gemeente Oosterhout

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN "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)

Gemeente Oosterhout
Afdeling Stadsontwikkeling
15 oktober 2019

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 gelijkluidende 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 Vervolgprocedure

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

<u>Inhoud zienswijze</u>

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 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 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.

<u>Reactie zienswijze</u>

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 is 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) aan het Slotjesveld liggen en de slaapkamers gericht zijn op het binnenterrein. Naar aanleiding van de eerdere 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 bij dit alternatief nagenoeg nihil, terwijl de negatieve effecten op deze bomen aanzienlijk zullen zijn. Het plaatsen van afschermende gebouwde voorzieningen (zoals een scherm) tussen het perceel en de achtertuinen 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 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. Ook voor deze nieuwe opzet is een bezonningsstudie uitgevoerd. Uit dit nieuwe 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 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 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. 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 jongvolwassen 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 Thuisvester 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 Thuisvester wil inzetten om de uitbreiding van het bezit te realiseren. Met het voorliggende plan worden 46 woningen gerealiseerd waar behoefde 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. Het is niet mogelijk om het complex op grotere afstand tot de perceelsgrenzen van de panden van de Keiweg te realiseren. 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 achtertuinen van de woningen aan de Keiweg zijn om ruimtelijke redenen ongewenst. Wel 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 en er minder slagschaduw op het perceel optreed.
2. Door de gewijzigde positionering van het stijgpunt 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 en zwaarder gewicht toe aan realisering van het bouwplan.

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

Gegrondheid
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 indiener. 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 uw eerder ingediende inspraakreactie is de bouwhoogte van 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. Hierdoor wordt de afstand tussen dat perceel en de bebouwing vergroot van circa 7 meter naar circa 20 meter.

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

Gegrondheid
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 achtertuinen 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 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 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. 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 geschikte 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 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.
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.

Gegrondheid
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. 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 wordt verwijderd.
2. Ter plaatse van de nieuwe locatie van het stijgpunt wordt de aanduiding maximale bouwhoogte van 16 meter opgenomen.
3. Ter plaatse van de nieuwe locatie van het stijgpunt wordt de aanduiding ‘geen woningen toegestaan’ 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 bezien 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. Het bouwvlak wordt zodanig aangepast dat het aanpaste woongebouw volledig binnen het bouwvlak valt.

Bijlage 1: Verslag inspraak

Bijlage 2: Ingediende zienswijzen

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