



REACTIENOTA ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN **“OOSTERHOUT-ZUID 2017, HERZIENING 4** **(BUNTHOEF)”**

Inhoudsopgave

1. Aanleiding	2
2. Procedure en vooroverleg	2
2.1 Omgevingsdialoog	2
2.2 Vooroverleg.....	4
2.3 Vaststellingsprocedure	4
2.4 Vervolgprocedure.....	5
3. Reacties op ingekomen zienswijzen.....	5
3.1. Inleiding	5
3.2. Lijst indieners zienswijzen	5
3.3. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt.....	6
3.3.1. Zienswijze nummer 1	6
3.3.2. Zienswijze nummer 2	6
4. Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen.....	6
5. Planaanpassingen naar aanleiding van ambtshalve overwegingen	6

Bijlagen

1. Reacties vooroverleg
2. Verslag omgevingsdialoog
3. Lijst indieners zienswijzen (vertrouwelijk)

1.Aanleiding

Op de locatie Bloemenhof 2 te Oosterhout, waar momenteel het activiteitencentrum “De Bunthoef” gevestigd is, hebben de Gemeente Oosterhout en Thuisvester samen het voornemen een ontwikkeling te realiseren. Het activiteitencentrum is toe aan vervanging. Het huidige activiteitencentrum wordt vernieuwd en een woontoren van maximaal 75 appartementen boven het activiteitencentrum wordt gerealiseerd.

Het realiseren van genoemd plan past niet binnen het huidige bestemmingsplan “Oosterhout-Zuid 2017”. Om de realisering mogelijk te maken is het nodig dat er voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de wijziging van de bestemming en het verruimen van de bouwmogelijkheden om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

2. Procedure en vooroverleg

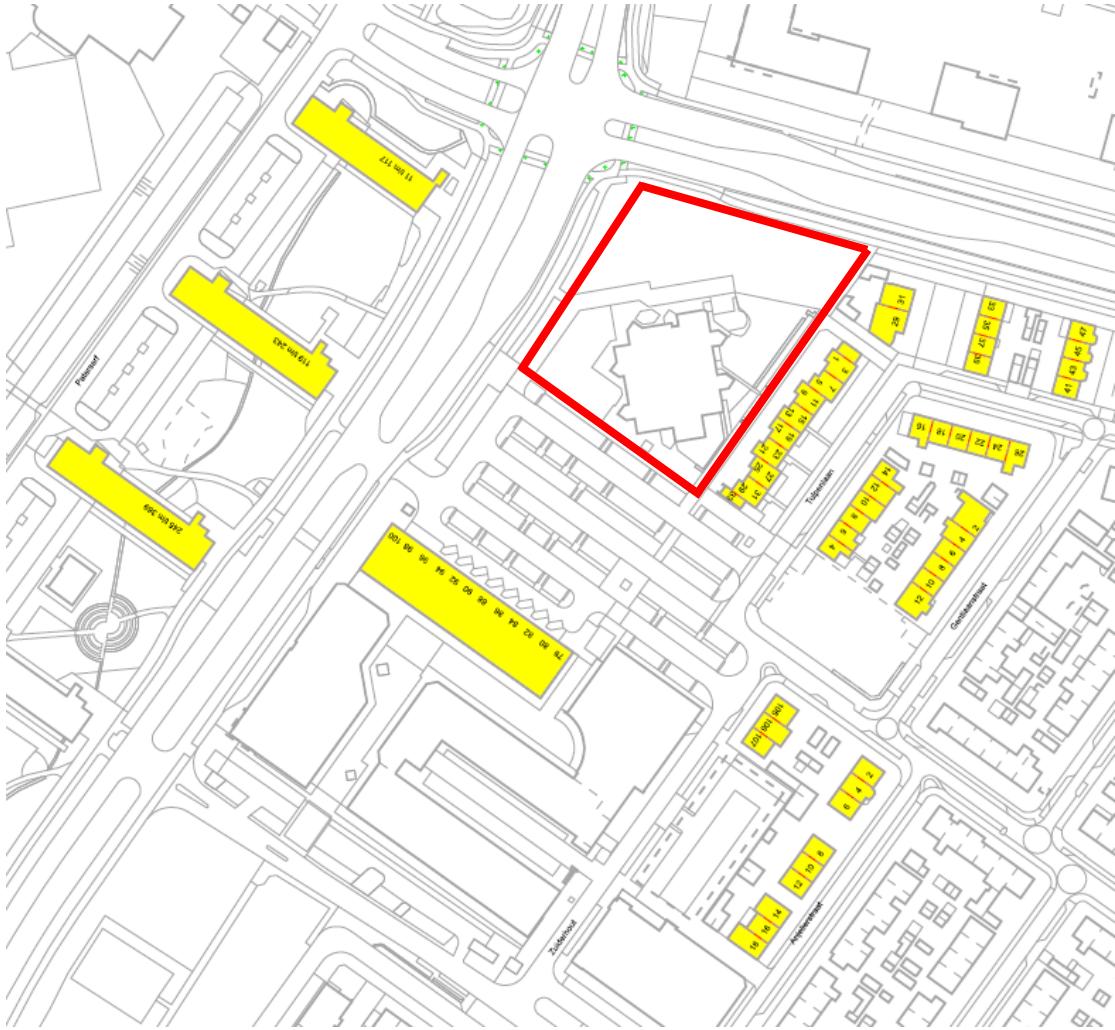
2.1 Omgevingsdialoog

Op 25 mei 2021 heeft het college de uitgangspunten voor deze ontwikkeling vastgesteld. Tevens heeft het college besloten het stedenbouwkundig plan vrij te geven voor de omgevingsdialoog en daarmee inspraak op het voorontwerp bestemmingsplan over te slaan.

