# Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Macharen-west – 2024'

## I. INLEIDING

Deze nota bevat de volgende onderdelen:
- een weergave van de gevolgde procedure
- een samenvatting van de reacties ('zienswijzen') over het ontwerpbestemmingsplan
- ons besluit over de zienswijzen
- een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van het bestemmingsplan
- een toelichting op ons besluit
- een overzicht van de wijzigingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp die wij ambtshalve aanbrengen (dat wil zeggen: die niet het gevolg zijn van zienswijzen)

Deze nota behoort bij het voorstel van burgemeester en wethouders aan ons, en bij ons besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Volgens de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) mogen wij naw-gegevens (naam, adres en woonplaats) en enkele andere persoonsgegevens niet digitaal aanbieden. Een uitzondering geldt voor gegevens van
- ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (zoals een bv of een vof)
- personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure, bijvoorbeeld advocaten en gemachtigden

Als het voor de uitoefening van een publieke taak moet, mogen wij persoonsgegevens wel digitaal aanbieden.
Wij bieden deze nota digitaal aan. Daarom noemen wij geen naw-gegevens, behalve waar de wet dat toelaat.

## II. PROCEDURE

Iedereen kon het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 in het gemeentehuis bekijken. Ook stond het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken in deze periode op het internet. Dit hebben burgemeester en wethouders bekendgemaakt in Oss Actueel en het Gemeenteblad van 27 december 2023 en op www.oss.nl.
Van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 kon iedereen schriftelijk en mondeling op het ontwerpbestemmingsplan reageren. De gemeente heeft twee reacties ('zienswijzen') ontvangen. Alle indieners konden hun zienswijze mondeling toelichten bij de Hoorcommissie Bestemmingsplannen. Dit heeft één indiener gedaan.

## III. ZIENSWIJZEN

Wij vinden de zienswijzen ontvankelijk. 'Ontvankelijk' betekent dat de indieners aan alle eisen hebben voldaan om een zienswijze in te dienen. Op zienswijzen die niet ontvankelijk zijn, hoeven wij niet inhoudelijk in te gaan.

Hieronder vatten wij alle ontvankelijke zienswijzen samen. Daarna volgen per zienswijze ons besluit, een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van het bestemmingsplan en een toelichting daarop.
Het kan zijn dat wij een deel van een zienswijze niet of niet helemaal beschrijven. Dan hebben wij bij de beoordeling toch rekening gehouden met dat deel.

Als wij vinden dat de indiener van een (ontvankelijke) zienswijze gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze gegrond. Als wij vinden dat de indiener geen gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze ongegrond. Wij kunnen een zienswijze ook gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren.

*De gemeenteraad van Oss*

## IV. BEOORDELING ZIENSWIJZEN

### Zienswijze 1

**Samenvatting zienswijze**

1. Het gebied achter perceel van reclamant wordt opgehoogd voor de nieuwe woningbouw. Het perceel van reclamant ligt erg laag, waardoor bij hevige regenval de tuin onder water komt te staan. Met de bouw van de nieuwe woonwijk, vreest reclamant voor extra wateroverlast ondanks de maatregelen die in de wijk worden getroffen.
   De berekeningen bij het plan zijn gebaseerd op droge jaren. En het Waterschap is voornemens het peil te verhogen in verband met de droogte.
   Is er overleg geweest met het project Meanderende Maas? Zij gaan veranderingen aanbrengen aan de dijk met een damwand, dit heeft invloed op de waterhuishouding; er is sprake van een badkuipeffect, het water kan voor en achter hun perceel niet meer weg.
   Recent zijn sloten van de gemeente overgelopen door hevige regenval, waardoor de vijver is overgelopen. Er is dus al een probleem met de waterafvoer. Reclamant verwacht dat de buffer tot zijn woning nog kleiner wordt als straks het absorberend vermogen van de grond achter de woning verder gaat afnemen.
   Door klimaatverandering komen er alleen maar meer periodes met langdurige regenval. Het risico op schade aan de woning is groot, maar schade wordt niet door de verzekering vergoed, zo heeft hij onlangs mogen ervaren.
2. Ook vanuit privacy zijn er zorgen over de nieuwe wijk; als de bebossing achter de tuin wordt weggehaald, dan wordt de inkijk in de tuin groot.
3. Reclamant is het niet eens met het geplande ommetje vanaf de wijk naar de dijk via het weiland naast/achter zijn tuin. Dit ommetje is sociaal onveilig en is gevoelig voor inbraak en huisvredebreuk.
   De kans is groot dat het een plek wordt waar jongeren hangen of honden worden uitgelaten.
   Kortom reclamant vraagt om niet belemmerd te worden in zijn woongenot, zijn privacy niet te schaden en niet voor schade en kosten te komen staan.

