



EINDVERSLAG INSPRAAKPROCEDURE STEDENBOUWKUNDIG PLAN EN BEELDKWALITEITSPLAN “WILHEMINAHAVEN”

1. Aanleiding	2
2. Inspraakprocedure	2
3. Ingekomen zienswijzen	2
3.1. <i>Inleiding</i>	2
3.2. <i>Lijst indieners zienswijzen</i>	2
3.3. <i>Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt daarover</i>	3
3.3.1. Zienswijze E.J. Assenberg	3
3.3.2. Zienswijze A. Rutjes	5
3.3.3. Zienswijze M. Eikhout, I. Eikhout	5
3.3.4. Zienswijze M. Mols	7
3.3.5. Zienswijze J. Folkers	7
3.3.6. Zienswijze B.M. Meulenbroek	8
3.3.7. Zienswijze B.J.H. Bullens namens Kopersvereniging CBA ⁺	9
3.3.8. Zienswijze D.F.J. Melsen	10
3.3.9. Zienswijze Stichting Achmea Rechtsbijstand namens de heer en mevrouw Weeland	13
3.3.10. Zienswijze I. Kriens namens Wijkteam Houthaven	14
3.3.11. Zienswijzen H.M. van Campenhout, W.L. van Zelst, W. Boom, J.F.A. van Drunen, H.C. Kuijpers en F. Staal	15
4. Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen	16

1. Aanleiding

De eigenaren Thuisvester en Zeeman Vastgoed B.V. willen het voormalig MPO-terrein herontwikkelen tot een woonbuurt genaamd Wilhelminahaven met ongeveer 227 woningen. Er worden zowel gestapelde als grondgebonden woningen gerealiseerd in verschillende prijsklassen en voor verschillende doelgroepen. Het plan zal gefaseerd uitgevoerd worden.

Het MPO-terrein wordt begrensd door de Bredaseweg, het bedrijvencluster rondom de Gekroonde Bel (tussen de Bredaseweg en de Molenstraat) en de groene zone langs het Wilhelminakanaal.

De ontwikkeling Bredaseweg – Molenstraat (MPO-terrein) is opgenomen in de structuurvisie die in oktober 2013 door de raad is vastgesteld. Het realiseren van genoemd plan past niet binnen het huidige bestemmingsplan “Slotjes-West”, door de gemeenteraad vastgesteld op 11 december 2007. Om de realisering mogelijk te maken is het nodig dat er voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld. Voorafgaand aan de formele vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zijn het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan “Wilhelminahaven” d.d. 26 maart 2014 voor inspraak vrijgegeven.

2. Inspraakprocedure

Het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan “Wilhelminahaven” d.d. 26 maart 2014 hebben conform de Algemene Inspraakverordening Oosterhout 2006 met ingang van 12 juni 2014 tot en met 11 juli 2014 ter inzage gelegen. Publicatie hiervan heeft plaatsgevonden d.d. 11 juni 2014 in het huis-aan-huis weekblad “Oosterhout” en op de gemeentelijke website. Gedurende deze termijn bestond de gelegenheid om schriftelijk en mondeling op het plan te reageren door de indiening van een zienswijze. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt door 16 instanties c.q. personen.

Tevens vond op 25 juni 2014 een informatie-/inspraakavond plaats.

Dit Eindverslag inspraakprocedure stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan “Wilhelminahaven” zal ter kennisname worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

3. Ingekomen zienswijzen

3.1. Inleiding

Er zijn 16 zienswijzen ingediend, waarvan 7 nadat de ter inzage termijn verstreken was. Het betreft hier geen wettelijke maar een gemeentelijke inspraakprocedure op het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan. Daarom is er de mogelijkheid de 7 formeel te laat ingediende zienswijzen mee te nemen in deze nota, hetgeen ook geschiedt.

Alle zienswijzen zijn samengevat en er is per zienswijze aangegeven wat het standpunt ter zake van de gemeente is. Opgemerkt wordt dat, hoewel de zienswijzen samengevat worden weergegeven, een integrale beoordeling heeft plaatsgevonden.

3.2. Lijst indieners zienswijzen

Brief nr.	Naam	Adres	Datum ontvangst brief
1	E.J. Assenberg	Molenstraat 67, 4902 NM Oosterhout	18-06-2014 Aangevuld dd

Brief nr.	Naam	Adres	Datum ontvangst brief
			07-07-2014
2	A. Rutjes	Kuiperijhof 118, 4902 Oosterhout	26-06-2014
3	M. Eikhout, I. Eikhout	Molenstraat 69, 4902 NM Oosterhout	30-06-2014
4	M. Mols	Kuiperijhof 46, 4902 DD Oosterhout	04-07-2014
5	J. Folkers	Houthavenweg 4, 4902 DX Oosterhout	08-07-2014
6	B.M. van Meulenbroek	Slijperijhof 1, 4902 DG Oosterhout	08-07-2014
7	B.J.H. Bullens, kopersvereniging CBA ⁺	Kopersvereniging CBA+, t.a.v. Dhr. R.J.H. van Buitenen, Molenstraat 56, 4902 NP Oosterhout	10-07-2014
8	D.F.J. Melsen	Molenstraat 63a, 4902 NM Oosterhout	10-07-2014
9	Stichting Achmea Rechtsbijstand namens de heer en mevrouw Weeland, Bredaseweg 89	Postbus 10100, 5000 JC Tilburg	10-07-2014
10	I.Kriens namens Wijkteam Houthaven	Kuiperijhof 8, 4902 DD Oosterhout	22-07-2014
11	H.M. van Campenhout	Karveel 13, 4902 CR Oosterhout	22-07-2014
12	W.L. van Zelst	Karveel 15, 4902 CR Oosterhout	22-07-2014
13	W. Boom	Karveel 17, 4902 CR Oosterhout	22-07-2014
14	J.F.A. van Drunen	Karveel 11, 4902 CR Oosterhout	23-07-2014
15	H.C. Kuijpers	Vlaggeschip 49, 4902 CR Oosterhout	31-07-2014
16	F. Staal	Vlaggeschip 47, 4902 CR Oosterhout	31-07-2014

3.3. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt daarover

3.3.1. Zienswijze E.J. Assenberg

Inhoud zienswijze

- a. Door plan Wilhelminahaven is het voor bewoners Molenstraat 67 onmogelijk om hun carport te gebruiken.
- b. Wil in toekomst graag kantoor/garage bouwen, kan niet zonder planaanpassing Wilhelminahaven. Ontwikkelaar heeft een garage voor Molenstraat 67 voorzien in tuin nieuw te bouwen woningen. Echter de wens is om er een kantoor in te maken, dus voorziene locatie is niet acceptabel. Voorstel is om geplande garage te laten vervallen, het voorziene achterpad van 1m naar 3m te verbreden welke dan tevens als toegangsweg in plaats van brandgang kan fungeren voor een garage/kantoor op eigen terrein. Bovendien ontstaat er dan meer privacy.
- c. De direct aangrenzende bebouwing heeft drie bouwlagen met een plat dak. Dit is extreem kolossaal en massief.
- d. Afstand tussen Molenstraat 67 en 69 en de te bouwen rij woningen achter 67 en 69 is klein. Daarmee is de privacy zeer sterk in het geding, schaduwval in achtertuin, verlies parkeergelegenheid. Een ander type woningen of door de woningen op een andere wijze te situeren, in combinatie met een toegangsweg in plaats van een brandgang, leidt tot een betere oplossing voor alle partijen.
- e. Bij de Molenstraat 69 blijft geen ruimte over voor een tweede parkeerplek. Is wel wenselijk (bijvoorbeeld aan het einde van geprojecteerde groenvoorziening) omdat parkeerdruk in dit deel van de Molenstraat al hoog is.