De initiatiefnemer heeft op donderdag 3 juni 2021 de omgevingsdialoog gevoerd. De omgevingsdialoog vond in verband met corona online plaats in de vorm van een webinar waarin aanwezigen de gelegenheid hadden om vragen te stellen. Daarbij waren aanwezig de eigenaar van het winkelcentrum, winkeliersvereniging Zuiderhout, de coördinator van de Bunthoef, een leidinggevende van Surplus en 18 bewoners.

Direct omwonende hebben een uitnodiging ontvangen doormiddel van een brief in de brievenbus, zie figuur 1. In totaal zijn er rond de 200 uitnodigingen uitgegaan. Ook heeft er een bericht in het weekblad Oosterhout gestaan met een uitnodiging voor de omgevingsdialoog.

Twee bewoners uit de Tulpenlaan hebben enkele weken na de omgevingsdialoog contact opgenomen met de gemeente. Ze hadden de dialoog gemist en wilden wel graag hun mening en vragen inbrengen. Deze reacties zijn ook verwerkt in het verslag omgevingsdialoog, zie bijlage 2.



Figuur 1; Direct omwonende die een uitnodiging voor de omgevingsdialoog hebben ontvangen (planlocatie rood omkaderd).

Resultaat omgevingsdialoog

In een peiling tijdens de webinar gaf 80% van de 18 respondenten aan dat ze het een goed plan vinden. De zorgen die men heeft gaan met name over parkeren en verkeersveiligheid. Omwonenden en betrokkenen bij het winkelcentrum ervaren nu al parkeerdruk en zijn bang dat de nieuwe bewoners of hun bezoekers elders in de wijk gaan parkeren. Er is toegelicht dat er voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd voor de nieuwe bewoners en hun bezoekers.

De vragen over verkeersveiligheid hadden met name betrekking op andere delen van de wijk. Vanuit het project worden deze niet opgepakt.

Twee bewoners uit de Tulpenlaan hebben aangegeven te vrezen voor aantasting van hun rust en privacy. De percelen van deze bewoners liggen op een afstand van ongeveer 50 meter van de nieuwe woningen. Het dichtstbij gelegen perceel ligt op een afstand van ongeveer 7 meter van het bouwvlak. In het Burgerlijk Wetboek¹ worden eenduidige regels gesteld ter waarborging van de privacy, waarbij een afstand van 2 meter tot de perceelsgrens wordt aangehouden, waaraan de onderhavige ontwikkeling voldoet. In de verdere uitwerking van het bouwplan wordt geprobeerd om zoveel mogelijk rekening te houden met dit aspect.

¹ Artikel 5:50 lid 1 BW bepaalt dat het niet geoorloofd is binnen twee meter van de erfgrens vensters of andere muuropeningen dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven. Het bouwvlak welke de bouw van een appartementencomplex mogelijk maakt ligt op meer dan 2 meter van de meest nabij gelegen erf.

De conclusie is dat de meeste aanwezigen enthousiast zijn over het plan en dat de omgevingsdialoog geen aanleiding geeft om concrete aanpassingen te doen. Wel zal tijdens de verdere uitwerking van het bouwplan aandacht worden besteed aan ingekomen punten zoals de entree, de buitenruimte, de gevreesde aantasting van de privacy en het uiterlijk van het parkeerdek. Het betreft hier uitvoeringsaspecten die niet in het bestemmingsplan worden vastgelegd.

Het door de initiatiefnemer gemaakte verslag van de omgevingsdialoog is opgenomen in bijlage 2.

2.2 Vooroverleg

Op 20 december 2021 heeft het college kennisgenomen van het eindverslag vooroverlegprocedure bestemmingsplan Bunthoef. Aansluitend heeft het college besloten het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Onderstaand is een samenvatting van het vooroverleg opgenomen.

In het kader van het voorgeschreven vooroverleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan aangemeld bij de Provincie Noord-Brabant, het Waterschap Brabantse Delta en de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant.

De provincie heeft op 12 oktober 2021 aangegeven geen aanleiding te zien voor het maken van opmerkingen.

Het Waterschap Brabantse Delta heeft op 7 september 2021 een positief wateradvies afgegeven.

De Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant heeft op 13 september 2021 wel een inhoudelijke reactie uitgebracht. Naar aanleiding van de reactie zijn enkele nuances in de toelichting en bijlagen aangebracht, is verduidelijkt welke watersystemen daadwerkelijk worden toegepast en is beargumenteerd dat er een voorzuiveringssysteem is toegepast voor de ondergrondse waterberging.

De genoemde reacties zijn als bijlage 1 aan de onderhavige nota toegevoegd.

2.3 Vaststellingsprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan "Oosterhout-Zuid 2017, herziening 4 (Bunthoef)" is in het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 13 januari 2022 tot en met 23 februari 2022 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 3 instanties c.q. personen gebruik gemaakt.

Ook is de provincie Noord-Brabant in kennis gesteld van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. 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.

De ingediende zienswijzen zijn in de onderhavige nota samengevat en er is aangegeven wat het standpunt ter zake van de gemeente is.

