b1 van de zienswijze 2 t/m 8.

Besluit
Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen ten opzichte van ontwerpbesluiten
Geen.

ZIENSWIJZE 9

Samenvatting zienswijze
a. Overbelasting wandelpaden
De wandelpaden die lopen achter o.a. Forel, Voorn en Stekelbaars zullen door 200+ nieuwe bewoners overbelast raken. Dit gaat ten koste van de rust en aanwezige (water)vogels. Geen aansluiting dus en bestaande waterscheiding intact laten.

Beoordeling door het college van b&w
Het zal waarschijnlijk drukker worden op de wandelpaden maar wij verwachten niet dat alle nieuwe bewoners er tegelijkertijd gebruik van gaan maken. De verstoring van (water)vogels zal daarom niet onevenredig toenemen. Ook wordt er in de huidige situatie al veel gebruik gemaakt van de paden en de vogels zijn dus wel wat gewend. In de quick scan die voor het gebied en directe omgeving is opgesteld wordt dit aspect ook niet genoemd.

Besluit
Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen ten opzichte van ontwerpbesluiten
Geen.

ZIENSWIJZE 10

Samenvatting zienswijze

a. Tijdelijkheid

In de normale realiteit van een mensenleven met begrippen als wonen en werken is dertig jaar bepaald niet tijdelijk. Dit staat niet in redelijke verhouding tot het willen oplossen van een tijdelijk probleem.

b. Geluidhinder

Met het 'Besluit hogere waarden' staat het college toe dat het wegverkeer op de Gewandeweg meer geluid maakt dan is toegestaan in de Wet geluidhinder. Die overschrijding geldt voor de duur van dertig jaar. Dit komt neer op het willens en wetens accepteren van langdurige overlast. Met dit besluit wordt gereguleerd dat woningen voor dertig jaar worden blootgesteld aan een hogere geluidsbelasting dan de wet toestaat.

c. Parkeerproblemen

Gelet op het aantal te bouwen woningen en het aantal auto's dat daarmee gepaard gaat is duidelijk dat die nooit allemaal geparkeerd kunnen worden binnen het plan. De overige auto's zullen voor overlast gaan zorgen in de aangrenzende straten.

d. Waardevermindering woning

De rust en ruimte van het agrarisch gebied zorgen voor een meerwaarde. Plotsklaps worden in dit agrarische gebied 100 flexwoningen en 12 tiny houses geplaatst. Dit binnen 250m van de woning van indiener van de zienswijze. Dit verandert de woonbeleving negatief en zorgt voor een waardevermindering van indiener van de zienswijzes woning.

e. Geen vertrouwen in terugbrengen gronden naar agrarisch gebied

De afwijking van het bestemmingsplan is tijdelijk. Hoe wordt het na 30 jaar terugbrengen van de gronden naar agrarisch gebied gegarandeerd?

Beoordeling door college van b&w

a. Tijdelijkheid

Er is een groot tekort aan betaalbare woningen in Oss. Van belang is dat op korte termijn betaalbare woningen worden gerealiseerd. Het aantal inbreidingslocaties in Oss is beperkt en de mogelijkheden die er zijn worden al volop benut. Deze stroom reguliere woningen moet de verhoudingen tussen vraag en aanbod weer in evenwicht brengen.

Maar om de huurmarkt ook op korte termijn lucht te geven is meer nodig. Het is daarom van belang een tweesporenbeleid te voeren, waarbij door het bouwen van woningen voor korte en lange termijn flexibeler op een veranderende vraag kan worden ingespeeld. Flexwoningen op tijdelijke locaties kennen een korte bouwtijd. Het is een moderne manier om snel kwalitatief goede woningen toe te voegen, voor de korte termijn

Dit project voorziet hierin. De termijn van 30 jaar is vooral ingegeven door het feit dat het project dan financieel haalbaar is. Er zijn veel investeringen nodig om het gebied bouw- en woonrijp te maken en de om de nodige ingrepen in de infrastructuur te realiseren. Omdat de woningen demontabel zijn kunnen de woningen na een termijn van 30 jaar eenvoudig elders neergezet worden. Na de termijn van 30 jaar kunnen de gronden in oude staat hersteld worden.

b. Geluidhinder

Ten aanzien van het aspect geluidhinder wordt verwezen naar de beantwoording van punt b2 van de zienswijze 2 t/m 8.

c. Parkeerprobleem

Op basis van het document "Parkeernormen 2023" komt voor de geplande 100 huurwoningen en 12 tiny houses de parkeervraag uit op 96 parkeerplaatsen. Dit betreft 85 parkeerplaatsen voor de huurwoningen en 11 voor de tiny houses. Dit aantal parkeer-plaatsen zal direct bij de bouw van de woningen worden gerealiseerd.
Daarnaast wordt er in het plan ruimte gereserveerd voor in totaal 17 parkeerplaatsen, 15 voor de huurwoningen en 2 voor de tiny houses.
Afhankelijk van de ervaringen met parkeren na realisatie wordt middels monitoring een op ervaring gebaseerde keuze gemaakt voor het vervolg. Binnen het projectgebied is voldoende ruimte gereserveerd om alle parkeerplaatsen aan te leggen.
Er wordt voldaan aan de benodigde parkeeraantallen voor de geplande woningen.

d. Waardevermindering woning

Als indiener van de zienswijze van mening is schade te ondervinden door realisering van de tijdelijke woningen dan kan er een verzoek tot planschade of nadeelcompensatie worden ingediend.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen ten opzichte van ontwerpbesluiten

Geen.