Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Osseweg 38a Berghem'

I. INLEIDING

Deze nota gaat over de volgende stukken:

- Het ontwerpbestemmingsplan 'Osseweg 38a Berghem'

Deze nota bevat de volgende onderdelen:

- een weergave van de gevolgde procedure
- een samenvatting van alle reacties op de genoemde stukken
- ons antwoord op alle reacties
- een beschrijving van de gevolgen van de reacties voor de inhoud van de genoemde stukken
- 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 de onder I genoemde documenten (ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere waarde) met bijbehorende stukken van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 in het gemeentehuis bekijken. Ook stonden het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken en het ontwerpbesluit hogere waarde in deze periode op het internet. Dit hebben burgemeester en wethouders bekendgemaakt in Oss Actueel en het Gemeenteblad van 13 december 2023 en op www.oss.nl.

Van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 kon iedereen schriftelijk en mondeling op het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarde reageren. De gemeente heeft 3 verschillende reacties ('zienswijzen') ontvangen: 1 zienswijze is door 5 personen ondertekend, 1 zienswijze is pro forma ingediend en 1 zienwijze is door 1 persoon ondertekend. Alle indieners konden hun zienswijze mondeling toelichten bij de Hoorcommissie Bestemmingsplannen. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

Op 1 november 2023 heeft de initiatiefnemer een inloopbijeenkomst gehouden over het ontwerpbestemmingsplan. Iedereen kon daar informatie over de stukken krijgen. Het was niet mogelijk om op de bijeenkomst een zienswijze in te dienen.

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 volgt per zienswijze onze reactie, een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van het bestemmingsplan en het besluit hogere waarde 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
1.1 Behoud van bomen en struiken moet boven nieuwe aanplant komen en behoud daarmee de sfeer en karakter van de Osseweg: De ontwerper van het plangebied zou daar rekening mee moeten houden.

1.2 In het bestemmingsplan is niets opgenomen over de straatverlichting. Omdat het bouwplan direct grenst aan een natuurgebied is aangepaste straatverlichting nadrukkelijk gewenst: Maanlicht gelijkende straatverlichting zorgt voor minder overlast in het natuurgebied.

1.3 In het bestemmingsplan staat niets over natuurinclusief bouwen wat als een vereiste wordt gesteld in het Besluit bouwwerken leefomgeving: Bovendien wordt in het plan gesproken over de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen in het oude pand. Gevraagd wordt hoe vervangende verhuizing van de vleermuizen wordt gezorgd.

1.4 Gevraagd wordt om de snelheid van de Osseweg aan te passen om vermindering van geluidoverlast te realiseren. Het is ongepast om de hevige geluidoverlast die op dit moment al wordt ondervonden door bewoners aan de Osseweg 'weg te schrijven' met het aanpassen van een besluit hogere waarde voor nieuwe woningen.

Om die reden bezwaar om de hogere geluidswaarden toe te staan, omdat niet alle mogelijkheden zijn benut om de geluidsniveaus te verlagen, zoals de maximale snelheid te verlagen.

1.5 Het spuiten van chemicaliën op de akkers grenzend aan de noord- en westzijde van het plan is schadelijk voor plant, mens en dier. Het gebruik hiervan zou zo dichtbij bewoning niet moeten kunnen. Bezwaar om te bouwen naast akkers die met chemicaliën worden bespoten.

Besluit
Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan
Het onderwerp bestemmingsplan Osseweg 38a Berghem wordt als gevolg van deze zienswijze niet gewijzigd.

Toelichting van de gemeenteraad
1.1
In de bestaande situatie is het perceel op een aantal bomen en struiken na nagenoeg geheel verhard. Uitgangspunt is zoveel mogelijk behoud van bestaand groen. In de beoogde situatie wordt/blijft het plangebied groen omzoomd. Ook blijft groen van een soortgelijke omvang behouden aan de oostzijde van het plan. Dit groen wordt in tegenstelling tot de huidige situatie openbaar groen, waardoor dit groen kan uitnodigen tot spelen en ontmoeten. Tot slot wordt ook groen het plangebied ingebracht, door het toepassen van groenstroken en aanplant van bomen in de woonstraten. Bomen en openbaar groen zijn onder andere belangrijk vanwege het tegengaan van hittestress en de mogelijkheid om water te infiltreren in de bodem. Hoewel een aantal bomen voor dit plan zal moeten verdwijnen, blijft een deel van de bomen/het groen behouden, worden nieuwe bomen aangeplant en zal het plangebied per saldo vergroenen ten opzichte van de huidige situatie.

1.2
Het bestemmingsplan is niet de plek om het soort straatverlichting te regelen. Bovendien: Straatverlichting die bedoeld is om de openbare weg te verlichten, kan worden begrepen onder straatmeubilair, bedoeld in art. 2, aanhef en onderdeel 18, van het Bor en zijn vergunningvrij. Wel moet met andere wetgeving worden rekening gehouden.