Op grond van artikel 3.8, lid 1, onder e, van de Wro beslist de gemeenteraad, indien er zienswijzen worden ontvangen, binnen 12 weken na afloop van de termijn van ter visie legging over de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit is een termijn van orde, aan de overschrijding waarvan geen sancties zijn verbonden. Gezien er in maart 2022 verkiezingen zijn, vervalt een aantal raadsvergaderingen en is de eerstvolgende raadsvergadering op 24

mei 2022. Dan zal het bestemmingsplan “Oosterhout-Zuid 2017, herziening 4 (Bunthoef)” ter vaststelling worden aangeboden.

2.4 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 door belanghebbenden beroep worden ingesteld tegen (één van) voornoemde besluiten. Niet-belanghebbenden kunnen alleen beroep instellen tegen een besluit, indien men hiervoor tegen het ontwerp van dat specifieke besluit tijdig een zienswijze heeft ingediend.

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

Van de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen tegen het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan “Oosterhout-Zuid 2017, herziening 4 (Bunthoef)” is door 3 instanties c.q. personen gebruik gemaakt.

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 “Oosterhout-Zuid 2017, herziening 4 (Bunthoef)” worden vernietigd. Voor de inhoud van dit verslag wordt volstaan met de nummers welke aan de brieven zijn toegekend.

Briefnummer	Datum ontvangst brief
1	1-2-2022
2	15-2-2022
3	Pro forma 23-02-2022 Aanvulling 15-03-2011

3.3. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt

3.3.1. Zienswijze nummer 1

Inhoud zienswijze

1. Een gebouw met een dergelijke hoogte past niet in Oosterhout-Zuid.
2. Er is sprake van verlies van privacy, er ontstaat inkijk in de achtertuin.
3. Door de hoogte van het gebouw komt er minder zonlicht in de achtertuin.
4. Het toevoegen van sociale woningen is niet gewenst in Oosterhout-Zuid, omdat de sociale orde hier al niet goed is. Dit komt het imago van Oosterhout-Zuid niet ten goede.
5. De verkeersbewegingen rondom onze woonsituatie zullen toenemen.
6. Bovengenoemde punten hebben een negatief effect op de waarde van mijn huis en het woonplezier.

Reactie zienswijze

1. Aan de randen van de woonwijk Oosterheide (Bloemenbuurt, Schrijversbuurt, Natuurkundigenbuurt) is op meerdere plekken hoogbouw gesitueerd. Met name op de hoeken van de Burgemeester Holtroplaan – Burgemeester Materlaan – Beneluxweg – Europaweg bestaat de hoogbouw uit 8-10 bouwlagen. De situering van het beoogde appartementengebouw op de hoek van de Europaweg – Burgemeester Holtroplaan sluit op wijkniveau aan op de bestaande stedenbouwkundige opzet. Daarnaast dient het appartementengebouw als markering van twee belangrijke kruisende wegen en vormt een belangrijk entreemoment van de woonwijk (vanaf het Wilhelminakanaal in zuidelijke richting). Verder wordt met de beoogde bouwhoogte aansluiting gezocht op de bestaande hoogbouw aan de overzijde van de Burgemeester Holtroplaan (galerijflats Paterserf).
2. In het Burgerlijk Wetboek worden eenduidige regels gesteld ter waarborging van de privacy, waaraan onderhavige ontwikkeling voldoet. Artikel 5:50 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat het niet geoorloofd is binnen 2 meter van de erf grens vensters of andere muuropeningen dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven. Het bouwvlak welke de bouw van een appartementencomplex mogelijk maakt ligt op meer dan 2 meter van het meest nabij gelegen erf, welke op ruim 7 meter afstand van het bouwvlak gelegen is. Perceel van de indiener van de zienswijze ligt op ruim 45 meter afstand van het bouwvlak.
3. In de bezonningstudie is de schaduwwerking op de directe omgeving onderzocht en inzichtelijk gemaakt. Voor het perceel van de indiener is gekeken naar de schaduwwerking door de beoogde ontwikkeling. Hieruit blijkt dat er in januari in de middag en in april in de avond schaduw over het perceel van de indiener valt door de voorgenomen bebouwing. De schaduw die in juli in de avond op het perceel valt wordt veroorzaakt door de bestaande bebouwing op het Paterserf. De schaduwwerking door de beoogde ontwikkeling is beperkt, waardoor er geen onevenredige hinder voor de betreffende percelen ontstaat.
4. Uit zowel (woningmarkt) onderzoeken van de gemeente als van Thuisvester is gebleken dat er een grote behoefte is aan de toevoeging van sociale huurwoningen.

Met dit plan wordt hieraan tegemoet gekomen. Het type woningen wordt echter niet vastgelegd in dit bestemmingsplan. Daarin wordt alleen geregeld dat er maximaal 75 appartementen kunnen worden gerealiseerd. Dit project is opgenomen in de gemaakte prestatieafspraken met Thuisvester.

De stelling dat de toevoeging van sociale woningbouw de bestaande sociale cohesie en imago niet ten goede komt, wordt bovendien door de indiener niet nader onderbouwd.

