ZIENSWIJZE 1

achmea rechtsbijstand

ZS04953 08/01/2019

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn

Laan van Malkenschoten 20
Apeldoorn

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

AANGETEKEND R215982289
Aan de gemeenteraad van de gemeente Oosterhout
Postbus 10150
4900 GB OOSTERHOUT

Datum	*Ons zaaknummer*	*Behandeld door*
7 januari 2019	R215982289	Vrijdag afwezig

Onderwerp
Zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Slotjes, herziening 5 (Slotjesveld 3)".

Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

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

Cliënt is het niet eens met het ontwerpbestemmingsplan "Slotjes, herziening 5
Het plangebied grenst direct aan de achtertuin van de woning van cliënt. Dit plan maakt de bouw van een appartementengebouw voor 48 woningen met bijbehorende voorzieningen aan de Slotjesveld in Oosterhout. De uitvoering van dit plan heeft voor cliënt nadelige gevolgen.
Cliënt heeft reeds een inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan ingediend. Hij is van mening dat de gemeente in de nota van inspraak niet voldoende is ingegaan op zijn bezwaren. Zijn zienswijze licht ik toe in deze brief.

Het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot van cliënt
Hieronder licht ik dit in sub paragrafen toe.

De privacy van cliënt wordt aangetast als dit plan doorgaat
Het plan gaat over de bouw van een appartementencomplex met een hoogte van 16 meter direct achter de achtertuin van de woning van cliënten. De gehele woning van cliënt wordt als het waren ontsloten door hoogbouw.
In de huidige situatie ondervindt cliënt in het geheel geen beperking van zijn privacy. Er is momenteel sprake van laagbouw en de loods van de brandweer is niet voorzien van ramen aan de zijde van de woning van cliënt. Echter, in de nieuwe situatie kijkt men vanuit het appartementencomplex op het perceel van cliënt, zowel in zijn tuin als in zijn woning.

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

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

Naar aanleiding van de inspraakreactie is een bezonningsstudie verricht. Hieruit is gebleken dat er sprake zal zijn van schaduwhinder. Derhalve is de bouwhoogte van 20 meter naar 16 meter gewijzigd. Cliënt is echter van mening dat deze verlaging van de bouwhoogte niet voldoende is om de schaduwhinder te beperken. Immers, uit het ontwerpplan kan volgens cliënt niet worden afgeleid dat een bouwlaag verdwijnt.
In het voorjaar en najaar zal cliënt na 14:00 uur een zeer beperkte zonlichttoetreding op zijn perceel ondervinden. Doordat de zonlichttoetreding zal worden verminderd, wordt volgens cliënt een "koude" achterzijde van het perceel gecreëerd, terwijl in de huidige situatie de achterzijde van het perceel juist een goede ligging had vanwege voldoende zonlichtinval.

Cliënt vreest dat zijn woning in waarde daalt na realisering van het bouwplan
Dit komt doordat er grenzend aan hun achtertuin een appartementencomplex met maximaal 5 bouwlagen wordt gerealiseerd. Dit zal leiden tot een aantasting van de privacy van cliënten en schaduwwerking.

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

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

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

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

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

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

Voorstel
Cliënt is bereid met de gemeente mee te denken over een alternatieve oplossing. Er is een oplossing die de bouw van de appartementen mogelijk maakt, maar de inbreuk op onder meer zijn privacy en beperking van de zonlichttoetreding vermindert.
Wanneer de gemeente het bouwplan op de volgende onderdelen aanpast, dan is er minder inkijk en minder beperking van de zonlichttoetreding op het perceel van cliënt:

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

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

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

- Het mogelijk maken van een achterom

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

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

Hij is bereid om dit voorstel in een informeel gesprek met de gemeente en projectontwikkelaar eventueel toe te lichten. Zijn voorkeur gaat er dan ook naar uit om dit geschil via een informele wijze op te lossen.
Wanneer het plan conform bovengenoemde onderdelen aangepast kan worden, dan is cliënt bereidt om in dat geval zijn zienswijze in te trekken.

Verzoek
Cliënt vraagt u geen medewerking aan dit plan te verlenen en het bestemmingsplan niet vast te stellen.
Dan wel vraagt hij u tegemoet te komen aan deze zienswijze en het plan conform het voorstel aan te passen.

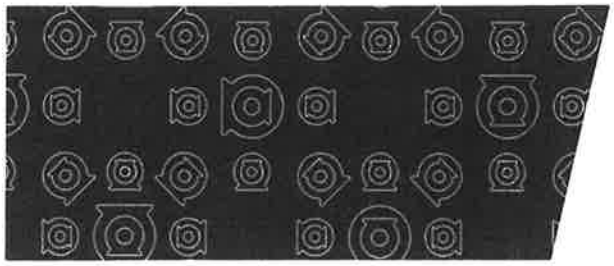
Contactgegevens
U bereikt mij via de klantenservice op telefoonnummer 088 462 3700. Mailen kan naar klantenservice@achmearechtsbijstand.nl. Uw zaaknummer is R215982289. Wilt u dit nummer altijd noemen als u belt of mailt? Wij kunnen u dan sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

Jurist

achmea rechtsbijstand

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas



Post op rekening

R NL Aangetekend G-A-1

Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas
postnl

3SRRC12762370

ZIENSWIJZE 2

ZS05337 21/01/2019

ZIENSWIJZE ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN SLOTJES HERZIENING

En ontwerp-besluit

Gemeenteraad van Oosterhout

Postbus 10150

4900GB Oosterhout

Oosterhout,18-1-2019

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

Gemeenteraad van Oosterhout,

Geachte dames/heren,

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

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

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

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

Hoogachtend,

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

Bijlage: inspraak voorontwerp bestemmingsplan

Foto van onze achter tuin grens

Keiweg 96.
Oosterhout
grens aan het bouwterrein.
Dit is toch een ander uitzicht dan een kale liftoren van + 10mtr hoog



INSPRAAK VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN SLOTJES HERZIENING

Slotjesveld 3

Oosterhout

Copie

16-7-2018

Geachte heer I

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

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

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

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

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

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

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

Hoogachtend,



Gemeenteraad van Oosterhout
Postbus 10150
4900 GB Oosterhout

H1000 #7381XDX#00#0000#

ZIENSWIJZE 3

23-1-2019

ZS05564 24/01/2019

23 JAN. 2019

Gemeenteraad van Oosterhout
Postbus 10150
4900GB Oosterhout

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

Geachte heer, mevrouw,

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

Wat zijn onze bezwaren?

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

Deelnemers bezwaar:

Naam/adres	Handtekening	Datum
		22-01-19
		22-01-'19
		22-01-19
		22-01-19
		22-1-19
		22-1-19
		22-1-19
		22-1-'19

22-1-2019

22-1-2019

22-1-2019

22-1-2019

22-1-2019

-2019

22-1-2019

22-1-2019

22-2019

22-1-2019

22-1-2019

22-1-2019

22-1-2019

22-1-2019

22-1-2019

22-01-2019

22-01-2019

20-1-2019

22-1-2019.

22.1.2019

22-1-2019

22-01-2019.

22.01.2019

22-1-19

22-1-19

22-1-19

22-1-19

22-1,19

gemeente **Oosterhout**

Ontvangstbewijs poststuk

Naam: .....

Datum: 23-jan-2019

Tijd: 9.09 uur

Aard van poststuk: zienswijze herinrichting brandweerkazerne

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

Naam medewerker: .....