De Wet natuurbescherming is een wet ter bescherming van de leefgebieden van diverse dieren- en plantensoorten. Veranderingen die een negatieve invloed op beschermde soorten kunnen hebben, vereisen respectievelijk een vergunning of ontheffing vereist. Dit geldt tevens voor openbare verlichting. Openbare verlichting die aantoonbaar verstorend is voor soorten, kan op basis van deze wetgeving aangepast worden. Hiervan is geen sprake. Regeling vindt niet plaats in het bestemmingsplan.

1.3
Het aangehaalde Besluit bouwwerken leefomgeving is sinds 1 januari 2024 in werking getreden. Het ontwerpbestemmingsplan is ter inzage gelegd voor 1 januari 2024, als gevolg waarvan het plan wordt afgehandeld onder de oude wet- en regelgeving. Het BBL vormt derhalve geen toetsingskader.

Desalniettemin: Het aanvullende onderzoek naar vleermuizen loopt nog. Om die reden is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Hierin is opgenomen dat het (doen) gebruiken van gronden en bouwwerken, het bouwen en/of slopen en het uitvoeren van een werk binnen de bestemming 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer - Verblijf', 'Wonen - Halfvrijstaand', 'Wonen - Rijen' en 'Wonen - Woongebouwen' enkel is toegestaan, nadat ecologisch vervolgonderzoek is verricht zoals volgt uit het rapport 'Quickscan natuurwetgeving Osseweg 38a Berghem' (Aeres Milieu, d.d. 8 december 2021) dat als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd. Indien uit het aanvullend onderzoek blijkt dat mitigerende maatregelen noodzakelijk zijn, zullen die (op basis van de Wet natuurbescherming) worden aangebracht. Met een deskundige zullen we bepalen aan welke gevels we welke type (en hoeveelheid) nestkasten zullen toepassen.

1.4
Het eerste deel van de zienswijze heeft betrekking op verkeerskundige en infrastructurele gronden gelegen buiten de begrenzing van het plangebied van dit bestemmingsplan. Vanuit juridisch oogpunt kan uw zienswijze daarom niet inhoudelijk beoordeeld worden en wordt het bestemmingsplan ook niet aangepast.

Het tweede deel van deze zienswijze betreft een zienswijze op het ontwerpbesluit hogere waarde, waar burgemeester en wethouders een besluit over nemen. Verwezen zij naar de **Nota van zienswijzen ontwerpbesluit hogere waarde bestemmingsplan 'Osseweg 38a Berghem'**

1.5
De gronden direct ten noorden en ten westen van het plangebied hebben een agrarische bestemming. Overlast door bespuiting van gewassen is vooral aan de orde bij het opwaarts spuiten van gewassen, bijvoorbeeld bij boom- of fruitteelt. Hierbij is het uitgangspunt een spuitzone van 50 meter aan te houden tussen gevoelige objecten als woningen en het terrein waar opwaarts wordt gespoten.

In dit geval is geen spuitzone aan de orde, aangezien de gronden niet voor teelten worden gebruikt waarbij opwaarts wordt gespoten. Dit is ook niet voorzienbaar. De gronden maken namelijk deel uit van de Spaander Straatsche Akkers, die een natuurzone tussen Oss en Berghem vormen. In de toekomst wordt een deel van de gronden omgevormd tot bosgebied (Bos van Oss). Het aspect spuitzones vormt dan ook geen belemmering voor dit project.

Zienswijze 2

Samenvatting zienswijze
Dit betreft uitsluitend een pro forma zienswijze. Indieners van de zienwijze waren in overleg met de initiatiefnemer. Deze zienswijze ziet dan ook enkel op de waarborging van de rechten van de indiener van de zienswijze in de planologische procedure. Verzocht wordt enkel bij de vaststelling van het bestemmingsplan rekening te houden met de belangen van de indiener van deze zienswijze en deze belangen voldoende mee te laten wegen. Indiener van de zienswijze is vervolgens in de gelegenheid gesteld de pro forma zienswijze inhoudelijk aan te vullen. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

Besluit
Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan
Het onderwerp bestemmingsplan Osseweg 38a Berghem wordt als gevolg van deze zienswijze niet gewijzigd.

Toelichting van de gemeenteraad
Indiener van de zienswijze heeft geen gebruik gemaakt van de geboden mogelijkheid de zienswijze inhoudelijk aan te vullen of nader te motiveren. De zienswijze kan inhoudelijk niet worden beoordeeld.