5. De ontsluiting van het gebouw is geregeld aan de westzijde van het perceel, op een zo groot mogelijke afstand van bestaande woningen. Daarmee worden extra verkeersbewegingen rondom bestaande woningen zoveel mogelijk voorkomen. In het verkeersonderzoek (bijlage 1 bij de toelichting) zijn verschillende aspecten onderzocht om te bezien of een ontsluiting aan de oost- of westzijde het meest ideaal is. Alle onderzochte aspecten wijzen erop dat een ontsluiting aan de westzijde van De Bunthoef de meest logische is. Uit het genoemde onderzoek blijkt dat de westelijke ontsluitingsroute beduidend minder potentiële conflictpunten kent dan de oostelijke ontsluitingsroute, omdat de westelijke route directer is en minder parkeerplaatsen kruist.
6. Wanneer de waarde van een woning daalt door planologische ontwikkelingen, is het mogelijk om planschade aan te vragen. Bij het beoordelen of er al dan niet sprake is van planschade wordt in kaart gebracht wat het verschil is tussen de oude en de nieuwe planologische situatie. Bewoners kunnen een verzoek tot planschade vergoeding indienen tot 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Een verzoek om planschade kan worden ingediend bij het college. Op de gemeentelijke website is hier meer informatie over te vinden middels de zoekterm 'planschade' of via de link:
<https://www.oosterhout.nl/gemeentewinkel/vergoeding-aanvragen-voor-schade-door-een-bestemmingsplan>

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Gegrontheid

De zienswijze is ongegrond.

3.3.2. Zienswijze nummer 2

Inhoud zienswijze

1. Hoewel gesteld wordt dat de doelgroep van de woningen uitsluitend sociale huurwoningen zijn die hoofdzakelijk voor één- en twee persoonshuishoudens bedoeld zijn, blijkt dat nergens uit.
2. Vooruitlopend op een kapvergunning wordt nu reeds gesteld dat het belang van het realiseren van woningbouw in dit geval zwaarder weegt dan het belang van het behoud van de twee boomgroepen. De verplichte compensatie, conform de APV, van de te kappen bomen is niets in het bestemmingsplan terug te vinden. Gesteld wordt dat als er bomen gekapt worden, dat deze dienen te worden gecompenseerd conform de Richtlijn Bomencompensatie van de gemeente Oosterhout. Dit is niet geborgd.
3. Uit de schaduwstudie valt op te maken dat er extra schaduw valt in de woning van de indiener.
4. Ladder duurzame verstedelijking: Er kan niet gesteld worden dat er voor het maatschappelijke gedeelte van het ontwikkelplan geen ladderonderbouwing vereist is, omdat aan de hand van het plan niet afgeleid kan worden welke voorzieningen het betreft.
5. Het valt niet in te zien of de beoogde ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve behoefte. Ook blijkt nergens uit dat de woningen geschikt zijn voor jongeren.
6. Gesteld wordt dat alle appartementen behoren tot de categorie sociale huurwoningen, waarvan slechts een gedeelte worden verhuurd onder de eerste aftoppingsgrens. De stelling dat dus uitsluitend betaalbare woningen worden gebouwd kan men niet volgen.
7. Omdat er nu ook al sprake is van maatschappelijke voorzieningen, valt niet in te zien dat deze bij kunnen dragen aan de leefbaarheid van de locatie. En dus ook niet dat de beoogde ontwikkeling past binnen de Woonvisie 2016-2021 en de Woningbouwstrategie Oosterhout.
8. De ontsluiting van de ontwikkeling bevindt zich aan de westzijde van het gebouw. Vraag is of dat op een goede manier geregeld is.
9. Voor de ontwikkeling wordt afgeweken van de gemeentelijke parkeernorm, van 1,7 parkeerplek per woning naar 1,0 parkeerplek per woning. Er wordt gevreesd voor parkeerproblemen door deze te lage norm en, daardoor, de aanleg van te weinig parkeerplaatsen voor het beoogd aantal woningen.
10. Hoewel met betrekking tot het windhinder onderzoek geadviseerd wordt bij de verdere uitwerking van het ontwerp een vervolgonderzoek uit te voeren, lijkt dat niet noodzakelijk te zijn voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. De uitkomst van het vervolgonderzoek wordt tegemoet gezien.
11. Rondom het plangebied bevinden zich bedrijfsactiviteiten die een milieuzonering kennen. In figuur 4.5 van de toelichting zijn de bedrijven in de omgeving van het plangebied weergegeven, met de bijbehorende contour. Er kan niet met succes geconcludeerd worden dat aan de richtafstanden wordt voldaan.
12. Op geen enkele wijze is aandacht besteed aan de gevolgen wat betreft geluid in het woon- en leefklimaat van omwonenden door een gebouw van maximaal 43 meter hoogte op een korte afstand van bestaande woningen.
13. Niet duidelijk is hoe het hemelwater, door toename aan bebouwd oppervlak, zodanig opgevangen wordt dat er geen sprake zal zijn van wateroverlast.

Reactie zienswijze

1. In de toelichting is aangegeven dat de gemeente voornemens is om in samenwerking met Thuisvester hier sociale huurwoningen te realiseren. Het type woningen wordt echter niet vastgelegd in dit bestemmingsplan. Daarin wordt alleen geregeld dat er maximaal 75 appartementen kunnen worden gerealiseerd.
2. Het gemeentelijk beleid is hier van toepassing. De compensatie van bomen betreft een uitvoeringskwestie. Dit wordt niet geregeld in het bestemmingsplan. De Richtlijn Bomencompensatie is op 15 september 2009 vastgesteld. Zoals bij al het gemeentelijk beleid, dient de gemeente zich hieraan te houden.

