

Fractie DDO

T.a.v. de heer Duijs en mevrouw D. de Graaff

E-mail gemeente@oss.nl
www.oss.nl

Postbus 5
5340 BA Oss

Wilt u bij uw reactie de
datum van deze brief en
ons kenmerk vermelden?

Datum	Ons kenmerk	Behandeld door	Doorkiesnummer
30 mei 2024	5428319	K. van Rossem	14 0412
Onderwerp			Aantal bijlagen
Artikel 41 vragen van de fractie DDO over advies jongerenraad Oss ontwerpbestemmingsplan 'Galerij / Heuvel Oss – 2024'			1.

Geachte heer/mevrouw,

U hebt het college op 30 april 2024 artikel 41 vragen gesteld. Deze vragen gaan over het advies van de Jongerenraad Oss over het ontwerpbestemmingsplan 'Galerij / Heuvel Oss – 2024'. In deze brief beantwoord ik uw vragen puntsgewijs.

1. Heeft het college het advies van de jongerenraad met betrekking tot geluidsoverlast ontwerp bestemmingsplan Galerij/Heuvel d.d. 2 april ontvangen?

Het college heeft advies de Jongerenraad Oss over het ontwerpbestemmingsplan 'Galerij / Heuvel Oss – 2024' ontvangen.

2. Er is inmiddels een maand verstreken en de jongerenraad heeft nog altijd geen reactie op hun advies ontvangen. Wanneer gaat de wethouder reageren?

Ik heb met een brief gereageerd op het advies. Ik heb een afschrift van deze brief als bijlage bijgevoegd.

3. Waarom heeft de wethouder hier nog niet op gereageerd?

Zie antwoord bij vraag 2: ik heb gereageerd op het advies van de jongerenraad.

4. Is de wethouder het met de Jongerenraad eens dat de plannen kunnen zorgen voor eenzelfde soort problemen als op de Eikenboomgaard en dat dit niet wenselijk is? Zo nee, waarom niet?

Ik verwacht niet dat de plannen voor de Galerij leiden tot eenzelfde soort problemen als op de Eikenboomgaard. Er is bij de Heuvel/Galerij sprake van een bestaande situatie, waarbij horeca

met terrassen en evenementen op de Heuvel reeds zijn toegestaan, conform beleid en bestemmingsplan. Toekomstige bewoners worden hiervan door de initiatiefnemer van het plan op de hoogte gesteld. Tevens wordt in de leveringsakte een verklaring opgenomen, waarbij de koper zich bekend acht met het geldende locatieprofiel voor evenementen en verklaart geen klacht in te dienen voor eventuele overlast. Bij de bouw moet de initiatiefnemer voldoende geluidwerende maatregelen nemen en een extra bouwtechnische inspanning leveren om de standardeis voor binnenwaarden te halen. Voor het uitgebreide antwoord op deze vraag verwijs ik naar onze brief aan de Jongerenraad.

5. Heeft de wethouder / het college een oplossing om problemen zoals op de Eikenboomgaard te voorkomen nu het horecaleven net weer wat opbloeit? Zo ja, welke oplossing heeft de wethouder / het college?

Voor vijf gebieden in het centrum zijn vorig jaar locatieprofielen opgesteld. Hiermee is helder hoeveel en welk type evenementen zijn toegestaan, en onder welke voorwaarden (onder andere geluidsniveau). Bij het opstellen van de locatieprofielen zijn de omwonenden betrokken. Zij zijn ook weer benaderd bij de tussentijdse evaluatie. Voor nieuwe/toekomstige bewoners geldt dat zij op de hoogte (kunnen) zijn van de feitelijke situatie (dus horeca met terrassen en evenementen op de Heuvel). Nieuwe woningen moeten voldoen aan de eisen voor geluid. De initiatiefnemer moet verplicht zorgdagen voor voldoende geluidwerende maatregelen.

6. Bent u het met DDO eens dat evenementen niet zomaar geweerd zouden moeten worden uit het Osse Centrum? Zo nee, waarom niet?