- f. Speelgelegenheid op groenvoorziening pal naast Molenstraat 69 is als locatie ongeschikt en zal zeker voor overlast zorgen, bijvoorbeeld door hangjongeren.
- g. Noordzijde plan lijkt volgepropt met woningen, waardoor geen soepele overgang tussen bestaande bouw en nieuw plan.
- h. Kanaaltoren veel te hoog en beter passend aan andere zijde plan bij Bredase brug.
- i. Verzoek om slechte/mindere punten uit het plan niet ten koste te laten gaan van woonplezier van (c.q. neergelegd worden bij de) bestaande bewoners in de wijk.

Reactie zienswijze

- a. De carport ligt op privéterrein en is in de huidige situatie bereikbaar via het Tricorp terrein, dat ook privaat gebied is. Het MPO-terrein is ook privéterrein. Uitsluitend de betrokken grondeigenaren kunnen onderling afspraken maken over de toekomstige bereikbaarheid. De gemeente is in deze geen partij.
- b. De gemeente is geen eigenaar van de betrokken gronden en is derhalve in deze geen partij. Uitsluitend de betrokken grondeigenaren kunnen hierover onderling afspraken maken.
- c. Uitsluitend de hoekwoningen hebben drie bouwlagen met een dak, de andere woningen in het rijtje van 7 hebben 2 bouwlagen met een kap. Van extreem kolossaal en massief is geen sprake. Vanuit beeldkwaliteit is gekozen om de woningen op een aantal plekken te voorzien van een accent in 3 lagen. Desondanks heeft de ontwikkelaar toegezegd de omwonenden tegemoet te komen door de derde laag aan de zijde van de Molenstraat met een dwarskap vorm te geven.
- d. Door de nieuwe woningen te situeren als voorgesteld, ontstaat er een standaard hoekoplossing en is het mogelijk een goede, logische verbinding te maken met de woningen in de Molenstraat. De bezonningsstudie toont aan dat er in de wintermaanden bij een laagstaande zon sprake is van enige schaduwwerking in de tuinen van de bestaande woningen aan de Molenstraat. In de andere jaargetijden is er geen invloed. Overigens geeft de studie een vertekend (negatief) beeld omdat schaduw van bestaande erfafscheidingen, bijgebouwen, bomen en beplanting niet is meegenomen.
- e. De ontwikkeling van het MPO-terrein staat los van de parkeeroplossingen zoals deze destijds volgens de toen geldende normen voor de Molenstraat en omgeving gerealiseerd zijn. De ontwikkeling van het MPO-terrein is geen aanleiding om dit te herzien.
- f. De locatie is geschikt voor kinderen waarbij de doelgroep is 4-8 jaar. Ook voor kinderen moet er ruimte zijn. Door een goede inrichting van de speelplek zal de plek niet aantrekkelijk zijn voor hangjongeren. Echter jongeren laten zich moeilijk sturen dus er is altijd een kleine kans dat jongeren zich hier gaan ophouden. Dit geldt echter voor alle plekken in de openbare ruimte. Deze hoeft hiervoor niet specifiek ingericht te zijn als speelplek.
- g. De stelling dat de noordzijde volgepropt lijkt met woningen, wordt niet gedeeld. Door de situering van de nieuwe woningen (zie ook hierboven onder d) en de geprojecteerde langzaam verkeersverbinding is er een goede, logische verbinding gemaakt tussen het nieuwe plan en de bestaande woningen, zonder dat de bestaande woningen worden belast met eventuele overlast door extra gemotoriseerd verkeer. Desondanks heeft de ontwikkelaar toegezegd te bekijken of er qua verschijningsvorm en kaprichting nog een andere invulling aan gegeven kan worden.
- h. Het college heeft in 2009 al geconstateerd dat de hoogbouw in Oosterhout langs hoofdroutes en langs water (met name kanalen) plaatsvindt en dat hogere bebouwing – toch zeker als het om de kanalen gaat – de nodige omgevingskwaliteit biedt. De voorziene woontoren op het MPO-terrein past in deze constatering. De context van de MPO-locatie met de beide Houthaventorens en Brandaris in de directe nabijheid, is bepalend voor de keuzes met betrekking tot de nieuwe kanaaltoren op het Wilhelminaterrein en maakt onderdeel uit van een nieuwe stedenbouwkundige ‘compositie’. De torens van het Houthavengebied markeren de voormalige haven, de Brandaris markeert de kop van het schiereiland en de nieuwe toren op het MPO-terrein markeert de plek van het verdwenen kanaal. Als totaal dragen de

verschillende torens bij aan het herkenbaar silhouet in dit deel van Oosterhout. De hoogte en de vorm van de kanaaltoren zijn afwijkend van de bestaande torens in de omgeving van het MPO-terrein, waarmee deze toren een eigen gezicht krijgt..

- i. Bij de ontwikkeling en uitvoering van ruimtelijk beleid kan de situatie zich voordoen dat de belangen van een individuele burger of bedrijf niet overeenkomen met het algemeen belang. Gemeente zal alles in het werk stellen om eventuele nadelige gevolgen zo beperkt mogelijk te houden.

Conclusie

De zienswijzen onder c en g geven aanleiding tot aanpassing van het stedenbouwkundig plan en/of het beeldkwaliteitsplan.. De overige zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het stedenbouwkundig plan en/of het beeldkwaliteitsplan. De ontwikkelaar heeft toegezegd:

1. De derde laag van de hoekwoning tegen de Molenstraat aan vorm te geven met een dwarskap;
2. Voor de woningen aan de noordzijde van het plan te bezien of er qua verschijningsvorm en kaprichting nog een andere invulling aan gegeven kan worden.

3.3.2. Zienswijze A. Rutjes

Inhoud zienswijze

- a. Geen stoplichten op Bredaseweg want dan krijgen appartementen te veel last van uitlaatgassen. Voorkeur gaat uit naar een rotonde.

Reactie zienswijze

- a. De ontsluiting van het nieuwe woningbouwplan is verkeerskundig onderzocht. De conclusie van het onderzoek is dat de capaciteit voldoende is om het plan te ontsluiten op de Bredaseweg. De ontsluiting op de Bredaseweg zal bij voorkeur worden vormgegeven middels een rotonde. Dit wordt nog nader uitgewerkt en daarbij worden de milieuaspecten (bijvoorbeeld geluid) meegewogen. Ook de ruimtelijke inpassing maakt daar onderdeel van uit. Bij de vormgeving worden inrichtingseisen meegenomen (bijvoorbeeld maatvoering, veiligheid, oversteek langzaam verkeer).

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het stedenbouwkundig plan en/of het beeldkwaliteitsplan.