3. In de bezonningstudie is de schaduwwerking op de directe omgeving onderzocht en inzichtelijk gemaakt. Voor het perceel van de indiener is gekeken naar de schaduwwerking door de beoogde ontwikkeling. Hieruit blijkt dat er in januari en oktober in de middag en in april in de avond schaduw over het perceel van de indiener valt door de voorgenomen bebouwing. De schaduw die in april en juli in de middag op het perceel valt wordt veroorzaakt door bestaande bomen. De schaduw die in juli in de avond op het perceel valt wordt veroorzaakt door bestaande bebouwing op het Paterserf. De schaduwwerking door de beoogde ontwikkeling is beperkt, waardoor er geen onevenredige hinder voor de betreffende percelen ontstaat.
4. In de planregels van de bestemmingsplanherziening is in artikel 3.1.c opgenomen dat de gronden onder andere zijn bestemd voor “maatschappelijke voorzieningen, waaronder een activiteitencentrum, uitsluitend op de begane grond, met een maximaal gezamenlijke oppervlakte van 1200 m²”. In het vigerend bestemmingsplan is in artikel 11.1.a opgenomen dat de gronden onder andere zijn bestemd voor “maatschappelijke voorzieningen”, betreffende een bouwvlak van ruim 1.800 m². Ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan wordt dus geen groter oppervlakte toegestaan met betrekking tot de maatschappelijke functie. Zodoende is er voor de maatschappelijke functie geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is een ladderonderbouwing niet vereist.
5. Zoals opgenomen in de toelichting, blijkt uit bronnen van het CBS (2021) en Primos (2021) dat er sprake is van een groeiend aandeel één- en tweepersoonshuishouden in zowel de gemeente als de regio. Ook uit (woningmarkt) onderzoeken van de gemeente als van Thuisvester is gebleken dat er een grote behoefte is aan de toevoeging van sociale huurwoningen om de druk op dit segment van de bestaande woningmarkt te verminderen. In Oosterhout bestaat er een ruime behoefte aan betaalbare woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens. De toevoeging van de beoogde woningen voorziet hiermee nadrukkelijk in de bestaande kwalitatieve woonbehoefte.
6. Onder betaalbare woningen worden alle sociale huurwoningen verstaan, niet alleen de woningen onder de eerste aftoppingsgrens.
7. Met de vernieuwing van het activiteitencentrum en de bouw van woningen op deze plek, dichtbij voorzieningen als winkels en openbaar vervoer, wordt bijgedragen aan het gemeentelijk beleid. Dit geeft aan dat er meer woningen gebouwd moeten worden, waaronder sociale huurwoningen. Het huidige gebouw waarin het activiteitencentrum gevestigd is, is sterk verouderd. Nieuwbouw zal bijdragen aan een kwaliteitsimpuls van dit deel van de wijk. Meer woningbouw op deze plek kan ook bijdragen aan de sociale veiligheid van dit gebied.
8. De ontsluiting van het gebouw is geregeld aan de westzijde van het perceel, op een zo groot mogelijke afstand van bestaande woningen. Daarmee worden extra verkeersbewegingen rondom bestaande woningen zoveel mogelijk voorkomen. In het verkeersonderzoek (bijlage 1 bij de toelichting) zijn verschillende aspecten onderzocht om te bezien of een ontsluiting aan de oost- of westzijde het meest ideaal is. Alle onderzochte aspecten wijzen erop dat een ontsluiting aan de westzijde van De Bunthoef de meest logische is. Uit het genoemde onderzoek blijkt dat de westelijke ontsluitingsroute beduidend minder potentiële conflictpunten kent dan de oostelijke ontsluitingsroute, omdat de westelijke route directer is en minder parkeerplaatsen kruist.
9. Op 25 mei 2021 heeft het college besloten voor onderhavige ontwikkeling gebruik te maken van de mogelijkheid om af te wijken van de vastgestelde parkeernormen en te werken met een parkeernorm van 1 parkeerplaats per woning. Bij de toelichting van het bestemmingsplan is in bijlage 2 de onderbouwing voor de parkeernorm opgenomen. In deze onderbouwing wordt op basis van de doelgroep, huurprijzen en

bijbehorende inkomens beargumenteerd dat een norm van 1 parkeerplek per woning realistisch is. Het voorstel van een parkeernorm van 1,0 is ook in lijn met de parkeer kengetallen van de CROW.