Evenementen horen bij het centrum. Ze dragen bij aan onze doelstelling van een bruisend stadshart. Tegelijk realiseer ik me dat evenementen soms tot overlast kunnen leiden. Daarom hebben we locatieprofielen opgesteld, waarbij we een afweging hebben gemaakt hoeveel en welk type evenementen op de verschillende locaties in het centrum passend zijn. Bij het verlenen van een vergunning van een evenement moet de initiatiefnemer aangeven op welke manier de eventuele overlast van het evenement voorkomen wordt.

7. Is de wethouder het met DDO eens dat het belang van de horeca op de Heuvel i.r.t. de beschreven mogelijke geluidsoverlast, zeker nu de horeca net weer opbloeit, zou moeten prevaleren boven de belangen van de bewoners? Zo nee, waarom niet?

Daar ben ik het gedeeltelijk mee eens. Het centrum is een gebied waarin veel functies samenkomen in een relatief klein gebied. We willen dat het centrum een bruisend gebied is, met een divers karakter en veel aandacht voor ontmoeting. De aanwezigheid van horeca en terrassen draagt bij aan deze doelstelling. Op de daartoe aangewezen locaties (kernwinkelgebied, met name horecaclusters Heuvel en Peperstraat) willen we de aanwezigheid van horeca faciliteren.

Tegelijk willen we dat er in het centrum ook gewoond wordt. Er is veel behoefte aan woningen, onder meer kleinere appartementen. Het toevoegen van woningen in het centrum draagt bij aan de levendigheid in dit gebied (met name buiten winkelopeningstijden). Bovendien wordt onbenutte ruimte van leegstaande panden en/of verdiepingen in het centrum zo beter benut. Bij het realiseren van woningen in het kernwinkelgebied moet voldaan worden aan de eisen ten aanzien van geluid.

8. Is de wethouder het met DDO eens dat de waarschuwing van de jongerenraad serieus genomen moet worden? Zo ja, waarom?

Ik neem de adviezen van de jongerenraad serieus. Daarom heb ik ook met aandacht de brief van de jongerenraad gelezen. In de antwoordbrief heb ik toegelicht waarom het college van burgemeester en wethouders de gemeenteraad voorstelt positief te besluiten op de ontwikkeling voor de Galerij. Ik hoop hiermee de zorgen van de jongerenraad te hebben weggenomen.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in dark ink, consisting of several overlapping loops and a horizontal line at the top. To the right of the signature are three small dots.

S.M.J.N. van den Bergh

Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling

Osse jongerenraad

Ruimtelijke Ontwikkeling

Raadhuislaan 2, Oss
Telefoon 14 0412
Fax [0412] 64 26 05
E-mail gemeente@oss.nl
www.oss.nl

Postbus 5
5340 BA Oss

Wilt u bij uw reactie de
datum van deze brief en
ons kenmerk vermelden?

Datum	Ons kenmerk	Behandeld door	Doorkiesnummer
30 mei 2024	5424031	K. van Rossem	14 0412
Onderwerp			Aantal bijlagen
ontwerpbestemmingsplan 'Galerij/Heuvel Oss – 2024'			-

Beste leden van de Osse jongerenraad,

Met aandacht heb ik jullie brief gelezen over het ontwerpbestemmingsplan 'Galerij/Heuvel Oss – 2024'. Ik wil hier als volgt op reageren.

Mogelijke klachten nieuwe bewoners over horeca en evenementen in het centrum

De Osse jongerenraad is van mening dat de realisatie van dit project zal leiden tot klachten van de 80 nieuwe bewoners over het geluid en andere overlast van de nabij gelegen terrassen. En daarnaast over evenementen die eventueel in het centrum georganiseerd worden. De jongerenraad vreest dat dit negatieve gevolgen kan hebben voor het uitgaansleven in Oss.