**Besluit**
Wij vinden de zienswijze ongegrond.

**Wijzigingen in bestemmingsplan**
N.v.t.

**Toelichting van de gemeenteraad**

1. <u>Water(huishouding)</u>

De sloten rondom het voormalige voetbalveld zijn schouwsloten en eigendom van de gemeente Oss. De schouwsloten worden voor de gemeente beheerd (gemaaid) door het Waterschap Aa en Maas. Op een schouwsloot zit een verplichting om die zeker 1 keer per jaar te maaien, anders volgt een aanschrijving van het Waterschap en bij het niet onderhouden een boete. Naast dat wij een aanschrijving krijgen, krijgen alle aangrenzende perceeleigenaren deze aanschrijving.
Het water uit de sloten loopt weg richting de Dorpenweg. Wij hebben een inspectie gedaan en geen hoogteverschillen geconstateerd. Op het moment van die controle waren de duikers in het watervoerende traject open. De afwatering was op dat moment op orde.

Maar de planontwikkeling heeft in principe geen invloed op het peil van de schouwsloot, omdat aan de afwatering van het gebied, namelijk de schouwsloot, niets gewijzigd wordt.

Het plan is zo ontworpen dat de grondwaterstanden in de plansituatie zo veel mogelijk gelijk blijven ten opzichte van de huidige situatie. De grondwaterstand zorgt voor de (tegen)druk en niet de maaiveldhoogte. Daarom is er geen verandering van grondwaterstroming te verwachten.

Tussen gemeente en Waterschap Aa en Maas is afgesproken dat ervan uit kan worden gegaan dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) hier op 5,2 m +NAP ligt. Het waterschap heeft ook de ambitie om een grondwaterstandsverhoging van 10 cm te realiseren. Daarom wordt in het waterhuishoudingsplan uitgegaan van een GHG van 5,3 m +NAP.

Het plangebied ligt in een peilgebied met een zomerpeil van 4,45 mNAP en een winterpeil van 4,1 mNAP. Rondom het plangebied liggen B-watergangen. Het waterpeil blijkt in de praktijk wat hoger te liggen. Op 8 november 2023 is het waterpeil ingemeten en was 4,76 mNAP. Bij het zomer- en winterpeil conform het peilbesluit hoort een marge van +/- 20 cm. Daarnaast kan het waterpeil kortstondig hoger zijn tijdens natte perioden. Uit de meting blijkt dat het waterpeil nog fors hoger was dan het winterpeil conform het peilbesluit ook als rekening gehouden wordt met de marge van 20 cm. In overleg met het waterschap is ervoor gekozen voor dit waterhuishoudingsplan uit te gaan van een basisoppervlaktewaterpeil van 4,75 mNAP, dat is 30 cm boven het zomerpeil en 65 cm boven het winterpeil. Dit is een uitgangspunt/aanname die gebruikt is voor het ontwerp van de waterhuishouding van de ontwikkelingslocatie.

Het hemelwater wat op het opgehoogde plangebied valt, kan niet afstromen naar de omgeving, maar wordt naar de waterbergingen geleid. Vanuit deze waterbergingen wordt het vertraagd afgevoerd naar de watergangen. Dit is zo ontworpen dat de afstroming van hemelwater vanaf het plangebied naar de watergangen ten opzichte van de huidige situatie gelijk blijft of kleiner wordt. In het plan is met het oog op klimaatontwikkeling extra waterberging opgenomen, waardoor de situatie naar verwachting verbetert ten opzichte van de huidige situatie. De watergangen worden dus in de plansituatie netto minder belast dan in de huidige situatie, omdat er meer hemelwater opgevangen wordt in het plangebied.

Het uitgangspunt is dat minimaal 60 mm waterberging beschikbaar is ten opzichte van de toename aan verharding. De ambitie van de gemeente is een klimaatbestendige inrichting en om 60 mm te realiseren ten opzichte van alle verharding in de nieuwe situatie. Daarbij is een doorkijk gemaakt naar het functioneren van het watersysteem bij nog grotere buien, bijvoorbeeld bij een bui van 90 mm. De totale beschikbare waterberging binnen het plangebied in particuliere en openbare voorzieningen samen is 1.469 m3. Dit komt neer op 97 mm ten opzichte van de totale toekomstige verharding (1.469 m3/ 15.104 m2). Voor de verharding in het plangebied is de opvangcapaciteit in het plangebied daarmee ruimschoots geregeld.
Een en ander is opgenomen in het Waterhuishoudingsplan dorpsvelden in Macharen dat als bijlage 5 deel uitmaakt van de toelichting van het bestemmingsplan.

Als gemeente hebben we overleg gevoerd met de projectleider van het project Meanderende Maas. Het uitgangspunt van het project Meanderende Maas is dat de dijkverbetering niet mag leiden tot een verslechtering van de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse. Het ontwerp van de damwand die aan de voorzijde van het perceel van reclamant komt te liggen is dan ook op dit uitgangspunt gebaseerd; modelstudie heeft uitgewezen dat het aanbrengen van de damwand geen invloed heeft op de plaatselijke waterhuishouding.

Kortom, de ontwikkeling van het plan Macharen-west heeft in principe geen invloed op de omliggende sloten. De verwachting is juist dat de situatie bij hoge waterafvoer verbetert omdat het plangebied meer opvangcapaciteit krijgt dan in de huidige situatie. Dit jaar was de waterafvoer erg extreem. Het watersysteem heeft overal vol gestaan.

2. Groen/Privacy

De houtwal tussen het perceel van reclamant en het plangebied blijft aanwezig. Deze wordt ook als zodanig beschermd met de bestemming ‘Groen’.
Op korte termijn (na de zomer 2024) zullen wij onderhoud uitvoeren aan de beplanting. Tegen de tijd dat het plangebied ontwikkeld is, zal er dan weer sprake zijn van een meer dichte begroeiing. Naast het snoeiwerk zal er ook enige nieuwe beplanting worden aangebracht. Met de keuze van deze beplanting houden wij er rekening mee dat het om soorten gaat die niet giftig zijn voor paarden.

Als reclamant daarna nog van mening is dat de begroeiing onvoldoende is om zijn privacy te borgen, dan is het aan hemzelf om hiervoor nadere maatregelen te treffen.
Aan de situatie zoals die was toen reclamant de woning kocht, kon en mocht hij niet de verwachting ontlenen dat zijn uitzicht in de toekomst nooit zou wijzigen. Hij kan de gemeente hier ook niet voor verantwoordelijk houden.
In de groenzone komt een onderhoudspad voor het onderhoud van de sloten en het groen. Tussen de nieuwe woningen en de groenzone komt een hekwerk. De instandhouding van dit hekwerk leggen wij vast in de koopcontracten met toekomstige bewoners. Er komt geen wandelpad in de groenzone. Op deze manier doen we er zoveel mogelijk aan om mensen uit de houtwal te weren, al kunnen we nooit helemaal voorkomen dat mensen zichzelf toch toegang verschaffen.

3. Ommetje/Privacy

Er is eerder met reclamanten gesproken over een ommetje dat achter en langs hun perceel zou komen. Dit ommetje maakte geen deel uit van het ontwerpbestemmingsplan. Inmiddels is duidelijk dat dit ommetje er niet op deze wijze gaat komen. Er komt hooguit een ommetje door het plangebied dat afslaat in westelijke richting en vervolgens uitkomt op de langzaamverkeerontsluiting naar de Dorpsstraat.

**Zienswijze 2**

**Samenvatting zienswijze**

Door het plan wordt het vrije wonen van reclamant beperkt en het woongenot aangetast. Het plan beïnvloedt de waterhuishouding voor de percelen in de hoek Kasteeldijk/Hoogstraat nadelig. Zeker door ophoging van het terrein.
Concreet het verzoek om:

1. Advies en standpunt waterschap en provincie te verduidelijken:
   Zijn er verslagen van de overleggen waarnaar wordt verwezen? Wat zijn hun zienswijzen en hoe denkt het Waterschap over de waterhuishouding en de naaste omgeving? In Waterbeheerplan staat dat Waterschap de grondwaterstand met 10 cm wil laten stijgen. Dit geeft weinig vertrouwen over tijdige afvoer in piekmomenten. De provincie geeft aan dat verdere uitbreiding niet mogelijk is en uitwegen naar de Kasteeldijk niet is toegestaan. Geldt dit dan ook voor een wandelpad?
2. Adequate maatregelen te nemen met betrekking tot de waterafvoer voor het perceel en het kwetsbare afvoersysteem richting de Dorpenweg te optimaliseren.
   Met het wateronderzoek zijn alleen de effecten voor de percelen aan de Dorpsstraat bekeken. Er is nauwelijks aandacht voor de percelen aan de Kasteeldijk/hoek Hoogstraat. Bij hevige regenval staan deze onder water. De grondwaterstanden zijn dan ver boven de waarden uit het onderzoek. Ook de waterstand van het kanaal heeft invloed op de grondwaterstand. Dit is onderbelicht in het onderzoek. Met het dijkverbeteringsproject is in het onderzoek geen rekening gehouden.
   Het Waterschap vermeldt voor dit gebied zomer- en winterpeilwaarden die niet duidelijk zijn. Het zomer- en winterpeil van de peilbuis op het perceel van reclamant is duidelijk veel hoger. Is er wel rekening gehouden met de hoogteverschillen in het terrein van het peilgebied?
   De hoogtekaart in het Waterbeheerplan van het Waterschap omvat een groot gebied waarbinnen onvoldoende rekening gehouden wordt met deze hoogteverschillen. M.a.w. de grondwaterproblematiek mag niet onderschat worden met name in tijden van hevige regenval.
   De afwatering van de nieuwbouwwijk vindt gedoseerd plaats via de wadi's in de nieuwe wijk. Dit lijkt zich te concentreren op de sloot aan de oostzijde juist richting de lager gelegen percelen. Het Waterschap slaagt er bij hevige regenval niet in om dit overtollig water tijdig af te voeren naar het achterland richting de Dorpenweg. Mochten de wadi's het vele water niet kunnen bergen dan zal het zich naar de sloot aan de oostzijde verplaatsen en zullen de percelen aan de Kasteeldijk wateroverlast krijgen.
   Het waterafvoersysteem naar de Dorpenweg blijkt in de praktijk erg kwetsbaar. Duikers zijn om de haverklap verstopt door maaisel en gebladerte. Dit leidt direct tot problemen op het terrein en naburige percelen. Het water kan slechts op één punt afgevoerd worden naar de Dorpenweg. Daarbij wordt een vlotte afvoer

belemmerd door verschillende naar zijn mening overbodige duikers. In het verleden zijn sloten gedicht op het land richting Kasteeldijk 5 die wellicht voor een betere afvoer hadden kunnen zorgen. Beheer en onderhoud van deze sloten zijn belangrijk. In geval van hoog water is het vaak onduidelijk wie nu hiervoor verantwoordelijk is. Iemand mag er vanuit gaan dat het waterafvoersysteem deugdelijk is opgezet en naar behoren functioneert. Reclamant doet de suggestie van een tweede afvoerpunt naar de Dorpenweg en een gemaal.

3. De groenrand in stand te houden en het werkpad niet toegankelijk te maken voor aanwonenden en wandelaars (en geen hondenuitlaatterrein of jongerenhangplek). Hoe houdt de gemeente de groenrand in stand waarbij ook de privacy van reclamant geborgd blijft? Vraagt aandacht voor giftige beplanting in verband met paarden.
4. De looproute van het wandelpad niet aan de oostzijde van het plan te situeren. Er is gesproken over een wandelpad met aansluiting op de Kasteeldijk. Kan hier duidelijkheid over gegeven worden. Reclamant vindt een route achter zijn perceel bezwaarlijk en een aantasting van zijn vrij wonen.

**Besluit**
Wij vinden de zienswijze ongegrond.

**Wijzigingen in bestemmingsplan**
N.v.t.

**Toelichting van de gemeenteraad**

Punt 1 en 2.
Zie onze reactie onder punt 1. van zienswijze 1.
In aanvulling hierop over de advisering door Waterschap en provincie:
Voor de provincie is Macharen-west een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied waar geen bijzondere aspecten spelen. De ontwikkeling is getoetst aan provinciaal beleid en voldoet hieraan. Het overleg met de provincie gaat via een aanmeldformulier, er zijn geen verslagen. Ook heeft de provincie geen zienswijze over het plan gegeven.

Met het Waterschap hebben wij meermaals overleg gevoerd over het plan Macharen-west. Onder andere in het kader van het wettelijk vooroverleg. Paragraaf 5.4 van de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op het aspect water en het beleid van het Waterschap. Ook het Waterschap heeft geen zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan gegeven. Ze heeft ambtshalve gevraagd de waterberging te borgen in de regels van het plan. Daar geven wij invulling aan middels een gewijzigde vaststelling waarbij artikel 9.4 aan de regels is toegevoegd.
Wij hebben ook nog contact gehad met het Waterschap over het beheer en onderhoud van de sloten, in verband met de opmerking over het hoge water. De sloten zijn gecontroleerd en voor nu is de afvoer geen probleem. Feit is ook dat de afvoer heel erg extreem was in het afgelopen jaar, het watersysteem heeft overal vol gestaan.
Zie verder onze reactie onder punt 1. van zienswijze 1.

Punt 3.
Zie de reactie onder punt 2. van zienswijze 1.

Punt 4.
Zie de reactie onder punt 3. van zienswijze 1.

## V. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Het bestemmingsplan bevat ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan enkele ambtshalve wijzigingen, waarvan wij hieronder de belangrijkste noemen:

### Verbeelding

Het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk' is verkleind. Er is een nieuw gemeenschapshuis mogelijk tot 1000 m2 bebouwing (excl. buitenruimte).

De bouwvlakken voor woningbouw zijn gewijzigd om nog flexibiliteit te houden wat betreft de situering van de nieuwe woningen.

### Regels

Wij hebben artikel 9.4 toegevoegd op basis van een ambtshalve verzoek van het Waterschap ter borging van de realisatie van de verplichte waterberging.

Wij hebben de regels verruimd om ook gestapelde woningbouw mogelijk te maken.

Wij hebben aan de bestemming Sport de mogelijkheid van 12 m2 bebouwing voor dug-outs toegevoegd.

Wij hebben artikel 6.4.2 toegevoegd om te borgen dat bij de nieuwe woningen wordt voldaan aan de normen voor het binnenniveau (geluid).

### Toelichting

In de toelichting zijn diverse hoofdstukken aangevuld en/of geactualiseerd ten opzichte van het ontwerp, waaronder de waterparagraaf.

### Onderzoeken

Bijlage 1 Stikstofonderzoek, de Aeriusberekeningen zijn geactualiseerd

Bijlage 5 Waterhuishoudkundig plan is geactualiseerd.

Er is een bijlage 9 toegevoegd in verband met het geluid van het gemeenschapshuis in relatie tot de situering van de nieuwe woningen.