3.3.3. Zienswijze M. Eikhout, I. Eikhout

Inhoud zienswijze

- a. Tekening woonhuis Molenstraat 69 klopt niet. Woonkamer ontbreekt waardoor in de plannen meer ruimte tussen bebouwing lijkt dan in werkelijkheid is. Afstand tussen woonhuis Molenstraat 69 en de te bouwen rij woningen achter die woning is extreem klein. De eerste woning op tekening grenst pal aan achtertuin Molenstraat 69. Daarmee is de privacy zeer sterk in het geding, schaduwval in achtertuin, verlies parkeergelegenheid, speeltuin direct aan woonkamer. Een ander type woningen of door de woningen op een andere wijze te situeren, in combinatie met een bredere brandgang, leidt tot een betere oplossing voor alle partijen.
- b. De direct aangrenzende bebouwing heeft drie bouwlagen met een plat dak (wadi rand accent). Dit is extreem kolossaal en massief.

- c. Bij de Molenstraat 69 blijft geen ruimte over voor een tweede parkeerplek. Is wel wenselijk (bijvoorbeeld aan het einde van geprojecteerde groenvoorziening) omdat parkeerdruk in dit deel van de Molenstraat al hoog is.
- d. Speelgelegenheid op groenvoorziening pal naast de woonkamer (met 7 grote raampartijen) van Molenstraat 69 is als locatie ongeschikt en zal zeker voor overlast zorgen, bijvoorbeeld door hangjongeren.
- e. Noordzijde plan lijkt volgepropt met woningen, waardoor geen soepele overgang tussen bestaande bouw en nieuw plan.
- f. Kanaaltoren veel te hoog en beter passend aan andere zijde plan bij Bredase brug.
- g. Verzoek om slechte/mindere punten uit het plan niet ten koste te laten gaan van woonplezier van (c.q. neergelegd worden bij de) bestaande bewoners in de wijk.

Reactie zienswijze

- a. In het vervolg zal op de tekeningen de juiste weergave van het woonhuis Molenstraat 69 worden opgenomen. Door de nieuwe woningen te situeren als voorgesteld, ontstaat er een standaard hoekoplossing en is het mogelijk een goede, logische verbinding te maken met de woningen in de Molenstraat. De bezonningsstudie toont aan dat er in de wintermaanden bij een laagstaande zon sprake is van enige schaduwwerking in de tuinen van de bestaande woningen aan de Molenstraat. In de andere jaargetijden is er geen invloed. Overigens geeft de studie een vertekend (negatief) beeld omdat schaduw van bestaande erfafscheidingen, bijgebouwen, bomen en beplanting niet is meegenomen.
- b. Uitsluitend de hoekwoningen hebben drie bouwlagen met een dak, de andere woningen in het rijtje van 7 hebben 2 bouwlagen met een kap. Van extreem kolossaal en massief is geen sprake. Vanuit beeldkwaliteit is gekozen om de woningen op een aantal plekken te voorzien van een accent in 3 lagen. Desondanks heeft de ontwikkelaar toegezegd de omwonenden tegemoet te komen door de derde laag aan de zijde van de Molenstraat met een dwarskap vorm te geven.
- c. De ontwikkeling van het MPO-terrein staat los van de parkeeroplossingen zoals deze destijds volgens de toen geldende normen voor de Molenstraat en omgeving gerealiseerd zijn. De ontwikkeling van het MPO-terrein is geen aanleiding om dit te herzien.
- d. De locatie is wel geschikt voor kinderen waarbij de doelgroep is 4-8 jaar. Ook voor kinderen moet er ruimte zijn. Door een goede inrichting van de speelplek zal de plek niet aantrekkelijk zijn voor hangjongeren. Echter jongeren laten zich moeilijk sturen dus er is altijd een kleine kans dat jongeren zich hier gaan ophouden. Dit geldt echter voor alle plekken in de openbare ruimte. Deze hoeft hiervoor niet specifiek ingericht te zijn als speelplek.
- e. De stelling dat de noordzijde volgepropt lijkt met woningen, wordt niet gedeeld. Door de nieuwe woningen te situeren als voorgesteld, ontstaat er een standaard hoekoplossing en is het mogelijk een goede, logische verbinding te maken met de woningen in de Molenstraat zonder dat de bestaande woningen worden belast met eventuele overlast door extra gemotoriseerd verkeer. Desondanks heeft de ontwikkelaar toegezegd te bekijken of er qua verschijningsvorm en kaprichting nog een andere invulling aan gegeven kan worden...
- f. Het college heeft in 2009 al geconstateerd dat de hoogbouw in Oosterhout langs hoofdroutes en langs water (met name kanalen) plaatsvindt en dat hogere bebouwing – toch zeker als het om de kanalen gaat – de nodige omgevingskwaliteit biedt. De voorziene woontoren op het MPO-terrein past in deze constatering. De context van de MPO-locatie met de beide Houthaventorens en Brandaris in de directe nabijheid, is bepalend voor de keuzes met betrekking tot de nieuwe kanaaltoren op het Wilhelminaterrein en maakt onderdeel uit van een nieuwe stedenbouwkundige ‘compositie’. De torens van het Houthaven-gebied markeren de voormalige haven, de Brandaris markeert de kop van het schiereiland en de nieuwe toren op het MPO-terrein markeert de plek van het verdwenen kanaal. Als totaal dragen de verschillende torens bij aan het herkenbaar silhouet in dit deel van Oosterhout. De hoogte en

de vorm van de kanaaltoren zijn afwijkend van de bestaande torens in de omgeving van het MPO-terrein, waarmee deze toren een eigen gezicht krijgt.

- g. Bij de ontwikkeling en uitvoering van ruimtelijk beleid kan de situatie zich voordoen dat de belangen van een individuele burger of bedrijf niet overeenkomen met het algemeen belang. Gemeente zal alles in het werk stellen om eventuele nadelige gevolgen zo beperkt mogelijk te houden.

Conclusie

De zienswijze onder a (gedeeltelijk) en b geven aanleiding tot aanpassing van het stedenbouwkundig plan en/of het beeldkwaliteitsplan. De zienswijze onder e geeft vooralsnog geen aanleiding tot aanpassing van het stedenbouwkundig plan en/of het beeldkwaliteitsplan. De overige zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het stedenbouwkundig plan en/of het beeldkwaliteitsplan. De ontwikkelaar heeft toegezegd:

1. In het vervolg de juiste weergave van woonhuis Molenstraat 69 op tekening weer te geven;
2. De derde laag van de hoekwoning tegen de Molenstraat aan vorm te geven met een dwarskap;
3. Voor de woningen aan de noordzijde van het plan te bezien of er qua verschijningsvorm en kaprichting nog een andere invulling aan gegeven kan worden.

3.3.4. Zienswijze M. Mols

Inhoud zienswijze

- a. Eén uitvalsweg is te weinig in geval van calamiteiten.
- b. Bredaseweg heeft nu al te veel verkeersbewegingen, wordt met dit plan alleen maar erger. Er is nu al te veel lawaai, stank en fijne stof, privacy is er totaal niet en gezondheid is door stof achteruit gegaan. Drie meter gras tussen terras Kuiperijhof 46 en de Bredaseweg is onvoldoende. Begroeiing i.p.v. gras zou misschien iets uitmaken.
- c. Géén woonwijk, maar een park maken (meer groen, betere lucht).