10. Het windklimaat rondom bestaande woningen is matig (bij slenteren) tot goed. Er is geen sprake van een belemmering voor de uitvoerbaarheid van het voornemen. Er is geadviseerd bij de verdere planuitwerking een vervolgonderzoek uit te voeren. Het vervolgonderzoek is niet noodzakelijk voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Bij de uitwerking van het gebouwonwerp wordt rekening gehouden met de uitkomsten van het windhinderonderzoek.
11. Het plangebied is gelegen in een gemengd gebied als bedoeld in de VNG-brochure. In fig.4.5 van de toelichting wordt de milieuzonering weergegeven met de voor het gebied geldende richtafstanden tot de bedrijvigheid ten noorden van het plangebied (golfkarton = 100 m; Galvanitas = 100 m; kantoren en detailhandel = 0 m). Het openbare parkeerterrein heeft een afstand van 10 m. Die is niet met een contour weergegeven. In het uitgevoerde geluidsonderzoek (bijlage 4 van de toelichting) is de geluidsproductie vanuit het parkeerterrein meegenomen. Uit het geluidonderzoek blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
12. In de Toelichting is niet specifiek ingegaan op het woon- en leefklimaat (met het plan) bij de bestaande woning van de indiener. Wel wordt op basis van het geluidonderzoek (bijlage 4 van de toelichting) geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
Uit het geluidonderzoek blijkt dat bij de nieuwe appartementen er sprake kan zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarin is de nieuwe parkeervoorziening bij de woningen meegenomen, alsmede het toenemende wegverkeer op de Europaweg en Burg. Holtropaan. Voor de nieuw te bouwen appartementen geldt dat de parkeervoorziening niet leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de beoordeling is er geen verschil voor nieuwe woningen of bestaande woningen. De woning van de indiener ligt verder weg van de parkeervoorziening dan de afstand van de appartementen tot de parkeervoorziening, waardoor gesteld kan worden dat er voor de woning van de indiener ook sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De toename van verkeer levert gelet op de huidige verkeersintensiteit een verwaarloosbare toename van geluid op van minder dan 0,1 dB.
Het appartementen gebouw zorgt daarnaast voor een afscherming van het geluid dat afkomstig is van zowel de huidige openbare parkeervoorziening als het verkeer op de Burg. Holtropaan, waardoor de geluidbelasting op de woning van de indiener waarschijnlijk zal afnemen.
13. Zoals opgenomen in de toelichting en de watertoets in bijlage 10, wordt het hemelwater gecontroleerd afgevoerd naar een waterbergingsvoorziening ('Lidl-bak') in de omgeving van het plangebied.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Gegrontheid

De zienswijze is ongegrond.

3.3.3. Zienswijze nummer 3

Inhoud zienswijze

1. Bij het toepassen van een lagere parkeernorm is geen rekening gehouden met andere functies in de omgeving die een druk leggen op het aantal beschikbare parkeerplaatsen (onder andere markt, carpool functie, supermarkten). Tevens wordt de aanname gemaakt dat de doelgroep maar 1 of geen auto heeft, waarbij geen rekening is gehouden met een andere doelgroep bij bijvoorbeeld verkoop van een woning. De aangepaste parkeernorm is onvoldoende onderbouwd en het is niet duidelijk of de beoogde parkeervoorziening daadwerkelijk wordt gerealiseerd.
2. Er worden 12 openbare parkeerplaatsen onttrokken van een al drukke parkeerplaats en toebedeeld aan het appartementencomplex.
3. Het activiteitencentrum heeft een verkeer aantrekkende werking. De Bunthoef wordt nu nauwelijks gebruikt, men wil dat in de toekomst dit activiteitencentrum meer gebruikt wordt. Dat brengt meer verkeer met zich mee. De verkeersveiligheid komt hierdoor in het gedrang.
4. De oostelijke ontsluitingsmogelijkheid kan overlast veroorzaken voor de bestaande woningen aan de Bloemenhof door inschijnen van lampen en geluidsoverlast. Er is geen oplossing aangedragen om de hinder te voorkomen.
5. Er is onvoldoende onderzoek gedaan naar de verblijf en foerage plaatsen van vleermuizen. Er is niet onderbouwd of de planologische mogelijkheden effect hebben op de verblijfsplaatsen buiten het onderzoeksgebied. Het gebied fungeert als foerageer gebied. Door de kap van bomen is sprake van een overtreding van de verbodsbepalingen artikel 3.5, lid 4 van de Wet natuurbescherming.
6. De invloed van bebouwing op de bomen, bomen effecten analyse, ontbreekt. Er gaat groen verloren door verstening.
7. In de bijlage van het verslag omgevingsdialoog is te zien dat de hoogte van het gebouw veel zonlicht wegneemt. Dit plaatje is niet getoond tijdens de omgevingsdialoog. Door de hoogte van het gebouw valt er veel schaduw in de tuin.
8. Een hoogte van 43 meter is heel erg grof ten opzichte van de woningen aan bijvoorbeeld de Bloemenhof (6 meter). Zelfs ten opzichte van de flats aan het Patersef is dit behoorlijk grof. Dit heeft een behoorlijke impact.
9. In het verslag omgevingsdialoog is opgenomen dat voldoende aandacht moet worden besteed aan het betrekken van de omgeving en dat omwonende bij het ter inzage leggen van het bestemmingsplan actief worden geïnformeerd. De gemeente heeft geen actieve houding aangenomen om de omwonende te attenderen op de inzageperiode. Daarbij valt er ook nog iets te zeggen over de wijze van ter inzage legging, veel mensen weten niet hoe www.ruimtelijkeplannen.nl werkt.