Zienswijze 3

Samenvatting zienswijze
3.1 Het verslag van de omgevingsdialoog is onvolledig. Tijdens de inloopavond gemaakte opmerkingen over de ontsluiting van het plangebied en de gevaarlijke situatie voor fietsers ontbreekt in het verslag.

3.2 De hoogte van de half vrijstaande seniorenwoning grenzend aan de bestaande woningen aan de Osseweg klopt niet op de verbeelding. Volgens informatie tijdens de inloopavond zouden deze een goothoogte krijgen van 3,5 m en een nokhoogte van maximaal 7 m. Op de verbeelding staat een goot van 7 m en een nok van 11 m.

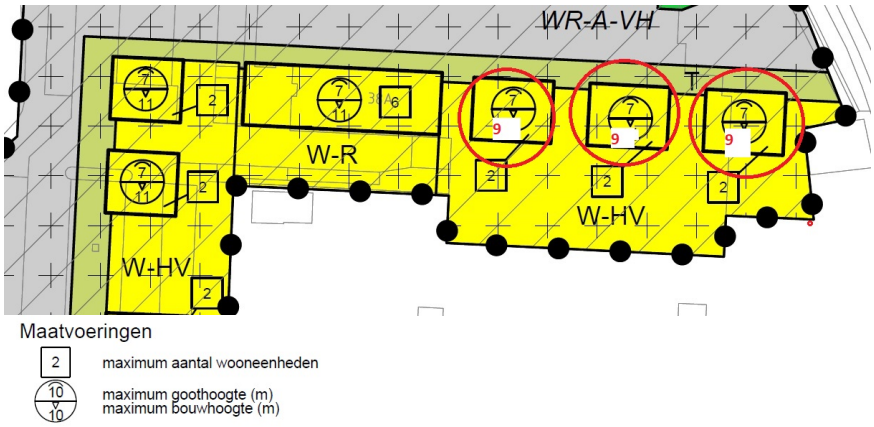
3.3 De ontsluiting van het plangebied op de Osseweg leidt tot opstoppingen in de ochtend- en avondspits. In de huidige situatie is een gescheiden in- en uitrit waardoor snel in- en uitgereden kan worden zonder de fietsers te hinderen. In de nieuwe situatie zal er een gecombineerde in- en uitrit zijn met een toename van spitsverkeer van 60 woningen, wat zal leiden tot gevaarlijke situaties.

3.4 Het wordt gevaarlijk voor fietsers op het fietspad langs de Osseweg. Het ontsluitingsverkeer zal het fietspad als opstelplaats gebruiken om de drukke Osseweg op te kunnen komen. Dit zal leiden tot gevaarlijke situaties.

Besluit
Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en voor het overige ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan
Het onderwerp bestemmingsplan Osseweg 38a Berghem wordt als gevolg van deze zienswijze als volgt gewijzigd:

- de nokhoogte op de verbeelding van de drie meest zuidoostelijk gelegen bouwvlakken zal worden gewijzigd van 11 meter naar 9 meter (zie rood omcirkelde vlakken op onderstaande afbeelding)



Toelichting van de gemeenteraad
3.1
Deze zorgen zijn op de bewuste avond niet zo duidelijk naar voren gekomen en ook niet gemeld via de website. Op de informatieavond waren het meer vragen over waar de ontsluiting komt. Hierop is geantwoord dat dit op dezelfde plek zal zijn als de huidige ontsluiting van het terrein, met dien verstande dat één inrit/uitrit komt te vervallen. Uiteraard zal alles verkeerstechnisch kloppen en veilig ontworpen worden.

3.2
De seniorwoningen zullen een nokhoogte krijgen van circa 8,5m en een goothoogte van circa 3,5m. Op de informatieavond zijn geen concrete hoogten gemeld, enkel dat de betreffende woningen gebouwd zullen gaan worden met één laag met kap. Ten opzichte van de huidige situatie een stuk lager. Omdat een hoogte van 11 meter niet aan de orde is, is de nokhoogte op de verbeelding aangepast en gewijzigd van 11 meter naar 9 meter.