Reactie zienswijze

- a. De ontsluiting van het gehele plan vindt plaats op de Bredaseweg. Daarnaast voorziet het plan in een calamiteitenuitgang richting de Molenstraat. Dit volstaat.
- b. Het uitgevoerde verkeersonderzoek, welk onderzoek deel zal uitmaken van de toelichting van het (ontwerp-) bestemmingsplan, toont aan dat de Bredaseweg voldoende capaciteit heeft om ook het MPO-terrein op te ontsluiten. De onderdelen geluid en luchtkwaliteit worden in de voorbereiding van het bestemmingsplan beoordeeld. Alleen indien die aspecten voldoen aan de geldende wetgeving en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, zal het plan worden vastgesteld. De beoordeling zal plaatsvinden volgens de wettelijke kaders.
- c. In het verleden is de beleidskeuze gemaakt om in het plangebied een woonbuurt te realiseren. In de door de gemeenteraad in oktober 2013 vastgestelde Structuurvisie is nogmaals bekrachtigd dat er een woningbouwontwikkeling op het MPO-terrein wordt voorzien.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het stedenbouwkundig plan en/of het beeldkwaliteitsplan.

3.3.5. Zienswijze J. Folkers

Inhoud zienswijze

- a. Nieuwe wijk ontsluiten via Molenstraat, waar voormalige fabrieksterrein ook al zijn toegang had. Geen enge rotonde maken want dan wordt geen rekening gehouden met kenmerken Bredaseweg, ontstaat nog meer verkeersonveiligheid en gaat ten koste van de tuin van Simons waarvan is gezegd dat deze in stand zou worden gehouden. Gemeente kan bestemming van de tuin niet zomaar veranderen.
- b. Aanleg zeer hoge gebouwen aan de entree komt niet overeen met de destijds voor de ontwikkeling van de Houthaven gehanteerde uitgangspunten (appartementen langs Bredaseweg vormen een geheel met als hoofdfunctie het verkeerslawaaï buiten de wijk houden. Zeeman zag dat toen niet als een versteende wand en bouwlagen werden beperkt tot 4. Bovendien kijken bewoners nu niet meer uit op een groen Oosterhout, maar op een hoge wand woningen. En dat de entree een industriële uitstraling moet hebben, berust niet op historische feiten.
- c. Het gebruik van stelconplaten voor algemene verkeersdoeleinden is gevaarlijk.

Reactie zienswijze

- a. De ruimtelijke mogelijkheden om te ontsluiten via de Molenstraat (beperkt wegprofiel, functie van woongebied) maken het onwenselijk om de nieuwe woonbuurt via de Molenstraat te ontsluiten. De ontsluiting van het nieuwe woningbouwplan is verkeerskundig onderzocht. De conclusie van het onderzoek is dat de capaciteit voldoende is om het plan te ontsluiten op de Bredaseweg. De ontsluiting op de Bredaseweg zal bij voorkeur worden vormgegeven middels een rotonde. Dit wordt nog nader uitgewerkt en daarbij worden de milieuaspecten (bijvoorbeeld geluid) meegewogen. Ook de ruimtelijke inpassing maakt daar onderdeel van uit. Bij de vormgeving worden inrichtingseisen meegenomen (bijvoorbeeld maatvoering, veiligheid, oversteek langzaam verkeer).
Overigens wordt het vigerende bestemmingsplan niet zomaar veranderd. Alvorens een nieuw bestemmingsplan van kracht wordt, zal de wettelijke procedure doorlopen moeten worden.
- b. De ontwikkelaar beoogt op het MPO-terrein woningen te bouwen in plaats van de conform het vigerende bestemmingsplan toegestane bedrijfspanden. Bij de ontwikkeling heeft de ontwikkelaar andere uitgangspunten gehanteerd dan bij de ontwikkeling van de Houthaven. De appartementencomplexen aan de Bredaseweg in 4, 5 en 6 lagen benadrukken de entree van de woonbuurt en zorgen voor een visuele afsluiting van het bedrijventerrein. Tevens blijft de bomenstructuur langs de Bredaseweg, welke de functie heeft van hoofdgroenstructuur, grotendeels gehandhaafd alsmede het bestaande groen op het talud langs de Bredaseweg. De groene uitstraling van dit gedeelte blijft daarmee behouden.
- c. Nader onderzoek van de op het MPO-terrein aanwezige stelconplaten, heeft uitgewezen dat deze platen geen gladde betonnen afwerking hebben, maar een oppervlaktetextuur die voldoende stroefheid garandeert. De toepassing ervan is vanuit verkeerskundig oogpunt gezien niet gevaarlijk. Toepassing ervan vindt plaats op toekomstig particulier gebied.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het stedenbouwkundig plan en/of het beeldkwaliteitsplan.

3.3.6. Zienswijze B.M. Meulenbroek

Inhoud zienswijze

- a. Het ontbreekt aan informatie omtrent de verkeersveiligheid. Er wordt niet gemotiveerd aangegeven dat een aanleg van een rotonde de veiligheid van het verkeer en de omwonenden garandeert. MPO leidt tot meer toename van het verkeer op de Bredaseweg en het kruispunt Bredaseweg/Ridderstraat. De geplande ontsluiting is ruim onvoldoende voor de afwikkeling van het MPO-verkeer. Dringt aan op alternatieve ontsluiting (bijvoorbeeld aan de Molenstraat) en gedegen belangenafweging.

- b. Met de geplande gestapelde woningbouw aan de Bredaseweg (entreecluster) kan niet ingestemd worden. Betekent ernstige aantasting van verworven woonplezier (planschade).
- c. Belangen van de wijk Houthaven doen er kennelijk niet toe.

Reactie zienswijze

- a. De ruimtelijke mogelijkheden om te ontsluiten via de Molenstraat (beperkt wegprofiel, functie van woongebied) maken het onwenselijk om de nieuwe woonbuurt via de Molenstraat te ontsluiten. De ontsluiting van het nieuwe woningbouwplan is verkeerskundig onderzocht. De conclusie van het onderzoek is dat de capaciteit voldoende is om het plan te ontsluiten op de Bredaseweg. De ontsluiting op de Bredaseweg zal bij voorkeur worden vormgegeven middels een rotonde. Dit wordt nog nader uitgewerkt en daarbij worden de milieuaspecten (bijvoorbeeld geluid) meegewogen. Ook de ruimtelijke inpassing maakt daar onderdeel van uit. Bij de vormgeving worden inrichtingseisen meegenomen (bijvoorbeeld maatvoering, veiligheid, oversteek langzaam verkeer).
- b. De ontwikkelaar beoogt op het MPO-terrein woningen te bouwen in plaats van de conform het vigerende bestemmingsplan toegestane bedrijfspanden. De appartementencomplexen aan de Bredaseweg in 4, 5 en 6 lagen benadrukken de entree van de woonbuurt en zorgen voor een visuele afsluiting van het bedrijventerrein. Tevens blijft de bomenstructuur langs de Bredaseweg, welke de functie heeft van hoofdgroenstructuur, grotendeels gehandhaafd alsmede het bestaande groen op het talud langs de Bredaseweg. De groene uitstraling van dit gedeelte blijft daarmee behouden.
- c. De belangen van de wijk Houthaven spelen wel degelijk een rol voor zover ze van invloed zijn op c.q. beïnvloed worden door de ontwikkeling van het MPO-terrein. Door de ontwikkeling van het MPO-terrein wordt de huidige ontsluiting van de wijk Houthaven op de Bredaseweg aangepast. Op de vormgeving van die kruising is uiteraard van invloed een goede en veilige afwikkeling van het verkeer dat door de wijk Houthaven wordt gegenereerd.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het stedenbouwkundig plan en/of het beeldkwaliteitsplan.