Ons beleid voor het centrum van Oss (Koers Stadshart 2016) is gericht op een bruisend stadshart met een aantrekkelijke mix van winkels, horeca, evenementen, wonen, dienstverlening, cultuur en bedrijvigheid. Met deze mix versterken we de ontmoetingsfunctie van het centrum als huiskamer van de stad. Binnen het compacte centrumgebied onderscheiden we verschillende deelgebieden met elk een eigen karakter. De Heuvel profileert zich vooral als horecacluster. Het organiseren van evenementen past hierbij, binnen de kaders van het locatieprofiel voor dit gebied.

Naast publieksgerichte functies zoals winkels en horeca, bieden we in het centrumgebied ruimte voor wonen. In het kernwinkelgebied boven winkels, daarbuiten ook op de begane grond. Meer woningen en dus inwoners in het centrum zorgt ervoor dat leegstaande ruimten beter benut worden en dat er (ook buiten winkelopeningstijden) levendigheid in het centrum is. Dit past binnen onze visie op het centrum.

Volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Centrum-Oss – 2013' mag er in het gehele kernwinkelgebied van Oss gewoond worden op de verdiepingen. In planologisch-juridische zin voorziet het ontwerpbestemmingsplan 'Galerij/Heuvel Oss – 2024' slechts dus in een verruiming voor het realiseren van woningen op de begane grond.

De initiatiefnemer van het plan voor de Galerij deelt bij de verkoop van de appartementen en woningen aan aspirant kopers mee dat op de Heuvel evenementen plaatsvinden binnen de kaders van het locatieprofiel. In de leveringsakte wordt een bepaling opgenomen, waarbij de koper zich bekend acht met het geldende locatieprofiel en verklaart geen klacht in te dienen voor overlast die eventueel ontstaat tijdens evenementen die volgens het locatieprofiel worden georganiseerd.

Voldoende geluidwerende (gevel)maatregelen

Jullie geven aan dat de Db-waardes te hoog zijn volgens het geluidsbeleid.

Bij het wijzigen van het bestemmingsplan moet gemotiveerd worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Vanuit die optiek is het voor de geluidgevoelige functies in het plangebied en voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven relevant om een akoestisch onderzoek uit te voeren. Dit is in dit geval ook gebeurd (rapport Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Heuvel/Galerij te Oss, Nipa milieutechniek, 4 april 2023). De in het onderzoek berekende geluidwaarden op de gevel van de beoogde nieuwbouw is aanzienlijk, maar zal niet leiden tot geluidoverlast in de woningen, omdat initiatiefnemer van het plan via een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan verplicht zorg moet dragen voor voldoende geluidwerende (gevel)maatregelen. Ook zal er een extra bouwtechnische inspanning moeten worden geleverd om de standardeis voor binnenwaarden te halen.

Evenementen zijn meegenomen bij de geluidsmetingen

Jullie stellen dat er bij de dB-metingen geen rekening is gehouden met eventuele evenementen op de Heuvel. Er is echter wel rekening gehouden met eventuele evenementen. In hoofdstuk 3 van het akoestisch onderzoek staat het volgende:

"Het Heuvelplein is een evenementenlocatie tijdens bijvoorbeeld kermis, koningsdag, carnaval en eventueel een winterevenement (schaatsbaan enz). Deze evenementen vinden plaats op basis van een evenementenvergunning met voorwaarden aan de geluidemissie op bestaande woonfuncties in de omgeving. Die bestaande woningen zijn gelegen op gelijke of kortere

afstand van de nieuwe woningen in het plan, en zijn maatgevend voor de toelaatbare geluidbelasting. Bovendien zijn de evenementen 'incidentele' bedrijfssituaties die in een onderzoek i.k.v. milieuzonering niet worden beschouwd."

Procedure bestemmingsplan

Ik wil jullie bedanken voor jullie advies, maar het college van burgemeester en wethouders zal naar verwachting de gemeenteraad alsnog voorstellen positief te besluiten op de ontwikkeling. Het bestemmingsplan 'Galerij/Heuvel Oss – 2024' zal vervolgens op 27 juni 2024 voor vaststelling worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Een afschrift van deze brief zal aan de raadsleden worden verstrekt.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the top. To the right of the signature are three small dots.

S.M.J.N. van den Bergh

Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling