Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Paradijs – Peperstraat 15 Haren - 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 21 december 2023 tot en met 31 januari 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 20 december 2023 en op www.oss.nl.
Van 21 december 2023 tot en met 31 januari 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. De indieners hebben hier geen gebruik van gemaakt.

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. Reclamant geeft aan dat toen zij hun woning kochten zij dachten dat er maar twee woningen naast hun woning gebouwd zouden gaan worden. Dit is nu niet het geval. Reclamant stelt dat dit hun woongenot aantast.

2. Achter de woning van reclamant ligt een pad (achterom) dat hun eigendom is. Volgens de stedenbouwkundige tekening wordt dat ook de achterom voor de nieuwe woningen. Reclamant is het hier niet mee eens en stelt voor om de woning 1,5 m richting de Luensestraat op te schuiven en een nieuw pad te maken voor de nieuwe woningen. Reclamant geeft aan dat dit ook zorgt voor lucht en ruimte zoals dat in een dorp hoort.

3. Op de parkeerplaats zijn 15 parkeerplaatsen. Reclamant geeft aan dat in het totaal 20 auto's (inclusief drie werkauto's) zijn waarvan er vier op eigen oprit kunnen staan voor de huisnummers 3-5-7-9-13-6-8-10-12 en 14. De aanwezige parkeerplaats staat dus theoretisch gezien vol. Voor de woningen 6-8-10 en 12 staan zeven auto's en volgens het plan gaan deze parkeerplaatsen verdwijnen. Dit houdt in dat er dan al te weinig parkeerruimte is en dan zijn bezoekers nog niet meegerekend.
   Daarnaast geeft reclamant aan dat Haren een dorp is en in de nieuw te bouwen woningen jonge werkende mensen komen te wonen met allemaal een eigen auto. Dit betekent dat er nog eens 12 auto's en misschien nog een aantal werkauto's bijkomen. Reclamant zegt dat op de infoavond is verteld dat er bij de te bouwen woningen aan de Luensestraat drie parkeerplekken per woning moeten komen. Reclamant vraagt zich af waarom dit bij de nieuw te bouwen woningen aan het Paradijs slechts 1,5 parkeerplek per woning is, terwijl het in hetzelfde gebied is.
   Ook geeft de gemeente zelf aan in het verslag van de infoavond dat er een parkeerprobleem is.
   Reclamant verzoekt daarom om in ieder geval de parkeergelegenheid voor de nummers 6-8-10 en 12 in stand te houden.

4. Als laatste geeft reclamant aan dat naast nummer 3 nu een soort wadi ligt. Deze staat nu helemaal vol met water en het water staat bijna tegen de garagemuur van nummer 3 aan. Reclamant vraagt zich af waar straks al het water naartoe moet.

Besluit
Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij passen de afbeeldingen in hoofdstuk 3 en paragraaf 5.4.2 in de toelichting aan.

Toelichting van de gemeenteraad

1. In de toelichting horend bij het bestemmingsplan uit 2012 'Groenstraat-Haren – 2012' is destijds een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt voor het plangebied. In dit stedenbouwkundig plan is de opzet geweest om twee woningen (één twee-onder-een-kapwoning) toe te voegen naast de woning van reclamant. Voor het plangebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen gezien het toen nog aanwezige agrarisch bedrijf. Echter heeft de Raad van State door deze wijzigingsbevoegdheid een streep gezet. Hiermee is ook een streep gezet door het stedenbouwkundig plan van 2012 voor het gedeelte van het plangebied.
   In het huidige stedenbouwkundig plan wordt een rij van vier woningen gebouwd, naast de woning van reclamant. De afstand van de woningen tot de perceelgrens van de reclamant is vergelijkbaar met de afstand van de twee-onder-een-kapwoning uit het plan van 2012. Deze woningen staan op voldoende afstand van de woning van reclamant.

   Daarnaast is er nog een brandgang aanwezig tussen het plangebied en de woning van

reclamant. Wij vinden dat het toevoegen van twee extra woningen ten opzichte van het plan uit 2012 geen afbreuk doet aan het woongenot van reclamant.

2. Het achterpad (de brandgang) ten behoeve van de nieuwe woningen wordt verplaatst naar de andere zijde van deze woningen. Dit betekent dat de nieuwe woningen niet aansluiten op het pad van reclamant.

3. Zoals in paragraaf 5.4.2 van de toelichting horend bij het bestemmingsplan staat beschreven, is voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen gekeken naar het gehele woningbouwproject 'Het Paradijs'. Hierbij zijn ook de al gerealiseerde woningen uit het plan van 2012 meegenomen in de berekening, zodat het gehele project 'Het Paradijs' voldoet aan de parkeernormen die van toepassing zijn op dit plan ('notitie Parkeernormen 2017, gemeente Oss'). De parkeernormen die zijn opgenomen in de 'notitie Parkeernormen 2017, gemeente Oss' zijn gebaseerd op de parkeerkencijfers van de CROW. In die zin betreft het dus algemeen gehanteerde normen. Voor de twee vrijstaande woningen aan de Peperstraat 15 geldt een parkeernorm van 2,3. Omdat op deze locatie het niet mogelijk is om in openbaar gebied te parkeren, worden hier 3 parkeerplaatsen per woning gerealiseerd.
   In de huidige situatie is de straat van reclamant al jaren een bouwstraat. Dit omdat nu met de afronding van het project 'Het Paradijs' pas na de realisatie van de nieuwe woningen de wijk woonrijp wordt gemaakt. Hierdoor parkeren de huidige bewoners de auto nu haaks voor de eigen woning. Dit zijn geen officiële parkeerplaatsen, maar dit is zo in de loop van de jaren ontstaan. Ook is er in de huidige situatie geen stoep aanwezig. Ook deze wordt pas gerealiseerd als het gehele woningbouwproject is afgerond. Het is qua ruimte niet mogelijk om haaks te blijven parkeren, een stoep te realiseren en ruimte te houden voor groen. Daarom is gekozen om voor de woningen 6, 8, 10, 12 langsparkeren te realiseren. Hierdoor is voldoende ruimte om een woonstraat in te richten met stoep, openbaar groen en voldoende parkeerplaatsen. Nu alle parkeerplaatsen conform de normen worden gerealiseerd voor het gehele woningbouwproject 'Het Paradijs' zien wij geen aanleiding om aan te nemen dat parkeeroverlast zal ontstaan.

4. Naast de woning aan Het Paradijs 3 ligt nu geen wadi. Dit is een braakliggend stuk terrein wat lager ligt. Doordat het lager ligt en de bodem slecht infiltreert, blijft hier water staan. Daarbij komt dat in de huidige situatie er nog geen kolken in de rijbaan staan en het water oppervlakkig afwatert naar het braakliggend perceel. In de nieuwe situatie wordt dit verbeterd doordat de kavels voorzien in een stukje hemelwaterberging op eigen terrein met een oppervlakkige overloop naar het openbaar gebied. Als de openbare ruimte woonrijp wordt gemaakt, zal het overtollig hemelwater via de aangelegde voorzieningen (verschillende wadi's met overloop naar waterberging) verder worden afgevoerd.

Zienswijze 2

Samenvatting zienswijze

1. Reclamant geeft aan dat zij bij aankoop van hun woning expliciet voor de woning hebben gekozen omdat het een hoekwoning betrof. Bij de koop van de woning wisten zij wel dat er op termijn op de naastliggende ruimte gebouwd zou gaan worden. Dit werd destijds ook kenbaar gemaakt met een mogelijk ontwerp, waarbij er in ruime opzet één woning naast de woning van reclamant zou worden gebouwd en één woning op de hoek grenzend aan de Luensestraat. In het ontwerpbestemmingsplan zijn niet twee maar drie woningen ingedeeld. Hierdoor zal de tuin van het bouwkavel direct grenzen aan de tuin van reclamant. Ook zal de garage van het bouwkavel strak tegen de garage van reclamant komen te staan. Hierdoor vindt reclamant dat er geen sprake meer is van een hoekwoning, zoals zij deze destijds hebben gekocht. Dit tast het woongenot van reclamant aan. Reclamant verzoekt dan ook om mee te denken over een mogelijkheid tot aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan, waarbij het woongenot van reclamant behouden blijft.

   Daarnaast heeft reclamant een verzoek gedaan bij de gemeente tot het aankopen van een stukje grond naast hun perceel. Dit bleek op dat moment niet mogelijk vanwege het bestemmingsplan dat nog in ontwikkeling was. Vanaf dat moment heeft reclamant meerdere malen contact gezocht met de gemeente om te informeren of er inmiddels een mogelijkheid tot aankopen was. Tijdens het ontwerpen van het bestemmingsplan heeft de gemeente op enig moment aangeboden om te kijken of er een mogelijkheid was om een ruimte tussen het perceel van reclamant en het toekomstige bouwkavel te creëren. Dit aanbod werd later weer ingetrokken.

2. Reclamant geeft aan dat in de huidige situatie de parkeergelegenheid onvoldoende is. Dit wordt nu grotendeels opgevangen doordat voor de woningen met huisnummer 6 t/m 12 een ruimte is die nu wordt gebruikt als parkeerplaats. Volgens het ontwerpbestemmingsplan wordt deze ruimte vervangen door een groenstrook, waardoor het beschikbaar aantal parkeerplaatsen sterk wordt verminderd.

   Reclamant geeft aan dat op de informatieavond (21 november 2023) het gebrek aan parkeerruimte is besproken. Dit leest reclamant ook terug in het verslag van de informatieavond. In dit verslag wordt aangegeven dat de gemeente aangeeft te begrijpen dat er een parkeerdruk is, maar dat aan de parkeernormen van 1,8 per woning wordt voldaan. Reclamant concludeert dat de parkeernormennota blijkbaar voor hun staat niet voldoende is. Daarnaast vindt reclamant het verbazingwekkend dat bij de twee nieuwe woningen aan de Peperstraat ruimte is voor drie parkeerplekken per woning, wat ruimschoots boven de parkeernorm is. Reclamant verzoekt dan ook om mee te denken over de mogelijkheid tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan waarbij er voldoende parkeergelegenheid in de straat wordt gewaarborgd.

3. Vanuit de buurt is er contact geweest met de gemeente om te informeren of er een mogelijkheid was tot het realiseren van een speelgelegenheid voor het groeiend aantal kinderen in de buurt van reclamant. De gemeente heeft aangegeven dat hiervoor geen budget was. In mei 2022 is in overleg besloten dat de buurt zelf voor speelgelegenheid mocht zorgen.

   Reclamant heeft op 24 januari 2024 een brief ontvangen van de gemeente waarin staat dat de speelgelegenheid moet verdwijnen. Dit betekent dat er geen enkele speelgelegenheid meer is in de directe omgeving. Ook geeft reclamant aan dat dit op de informatieavond is besproken. Op de informatieavond heeft de gemeente aangegeven dat dit niet is meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Wel zou er op een later moment kunnen worden gekeken naar eventuele mogelijkheden. Reclamant stelt dat er geen oplossing is op korte termijn. Reclamant verzoekt dan ook om mee te denken over een mogelijkheid tot aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan waarbij de speelgelegenheid in de buurt van reclamant wordt gewaarborgd.

Besluit
Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan
Niet van toepassing.

Toelichting van de gemeenteraad

1. In het bestemmingsplan 'Groenstraat-Haren – 2012' maakte de woning van reclamant deel uit van een rijtje van vijf woningen. Omdat de beoogde woning aan de linkerkant van de woning van reclamant binnen de geurcirkel van het agrarisch bedrijf (Peperstraat 15) lag, is deze woning nooit gebouwd. Hierdoor is de woning van reclamant een afrondende woning (hoekwoning) van een rij van vier woningen geworden, terwijl deze woning in het originele plan een rijwoning zou zijn geweest. Met dit bestemmingsplan worden direct naast de woning van reclamant twee woningen toegevoegd (één twee-onder-een-kapwoning). Deze woningen staan op voldoende afstand van de woning van reclamant. Het is inderdaad mogelijk om een garage naast de garage van reclamant te bouwen. Dit zou echter ook mogelijk zijn geweest als er alleen een vrijstaande woning zou zijn beoogd. Of er nu één vrijstaande woning wordt gerealiseerd of een twee-kapper, de woning van reclamant blijft altijd de hoekwoning van de rij van vier woningen. Wij vinden dat het woongenot van reclamant niet wordt aangetast.

   De grond is in eigendom van de gemeente. Dit betekent dat de gemeente zelf bepaalt wat er met deze grond gebeurt.

2. Voor de beoordeling van dit punt verwijzen wij naar onze reactie op zienswijze 1 punt 3.

3. Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om in de toekomst een speelgelegenheid toe te voegen binnen de bestemming 'Groen'. Dit is opgenomen in artikel 3.1 en 3.2.2 van de planregels. Ook in het bestemmingsplan 'Groenstraat-Haren – 2012' is deze mogelijkheid al opgenomen binnen de bestemming 'Groen'. Mocht het in de toekomst vanuit de gemeente gewenst zijn om een speelgelegenheid toe te voegen, is dit dus op grond van dit bestemmingsplan en van het bestemmingsplan 'Groenstraat-Haren – 2012' mogelijk voor het gehele woningbouwproject 'Het Paradijs'. Het realiseren van een speelgelegenheid staat zodoende los van dit bestemmingsplan.

V. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Hiervóór hebben wij bij de behandeling van de zienswijzen al wijzigingen (al dan niet ambtshalve) ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan benoemd. Daarnaast bevat het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan enkele ambtshalve wijzigingen, waarvan wij hieronder de belangrijkste noemen:

- Verwijderen aanduiding 'nutsvoorziening' op de verbeelding. Er heeft overleg plaatsgevonden met de netwerkbeheerder. De nutsvoorziening is niet meer gewenst op deze locatie. Daarom is deze uit het plan gehaald. Het stukje grond van de aanduiding 'nutsvoorziening' krijgt de bestemming 'Tuin' in plaats van 'Verkeer – Verblijf'. Dit betekent dat de aanduiding 'nutsvoorziening' uit artikel 5.2.2 is verwijderd.
- Het inrichtingsplan voor de openbare ruimte is definitief gemaakt. Het blijkt dat er een mismatch was tussen het definitieve inrichtingsplan en de verbeelding. Een klein gedeelte aan de voorzijde van de vier rijwoningen (zuidkant) heeft de bestemming 'Tuin' in plaats van 'Verkeer – Verblijf' gekregen. Dit betekent dat ook paragraaf 5.5.2 (m.b.t. het verhard oppervlakte) is aangepast.
- In het ontwerpbestemmingsplan is al aangegeven dat er een aanvullend onderzoek naar asbest moest worden uitgevoerd. Dit asbestonderzoek is uitgevoerd en toegevoegd aan de bijlagen van de toelichting van het bestemmingsplan. Ook is de toelichting (paragraaf 5.7.2) hierop aangepast. Verder is er een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor bodemsanering in de planregels en op de verbeelding.
- In april 2024 is er nieuw archeologisch beleid vastgesteld. Dit beleid is verwerkt in de toelichting (paragraaf 5.3.2 en 5.3.3), planregels (artikel 10 en artikel 11) en verbeelding.

De toelichting bij het bestemmingsplan hebben wij waar nodig aan het bovenstaande aangepast.