3.3.7. Zienswijze B.J.H. Bullens namens Kopersvereniging CBA⁺

Inhoud zienswijze

- a. Hoogbouw moet niet gesitueerd worden nabij het kanaal, maar gekoppeld worden aan de Bredaseweg, mede ingegeven vanwege de verkeersaantrekkende werking van de geplande hoogbouw.
- b. De robuuste groenstructuur langs het kanaal moet behouden blijven en niet worden aangetast door een schaa sprong in hoogbouw.
- c. Het voormalig kanaal als relict terugbrengen als bergbassin en mede om de aanwezige groenstructuur te versterken.
- d. Er is een "landmark" gewenst waar nu hoogbouw gepland is.
- e. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt zou ook iets gedaan moeten worden met een deel van een Baileybrug met verwijzing naar het verleden.
- f. De grens van het plangebied moet aangepast worden tot aan het kanaal aangezien in het bestemmingsplan Slotjes West het nog een bedrijfsbestemming heeft.

Reactie zienswijze

- a. Het college heeft in 2009 al geconstateerd dat de hoogbouw in Oosterhout langs hoofdroutes en langs water (met name kanalen) plaatsvindt en dat hogere bebouwing – toch zeker als het om de kanalen gaat – de nodige omgevingskwaliteit biedt. De voorziene

woontoren op het MPO-terrein past in deze constatering. Wat de verkeersaantrekkende werking betreft zorgt de woontoren in de nieuwe woonbuurt voor verkeersbewegingen op woonstraatniveau en alle wegen in het plangebied zijn daarop gedimensioneerd.

- b. De bebouwing op het MPO-terrein is zodanig gesitueerd dat de groenstructuur langs het kanaal incl. de rij eiken in stand blijft. Het groen langs kanaal blijft intact met uitzondering van de locatie waar de woontoren is bedacht. Hier zal het groen worden gekapt. Dit is een beperkt aantasting die weinig zal afdoen aan het groene beeld.
- c. De suggestie om de zone van het voormalige kanaal als wadi in te richten is onderzocht. De conclusie is, dat het vanuit oogpunt van duurzame instandhouding van de groenstructuur, niet wenselijk is om water te infiltreren in de nabijheid van het wortelgestel van de boomgroeiplaatsen. Duurzame instandhouding van de bomen is een randvoorwaarde bij de planontwikkeling, waarbij met de positionering van de woningen, verhardingen en ondergrondse infrastructuur rekening is gehouden.
De positie van de centrale wadi is in hoge mate bepaald op basis van de bestaande terreinmorfologie. De wadi is gesitueerd op het laagste deel, zodat water oppervlakkig kan afstromen. Op deze wijze beschikt de nieuwe woonomgeving over een duurzaam watersysteem.
- d. Het appartementengebouw fungeert tevens als landmark.
- e. De ontwikkelaar heeft toegezegd te onderzoeken of het mogelijk is een herinnering aan de Baileybrug in het plan op te nemen.
- f. Plangrens en bestemmingsplangrens zijn in deze verschillend. De woningbouwontwikkeling moet binnen de plangrens plaatsvinden (grondeigendom ontwikkelaar). Het bestemmingsplangebied zal echter een ruimer gebied bevatten. Daarin zal ook de zone langs het kanaal worden meegenomen. Voor zover deze in het vigerende bestemmingsplan de bedrijfsbestemming heeft, zal deze worden omgezet in de bestemming 'Groen'.

Conclusie

De zienswijzen onder e geeft voornamelijk geen aanleiding tot aanpassing van het stedenbouwkundig plan en/of het beeldkwaliteitsplan. De overige zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het stedenbouwkundig plan en/of het beeldkwaliteitsplan. De ontwikkelaar heeft toegezegd te onderzoeken of het mogelijk is een herinnering aan de Baileybrug in het plan op te nemen.

3.3.8. Zienswijze D.F.J. Melsen

Inhoud zienswijze

- a. Het zou beter zijn voor de opzet van het plan een deel van de appartementen aan de kanaaloever te realiseren (minder verdichte stedenbouwkundige structuur). De appartemententoren zou beter aan de kanaaloever gepland kunnen worden (watergericht ontwikkelen en bouwen).
- b. Het aantal lagen van 12 van de kanaaltoren detoneert bij de bestaande 8 woonlagen van de twee appartementencomplexen op Houthaven en de Brandaris. Is stedenbouwkundig geen reden voor. Hoogte verlagen en footprint breder maken.
- c. Vijf en zes lagen zijn niet passend voor het entreegebouw. Hoogte afstemmen op de 'Gecroonde Bel' is stedenbouwkundig een onterechte vergelijking gezien de laagbouw (woning Bredaseweg) en Tricorp (met open groene vlakte ervoor). Om juist wandvorming aan de Bredaseweg minder te benadrukken zou het aantal lagen beperkter moeten zijn. Het entreegebouw is te massief, past niet in omgeving, te grootschalig. Lagere bouwhoogte en minder pompeuze uitstraling gewenst.
- d. Baileyterrein hoort stedenbouwkundig tot de Molenstraat. Stedenbouwkundig en qua beeldkwaliteit deze woningen aan laten sluiten op de bestaande woningen aan de Molenstraat zodat er één stijl ontstaat.

- e. Niet gehele plan flexibel invullen. Delen grenzend aan de Molenstraat en aan de Bredaseweg (Houthaven) concreet invullen (rechtszekerheid omwonenden) en overige delen plan flexibel;
- f. De lange rij woningen ten zuiden van Tricorp vult ontwikkelaar bij voorkeur in met huurwoningen. Gekozen woningtype sluit niet aan bij woningen Molenstraat. De gekozen lange wand past niet en is ongewenst. Beter zou zijn twee-onder-een-kappers te ontwikkelen en kortere rijen richting entree te maken.
- g. Wanneer in de zone grenzend aan het Tricorp-terrein gemengde functies komen, kan er mogelijk een 'achterom' – ontsluiting worden gerealiseerd. Een dergelijke ontsluiting mag niet leiden tot een ontsluiting via de Molenstraat. Bij functiemenging in deze zone rekening houden met omliggende woningen.
- h. De zone grenzend aan het Tricorp-terrein heeft een hoogte van 14 meter (4-5 bouwlagen). Dit is niet acceptabel gelet op karakter buurt en de bebouwing van Tricorp.
- i. Wandvorming aan de zuidzijde van Tricorp kan worden voorkomen door enkele rijwoningen aan de zuidzijde van de wadi te realiseren.
- j. De twee-onder-een-kapwoningen zijn aan de zuidoostzijde gegroepeerd. Door hier enkele rijwoningen op te nemen en de twee-onder-een-kapwoningen te positioneren aan de zuidzijde van Tricorp ontstaat er een gemengder beeld qua woningtype.
- k. Meer gewenste afstand tussen geplande bouw en Tricorp en de Molenstraat is mogelijk, is alternatief voor bijgevoegd in de zienswijzebrief.
- l. In bestemmingsplan milieucategorie van Tricorp beperken tot 2.
- m. Zoeklocatie voor verdere verdichting aan de noordzijde van wadi schrappen vanwege type bebouwing en aantasting privacy bewoners Molenstraat, of op zijn minst de noordelijke punt van de zoeklocatie schrappen. Alternatief: verdichting aan de zuidkant van de opgenomen wadi.
- n. Stedenbouwkundige inrichting van het Baileyterrein bijstellen zodanig dat er extra parkeerplaatsen voor bewoners van de bestaande woningen aan de Molenstraat worden gerealiseerd en daarmee de bestaande parkeerdruk verlichten.
- o. De woning net ten zuiden van de Molenstraat is ongewenst vanwege de inblik vanaf de derde verdieping in de tuinen van de bewoners van de Molenstraat.
- p. Speelplek aan het einde van de Molenstraat wordt pas ontwikkeld als de nieuwe bewoners van de buurt er wonen. Verzoek om bewoners van Molenstraat e.o. mee te laten denken omdat deze geplande speelplek ook voor hun kinderen bereikbaar zal zijn.
- q. Onderzoek of er meer elementen MPO-fabriek hergebruikt kunnen worden in bijvoorbeeld gevels van woningen of in openbaar gebied.

Reactie zienswijze

- a. In de Provinciale Verordening Ruimte is de zone direct grenzend aan het kanaal opgenomen als Ecologische Verbindingszone. De zone heeft derhalve een andere functie dan wonen. In de door de gemeenteraad in oktober 2013 vastgestelde Structuurvisie, waarin de Provinciale Verordening Ruimte diende te worden gerespecteerd, is de woningbouwlocatie MPO weergegeven binnen de plangrens zoals aangehouden. Tevens is in de Structuurvisie opgenomen dat voor deze ecologische verbindingszone de ecologische kansen worden verkend. Bebouwing in deze zone behoort derhalve niet tot de mogelijkheden. Daarnaast is behoud van de aanwezige groene structuur langs het water een meerwaarde voor de bewoners van de nieuwe buurt en is er in het ontwerp bewust aansluiting bij deze groene zone gezocht.
- b. Het college heeft in 2009 al geconstateerd dat de hoogbouw in Oosterhout langs hoofdroutes en langs water (met name kanalen) plaatsvindt en dat hogere bebouwing – toch zeker als het om de kanalen gaat – de nodige omgevingskwaliteit biedt. De voorziene woontoren op het MPO-terrein past in deze constatering. De context van de MPO-locatie met de beide Houthaventorens en Brandaris in de directe nabijheid, is bepalend voor de keuzes met betrekking tot de nieuwe kanaaltoren op het Wilhelminaterrein en maakt onderdeel uit van een

nieuwe stedenbouwkundige 'compositie'. De torens van het Houthaven-gebied markeren de voormalige haven, de Brandaris markeert de kop van het schiereiland en de nieuwe toren op het MPO-terrein markeert de plek van het verdwenen kanaal. Als totaal dragen de verschillende torens bij aan het herkenbaar silhouet in dit deel van Oosterhout. De hoogte en de vorm van de kanaaltoren zijn afwijkend van de bestaande torens in de omgeving van het MPO-terrein, waarmee deze toren een eigen gezicht krijgt.

- c. De beoogde bebouwing grenzend aan de Bredaseweg omvat 4 en 5 woonlagen. Binnen het MPO-terrein zijn 6 lagen voorzien, ter plekke van de entree. In de toelichting van het stedenbouwkundig plan wordt gerefereerd aan de open ruimte voor Tricorp en De Gecroonde Bel. De Bredaseweg is een belangrijke eeuwenoude route, met een gevarieerde ruimtelijke en functionele structuur. Schaalsprongen en opvallende composities horen daarbij. De lange bebouwingswand aan de oostzijde van de Bredaseweg, waartussen de villa (tuin) verscholen ligt, is daar een voorbeeld van. Zo ook de woning op het Tricorp terrein, die solitair ligt in een grootschaliger omgeving. De Gecroonde Bel, die de toegang tot Tricorp markeert, is als ruimtelijke referentie gebruikt om de entree van het MPO-terrein te kwalificeren. Geen letterlijke referentie, maar een verwijzing in de zin van een qua schaal en maat enigszins vergelijkbare compositie van gebouwdelen die een karakteristiek geheel vormen. De Gecroonde Bel en de nieuwe entree van de Wilhelminahaven definiëren de voorruimte van Tricorp. De beoogde hoogte van 4, 5 en 6 woonlagen past hierbij.
- d. Stedenbouwkundig richt het Baileyterrein zich op de Molenstraat. Koppeling qua beeldkwaliteit ligt niet direct voor de hand omdat het ook in de tijd een afzonderlijke ontwikkeling is. Overigens heeft de ontwikkelaar aangegeven bereid te zijn de suggestie om het qua beeld te laten aansluiten op de Molenstraat over te nemen.
- e. In het (ontwerp-) bestemmingsplan wordt voor het gehele plangebied bepaald waar gestapelde en waar grondgebonden woningen gebouwd kunnen worden, goot- en bouwhoogten worden vastgelegd. Het stedenbouwkundig plan dient als basis voor het opstellen van de verbeelding. Daarmee wordt rechtszekerheid gegarandeerd voor de omwonenden.
- f. MPO is een op zichzelf staande ontwikkeling waarbij er geen reden is om het woningtype aan te laten sluiten bij het woningtype van de Molenstraat. De rijwoningen schermen de nieuwe woonbuurt af van het Tricorp-terrein. Afscherming gaat beter met rijwoningen dan met twee-onder-een-kapwoningen. Daarbij toont de verkavelingsopzet een invulling met het maximaal toegestaan aantal woningen. De wand is geleed en geeft een gevarieerd beeld. De woningen beschikken over goede omgevingskwaliteiten, middels een diepe achtertuin en de centrale wadi aan de voorzijde. Of het per definitie huur- of koopwoningen worden, hangt af van de marktvraag op het moment dat deze woningen worden gerealiseerd. Daarbij dienen de aantallen huurwoningen ook te passen binnen de Woonvisie.
- g. Alle bebouwing/functies op het MPO-terrein kunnen uitsluitend via de Bredaseweg ontsloten worden. Uiteraard kunnen in de zone grenzend aan het Tricorp-terrein alleen functies worden toegestaan die te combineren zijn met woningbouw. En zal er gekeken worden naar de eventuele invloed op bijvoorbeeld de verkeersafwikkeling en zullen er eisen gesteld worden ten aanzien van parkeren. Dit wordt ook als zodanig vastgelegd in de regels van het op te stellen bestemmingsplan.
- h. De hoogte van 14 m is van toepassing indien geen grondgebonden woningen worden gerealiseerd, maar een gebied met gemengde functies en is uitsluitend geldend voor de eerste twee blokken (gezien vanaf de Bredaseweg). In het derde blok, grenzend aan de Molenstraat, is het niet mogelijk de bestemming te wijzigen. In dit blok blijft de woonbestemming bestaan met woningen in 2 lagen met kap en plaatselijk een accent in 3 lagen. De bouwhoogte is maximaal 11 m.
- i. Wandvorming aan de zuidzijde van het Tricorp-terrein voorkomen door enkele rijwoningen aan de zuidzijde van de wadi te realiseren is niet gewenst vanwege de afschermende werking van de wand richting het Tricorp-terrein en de noodzakelijke omvang van de wadi.