Reactie zienswijze

1. Op 25 mei 2021 heeft het college besloten voor onderhavige ontwikkeling gebruik te maken van de mogelijkheid om af te wijken van de vastgestelde parkeernormen en te werken met een parkeernorm van 1 parkeerplaats per woning. Bij de toelichting van het bestemmingsplan is als bijlage de onderbouwing voor de parkeernorm opgenomen. In deze onderbouwing wordt op basis van de doelgroep, huurprijzen en bijbehorende inkomens beargumenteerd dat een norm van 1 parkeerplek per woning realistisch is. Het voorstel van een parkeernorm van 1,0 is ook in lijn met de parkeer kengetallen van de CROW.
In artikel 12.1 van de planregels is opgenomen dat een bouwvergunning alleen wordt verleend als voldaan wordt aan de parkeernorm van 1,0 parkeerplaats per woning. Daarmee is geborgd dat de parkeerplaats wordt gerealiseerd
2. Voor de planontwikkeling worden geen openbare parkeerplaatsen opgeheven. Voor de woningen wordt voorzien in parkeren op eigen terrein. Aan de westzijde van het gebouw worden extra parkeerplaatsen toegevoegd. Er worden 10 tot 12 nieuwe openbare parkeerplaatsen gerealiseerd binnen het plangebied, aan de westzijde van het plangebied, zoals weergegeven in figuur 2.5 van de toelichting.
3. In het vigerend bestemmingsplan is een maatschappelijke functie toegestaan binnen een bouwvlak van 1800 m². In het voorliggend bestemmingsplan mag de

maatschappelijke functie maximaal 1200 m² beslaan. Planologisch gezien wordt de verkeer aantrekkende werking daardoor minder. Op basis van de geldende parkeernormen zouden minder parkeerplaatsen volstaan voor de maatschappelijke functie. De parkeerplaatsen voor het huidige activiteitencentrum zijn gelegen op de openbare parkeerplaats. Het aantal aanwezige parkeerplaatsen op de parkeerplaats wordt voor onderhavige ontwikkeling niet verminderd.

De huidige Bunthoef wordt goed gebruikt, er zijn veel activiteiten. De afgelopen twee jaar was dit minder door corona maar normaal gesproken wordt het activiteitencentrum intensief gebruikt. De indiener geeft niet aan waar de constatering dat de Bunthoef nu nauwelijks gebruikt wordt op is gebaseerd.

4. De ontsluiting van de parkeervoorziening bij de woningen is geregeld aan de westzijde van het perceel, niet aan de oostzijde. In het verkeersonderzoek (bijlage 1 bij de toelichting) zijn verschillende aspecten onderzocht om te bezien of een ontsluiting aan de oost of westzijde het meest ideaal is. Alle onderzochte aspecten wijzen erop dat een ontsluiting aan de westzijde van De Bunthoef de meest logische is. Uit het genoemde onderzoek blijkt dat de westelijke ontsluitingsroute beduidend minder potentiële conflictpunten kent dan de oostelijke ontsluitingsroute, omdat de westelijke route directer is en minder parkeerplaatsen kruist.
5. In bijlage 7 (Natuurtoets) en bijlage 9 (Nader onderzoek jaarrond beschermde nesten) wordt ingegaan op de eventueel aanwezige beschermde soorten. De conclusie van de Natuurtoets is dat er nader onderzoek gedaan dient te worden naar enkele soorten. Het nader onderzoek is uitgevoerd en laat zien dat er geen sprake is van overtreding van de Natuurwet en geen vervolgstappen of soort specifieke maatregelen nodig zijn.
6. Het ontwerp van het gebouw is nog niet dermate uitgewerkt dat met zekerheid gezegd kan worden wat het effect van het gebouw op de bomen in de omgeving wordt. Als het ontwerp geheel is afgerond zal een Boom Effect Analyse opgesteld worden. Op basis van deze analyse wordt duidelijk welke bomen kunnen blijven staan en voor welke bomen een kapvergunning aangevraagd moet worden.
7. In de bezonningstudie is de schaduwwerking op de directe omgeving onderzocht en inzichtelijk gemaakt. Voor het perceel van de indiener is gekeken naar de schaduwwerking door de beoogde ontwikkeling. Hieruit blijkt dat er in juli in de avond schaduw over het perceel van de indiener valt door de voorgenomen bebouwing. De schaduw die op andere momenten op het perceel valt wordt veroorzaakt door bestaande bebouwing. De schaduwwerking door de beoogde ontwikkeling is beperkt, waardoor er geen onevenredige hinder voor de betreffende percelen ontstaat.
8. Aan de randen van de woonwijk in Oosterheide-Oost (Bloemenbuurt, Schrijversbuurt, Natuurkundigenbuurt) staat meer hoogbouw. Met name op de hoeken van de Burgemeester Holtropaan – Burgemeester Materlaan, Burgemeester Materlaan – Beneluxweg en de Beneluxweg – Europaweg staan flats van 24 tot 30 meter hoog. Het plaatsen van hoogbouw in de hoek van de Europaweg – Burgemeester Holtropaan past zodoende in de stedenbouwkundige opzet van de wijk. Tevens fungeert het gebouw als eyecatcher/herkenningspunt wanneer men vanuit Slotjes het Wilhelminakanaal oversteekt.
9. Het ontwerpbestemmingsplan is volgens de reguliere procedure ter inzage gelegd, waarbij de inzage termijn is bekendgemaakt in het weekblad Oosterhout, gemeenteblad Oosterhout en op de website van de gemeente Oosterhout. Naast dat het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl, heeft het plan ook fysiek ter inzage gelegen bij het gemeentehuis. Dit is vermeld in de bekendmaking, alsmede dat er bij vragen contact opgenomen kan worden met de behandeld ambtenaar.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Gegrontheid

De zienswijze is ongegrond.

4. Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan "Oosterhout-Zuid 2017, herziening 4 (Bunthoef)".

5. Planaanpassingen naar aanleiding van ambtshalve overwegingen

Er worden geen wijzigingen doorgevoerd naar aanleiding van ambtshalve overwegingen.

Bijlage 1: Reacties vooroverleg

Er is een reactie ontvangen van de het Waterschap Brabantse Delta (7 september 2021) en de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (13 september 2021). De reactie van de omgevingsdienst beperkt zich tot de toepassing van de regels uit de provinciale Interim omgevingsverordening betreffende de grondwaterbescherming. Voor de provincie Noord-Brabant is het online inventarisatie formulier ruimtelijke aspecten ingevuld.

	Reactie	Standpunt gemeente
1	Provincie Noord-Brabant a. Het door u ingevulde formulier over de in het voorontwerp betrokken ruimtelijke aspecten geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. U kunt het wettelijk vooroverleg dan ook als afgerond beschouwen.	a. N.v.t.
1	Waterschap Brabantse Delta a. We zijn blij met de voorwaarden die de gemeente Oosterhout stelt om daarbij hemelwater af te koppelen van het gemengd stelsel. Er is geen afvoer naar oppervlaktewater waardoor er, aanvullend op de criteria die de gemeente stelt, geen retentie-eisen gesteld worden namens het waterschap. b. Verder maken we op dat er een half verdiepte parkeergarage gerealiseerd gaat worden binnen het gebied. Mogelijk is daarvoor een bemaling noodzakelijk. Middels dit advies willen we u graag attenderen op het feit dat grondwateronttrekkingen dienen te voldoen aan de criteria van de algemene regels van de Keur, dan wel gereguleerd moeten worden met een watervergunningen. c. Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het bestemmingsplan geven wij een positief wateradvies.	a. N.v.t. b. Bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden aan de parkeergarage zal worden voldaan aan de Keur, dan wel een watervergunning worden aangevraagd wanneer het niet mogelijk is te voldoen aan de Keur. c. N.v.t.
2	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant a. In paragraaf 4.2 wordt onder Toetsingskader provincie Noord-Brabant nader ingegaan op het afstromende water van verharding in een grondwaterbeschermingsgebied. Daar staat dat het gebruik van uitlogende materialen of IBC-bouwstoffen verboden is. Dit ligt genuanceerder. De toepassing van IBC-stoffen is in grondwaterbeschermingsgebieden in zijn geheel verboden. Het gebruik van uitlogbare materialen bij gebouwen is niet verboden maar wel gebonden aan regels als het afstromend hemelwater van deze gebouwen in of op de bodem terecht komt (artikel 2.12). In bijlage 6 Watertoets en bijlage 8 Verhardingscompensatie onderzoek staat deze zelfde passage. b. In paragraaf 4.2 van de Toelichting wordt tevens genoemd dat grond- of funderingswerken aan voorwaarden geboden zijn als deze op een diepte van drie meter onder het maaiveld of meer plaatsvinden. Dit geldt voor alle werkzaamheden in de bodem (dus ook sondering, bodemonderzoek ed.) én tot de maximale	a. De nuance is opgenomen in de toelichting en bijlagen. b. De nuance is opgenomen in de toelichting.

	boordiepte zoals vastgelegd in de kaart behorend bij de Interim omgevingsverordening, zie https://kaartbank.brabant.nl/viewer/app/Kaartbank. c. In de huidige situatie wordt het afstromend hemelwater afgevoerd naar het rioleringsysteem. In de toekomstige situatie wordt het afstromende hemelwater via een nog aan te leggen hemelwaterrioleringsysteem naar de reeds aanwezige bergingsbak (Lidl-bak) afgevoerd. Er worden géén wadi's of dergelijke oppervlaktewatersystemen aangelegd om hemelwater op te vangen en of te infiltreren. Er wordt bij een voldoende zuiverende voorziening alleen gesproken over een wadi maar de genoemde factsheet (bijlage 3 van de Watertoets) laat meerdere mogelijkheden en de daarbij behorende voorwaarden zien. d. In 6.4.1 van de Watertoets staat <i>“Het plangebied is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. Dit betekent dat de provincie aanvullende eisen heeft voor het infiltreren van hemelwater in de bodem. De provincie eist een voldoende zuiverende voorziening. Indien wadi's of andere (ondergrondse) infiltratievoorzieningen worden aangelegd dient de ondergrond hiervoor geschikt gemaakt te worden.”</i> Dit laatste betekent dus dat aangetoond dient te worden dat de bergingsbak (Lidl-bak) een voldoende zuiverende werking heeft als deze inderdaad een infiltrerende werking heeft.	c. De toelichting en bijlagen zijn zo aangepast dat alleen nog de kenmerken worden besproken van watersystemen die daadwerkelijk worden toegepast. Er worden geen wadi's toegepast, kenmerken over de wadi's zijn dan ook verwijderd. d. De omgevingsdienst heeft het plaatsen van de Lidl-bak destijds goedgekeurd. Destijds is ook verzocht door de omgevingsdienst om een voorzuiveringssysteem toe te passen voor de Lidl-bak, dit is dan ook uitgevoerd. Er zit dus een voorzuivering op de Lidl-bak. Dit is opgenomen in de toelichting.
--	---	--

De ingediende vooroverlegreacties geven geen aanleiding tot het aanbrengen van ontwerptechnische wijzigingen in het ontwerp van het bestemmingsplan “Oosterhout-Zuid 2017, herziening 4 (Bunthoef)”. De toelichting is tekstueel aangevuld aan de hand van de opmerkingen van de omgevingsdienst.