- j. Stedenbouwkundig zou de voorgestelde uitwisseling van woningtypen mogelijk zijn, maar verkeerstechnisch zou de uitwisseling binnen de huidige stedenbouwkundige opzet op problemen stuiten omdat aan de zuidoostzijde dan niet voldaan kan worden aan de benodigde hoeveelheid parkeerplaatsen.
- k. De gedane suggestie van meer afstand tot Tricorp en woningen Molenstraat wordt niet overgenomen, omdat het leidt tot onacceptabele effecten, zowel ruimtelijk als financieel.
- l. Ter onderbouwing zijn/worden diverse milieuonderzoeken uitgevoerd. Indien deze aspecten zijn beoordeeld en afgewogen is aanpassing van de milieucategorie van Tricorp niet noodzakelijkerwijs vereist.
- m. Ontwikkelaar is op de hoogte van de door indiener aangedragen suggesties. De ontwikkelaar heeft toegezegd te bekijken of er qua verschijningsvorm en kaprichting nog een andere invulling aan gegeven kan worden.
- n. De ontwikkeling van het Bailey-terrein staat los van de parkeeroplossingen zoals deze destijds volgens de toen geldende normen voor de Molenstraat en omgeving gerealiseerd zijn. De ontwikkeling van het Bailey-terrein is geen aanleiding om dit te herzien.
- o. Vanuit beeldkwaliteit is gekozen om de woningen op een aantal plekken te voorzien van een accent in 3 lagen. Deze woningen krijgen een flauw hellend dak.
- p. Het verzoek om bewoners van de Molenstraat e.o. mee te laten denken over de inrichting van de genoemde speelplek, wordt overgenomen.
- q. De ontwikkelaar heeft toegezegd te onderzoeken of er mogelijkheden zijn om meer elementen van de MPO-fabriek te hergebruiken indien (kosten) technisch haalbaar.

Conclusie

De zienswijze onder d geeft aanleiding tot aanpassing van het stedenbouwkundig plan en/of het beeldkwaliteitsplan. De zienswijzen onder, m, p en q geven voorsnog geen aanleiding tot aanpassing van het stedenbouwkundig plan en/of het beeldkwaliteitsplan. De overige zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het stedenbouwkundig plan en/of het beeldkwaliteitsplan.

De ontwikkelaar heeft toegezegd:

1. De suggestie over te nemen om voor het Baileyterrein qua beeldkwaliteit aan te sluiten op de Molenstraat e.o.;
2. Van de woningen aan de noordzijde van het plan te bezien of er qua verschijningsvorm en kaprichting nog een andere invulling aan gegeven kan worden;
3. De derde laag van de hoekwoning tegen de Molenstraat aan vorm te geven met een dwarskap;
4. bewoners van de Molenstraat e.o. mee te laten denken over de inrichting van de speelplek aan de noordzijde van het plangebied;
5. Te onderzoeken of het mogelijk is meer elementen van de MPO-fabriek te hergebruiken.

3.3.9. Zienswijze Stichting Achmea Rechtsbijstand namens de heer en mevrouw Weeland

Inhoud zienswijze

- a. Verkeerstechnisch is het plan onverantwoord. De toenemende verkeersdruk kan onmogelijk veilig en verantwoord worden afgewikkeld. Plan voorziet niet in een goede ontsluiting. Vagelijk is in de stukken een (nieuwe) rotonde terug te vinden maar een exacte duiding van de ontsluiting ontbreekt.
- b. Het bestemmingsplan Wilhelminahaven leidt tot aantasting van het woongenot. Er wordt gevreesd voor schade aan de woning. De monumentale woning zal in waarde dalen na realisering van het plan Wilhelminahaven en bijbehorende verkeersstromen langs de Bredaseweg.

- c. Het bouwplan zorgt dag en nacht voor een sterke toename van (vracht) verkeer in de omgeving. Er wordt verwacht hiervan ernstige hinder te ondervinden. Negatieve effecten zijn geluidhinder, maar ook stankhinder, uitlaatgassen en fijne stof. Verkeershinder kan, bij langdurige blootstelling gevolgen hebben voor de gezondheid. Langs denderend (vracht) verkeer is tenslotte ook een bedreiging voor het monumentale pand.
- d. Er is geen zekerheid of is voorzien in voldoende parkeergelegenheid.
- e. Waardevermindering van de woning wordt gevreesd, planschadeclaim zal worden ingediend.

Reactie zienswijze

- a. De ontsluiting van het nieuwe woningbouwplan is verkeerskundig onderzocht. De conclusie van het onderzoek is dat de capaciteit voldoende is om het plan te ontsluiten op de Bredaseweg. De ontsluiting op de Bredaseweg zal bij voorkeur worden vormgegeven middels een rotonde. Dit wordt nog nader uitgewerkt en daarbij worden de milieuaspecten (bijvoorbeeld geluid) meegewogen. Ook de ruimtelijke inpassing maakt daar onderdeel van uit. Bij de vormgeving worden inrichtingseisen meegenomen (bijvoorbeeld maatvoering, veiligheid, oversteek langzaam verkeer).
- b. De Bredaseweg heeft de functie van ontsluitingsweg. Door de bouw van de buurt Wilhelminahaven wijzigt deze functie niet. Verkeersonderzoek heeft aangetoond dat de weg voldoende capaciteit heeft om de buurt Wilhelminahaven op te ontsluiten.
- c. Tijdens de bouw wordt er in de dagperiode een toename van vrachtverkeer verwacht. Als de buurt gereed is, zal er met name een toename van personenverkeer zijn. Maar het onder a reeds aangehaalde onderzoek toont aan dat de Bredaseweg daarvoor voldoende capaciteit heeft. De hiermee gepaard gaande milieuaspecten zullen worden getoetst aan de wettelijke regels. De milieuonderzoeken zullen deel uitmaken van de toelichting van het op te stellen bestemmingsplan.
De gevolgen van het bouwproces worden getoetst bij het bouwplan en moeten voldoen aan wettelijke regels. Mogelijk dat er tijdens de bouw enige hinder zal ontstaan, maar de ontwikkelaar stelt alles in het werk om de hinder zo beperkt mogelijk te houden.
- d. Het plan voldoet aan het gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in het Mobiliteitsplan.
- e. Mocht men van mening zijn dat er sprake is van waardevermindering van de woning, dan is er de wettelijke mogelijkheid om tegemoetkoming in planschade aan te vragen. Een dergelijk verzoek kan worden ingediend zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Dan zal worden beoordeeld of en in hoeverre hiervan sprake is.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het stedenbouwkundig plan en/of het beeldkwaliteitsplan.

3.3.10. Zienswijze I. Kriens namens Wijkteam Houthaven

Inhoud zienswijze

- a. Verkeersafwikkeling van alleen verkeer Houthaven zorgt al regelmatig voor files. Zeer zorgelijk dat daar nu 227 woningen bijkomen. Willen graag meedenken en praten over mogelijke oplossingen. Verzoeken om gesprek in september.

Reactie zienswijze

- a. In het voor de ontwikkeling van de MPO-locatie uitgevoerde verkeersonderzoek is ook de afwikkeling van het verkeer van de Houthaven meegenomen. Verder uitgewerkt wordt hoe het kruisingsvlak vormgegeven en ingepast moet worden (rotonde heeft de voorkeur). Afwikkeling en veiligheid van het verkeer van de Houthaven zijn daarin belangrijk aspecten. Zodra er meer duidelijkheid is, zal dit worden voorgelegd.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het stedenbouwkundig plan en/of het beeldkwaliteitsplan.

3.3.11. Zienswijzen H.M. van Campenhout, W.L. van Zelst, W. Boom, J.F.A. van Drunen, H.C. Kuijpers en F. Staal

Inhoud zienswijzen

- a. Bewoners Krooneiland/Kanaaleiland hebben geen bewonersbrief ontvangen over de ontwikkelingen op het MPO terrein en waren daardoor onwetend van de plannen en konden geen inspraakreactie indienen. Willen alsnog in de gelegenheid gesteld worden een inspraakreactie in te kunnen dienen (procedure heropenen, extra informatieavond) en in het vervolg ook via bewonersbrieven geïnformeerd worden.
- b. Gebouw van 40 m hoog zal, naast horizonvervuiling, de rust op het Krooneiland volledig verstoren. Immers geluid draagt ver over water.
- c. Bouw van een 40 m hoge flat recht tegenover villa's op het Krooneiland, lijkt zeer onlogisch (inkijk, deel bomen wordt verwijderd). Waarom niet naast de brug. Dan creëer je een extra beeldbepalend gebouw en hebben minder bewoners last van deze kolos.

Reactie zienswijze

- a. Gemeente informeert haar bewoners formeel over een gemeentelijke inspraakprocedure door plaatsing van een publicatie in Weekblad Oosterhout. Voor onderhavig plan is dat op 11 juni 2014 gebeurd. De publicatie is ook op de gemeentelijke website geplaatst. Daarnaast is via facebook en twitter gecommuniceerd over de informatieavond. Eenieder heeft de mogelijkheid gehad kennis te nemen van de procedure. Er is derhalve geen aanleiding de procedure over te doen.
Een bewonersbrief is slechts aanvullend. Gemeente zegt toe in de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan, wanneer eventueel het versturen van een bewonersbrief weer aan de orde is, ook de bewoners van in ieder geval Karveel, Vlaggeschip en Brandaris een dergelijke brief te zullen sturen.
- b. De milieuaspecten, waaronder geluid, zullen worden getoetst aan de wettelijke regels.
- c. Het college heeft in 2009 al geconstateerd dat de hoogbouw in Oosterhout langs hoofdroutes en langs water (met name kanalen) plaatsvindt en dat hogere bebouwing – toch zeker als het om de kanalen gaat – de nodige omgevingskwaliteit biedt. De voorziene woontoren op het MPO-terrein past in deze constatering. De context van de MPO-locatie met de beide Houthaventorens en Brandaris in de directe nabijheid, is bepalend voor de keuzes met betrekking tot de nieuwe kanaaltoren op het Wilhelminaterrein en maakt onderdeel uit van een nieuwe stedenbouwkundige 'compositie'. De torens van het Houthaven-gebied markeren de voormalige haven, de Brandaris markeert de kop van het schiereiland en de nieuwe toren op het MPO-terrein markeert de plek van het verdwenen kanaal. Als totaal dragen de verschillende torens bij aan het herkenbaar silhouet in dit deel van Oosterhout. De hoogte en de vorm van de kanaaltoren zijn afwijkend van de bestaande torens in de omgeving van het MPO-terrein, waarmee deze toren een eigen gezicht krijgt. De invloed van de schaduw veroorzaakt door de nieuwe kanaaltoren op de omringende omgeving, buiten het plangebied, is beperkt. Voor de bewoners van Krooneiland/Kanaaleiland is dit beperkt tot een gedeelte van de ochtend in voor- en najaar en winterperiode. Dit wordt acceptabel geacht. Op basis van de beelden uit de privacystudie kan worden geconcludeerd dat er sprake is van zichtbeïnvloeding van de woonsituatie van de bestaande bewoners op het Krooneiland/Kanaaleiland met name voor de bewoners van Karveel. Deze privacy beïnvloeding is acceptabel omdat de afstand ruim honderd meter is en omdat de

ontwikkelaar partij bij het ontwerpen van de plattegronden en de gevels rekening zal houden met de privacy van de bestaande bewoners door buitenruimtes en woonkamers van bestaande woningen af te keren en waar mogelijk op het zuiden, tevens zonzijde, te richten.

Conclusie

De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het stedenbouwkundig plan en/of het beeldkwaliteitsplan.

De gemeente zegt toe in de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan, wanneer eventueel het versturen van een bewonersbrief weer aan de orde is, ook de bewoners van in ieder geval Karveel, Vlaggeschip en Brandaris een dergelijke brief te zullen sturen.

De ontwikkelaar heeft toegezegd bij het ontwerpen van de plattegronden en de gevels rekening te houden met de privacy van de bestaande bewoners door buitenruimtes en woonkamers van bestaande woningen af te keren en waar mogelijk op het zuiden te richten.

4. Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen

De ingediende zienswijzen geven aanleiding tot het aanbrengen van de volgende wijzigingen in het stedenbouwkundig plan en/of het beeldkwaliteitsplan “Wilhelminahaven”:

1. de juiste weergave van woonhuis Molenstraat 69 op tekening;
2. de derde laag van de hoekwoning tegen de Molenstraat aan vorm te geven met een dwarskap;
3. het Baileyterrein qua beeldkwaliteit te laten aansluiten op de Molenstraat e.o.;
4. bewoners van de Molenstraat e.o. mee te laten denken over de inrichting van de speelplek aan de noordzijde van het plangebied.

Door de ontwikkelaar is toegezegd:

1. te onderzoeken of het mogelijk is meer elementen van de MPO-fabriek te hergebruiken;
2. voor de noordzijde van het plan te bezien of er qua verschijningsvorm en kaprichting nog een andere invulling aan gegeven kan worden;
3. bij het ontwerpen van de plattegronden en de gevels rekening te houden met de privacy van de bestaande bewoners op Krooneiland/Kanaaleiland door buitenruimtes en woonkamers van bestaande woningen af te keren en waar mogelijk op het zuiden te richten.

Mogelijk dat de resultaten hiervan in een later stadium nog aanleiding geven tot aanpassingen in het stedenbouwkundig plan en/of het beeldkwaliteitsplan “Wilhelminahaven”.