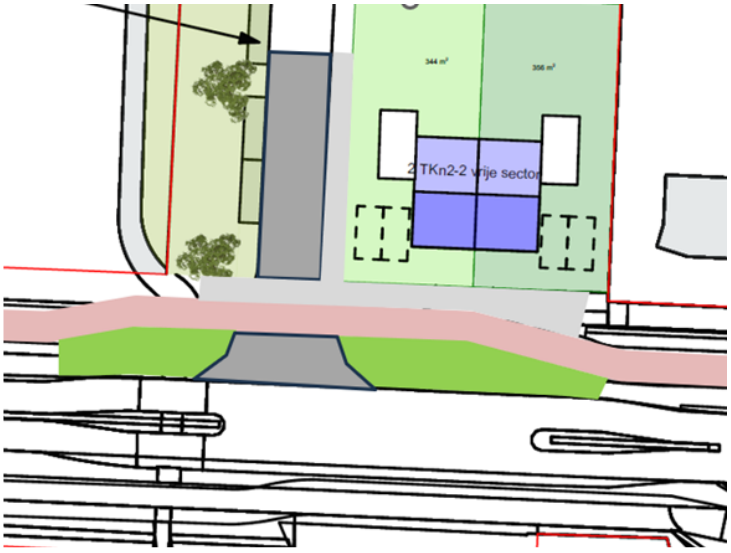
3.3
In de nieuwe situatie zal – evenals in de huidige situatie - een gescheiden in- en uitrit zijn. Het enige verschil is, dat in de nieuwe situatie deze 'in- en uitrit' niet gescheiden zijn door parkeerplaatsen. De verkeerssituatie zal in/door de nieuwe situatie niet wijzigen.

Ten aanzien van de genoemde toename van verkeer als gevolg van de 60 nieuwe woningen kunnen wij het volgende opmerken:
Op basis van de huidige functies in de bestaande bebouwing gelden de volgende verkeersbewegingen:

- Sporthal 1.300 m² x 0,1 = 130 verplaatsingen per etmaal
- Squash/tennis 3.570 m² x 0,035 = 125 verplaatsingen per etmaal
- Fitness 1.500 m² x 0,344 = 516 verplaatsingen per etmaal
- (Entree 640 m² is ondergeschikt)
- Totaal 771 verplaatsingen per etmaal

De nieuwe situatie genereert circa 489 motorvoertuigbewegingen per etmaal; beduidend minder. Op basis hiervan kan niet volgehouden worden dat de nieuwe situatie tot gevaarlijke situaties zal gaan leiden.

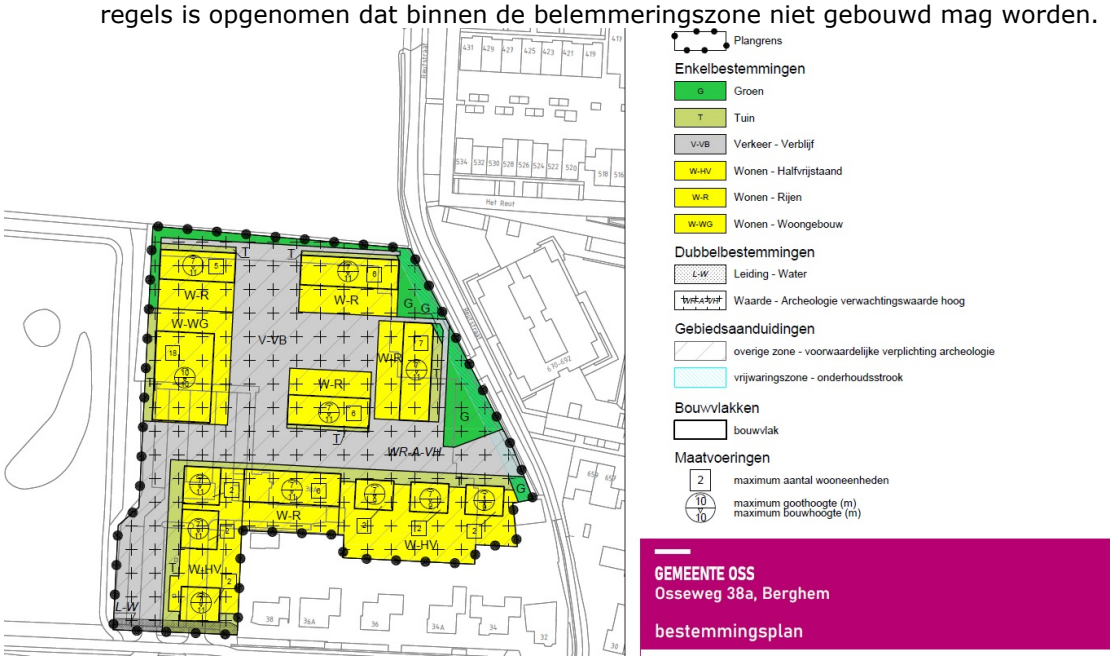
3.4
Het genoemde fietspad is ter hoogte van de ontsluiting van het plangebied geen fietspad maar een parallelweg, die ook door fietsers wordt gebruikt. Voor de parallelweg staan vanuit beide kanten haaientanden. Er is een opstelplaats vanaf de Osseweg en vanaf het plangebied. Deze situatie wijzigt in principe niet ten opzichte van de bestaande situatie. Desalniettemin zal de opstelplaats met de haaientanden iets worden aangepast (verdiept) zodat iets meer ruimte voor een auto wordt gecreëerd (zie onderstaande afbeelding). Dit heeft echter geen gevolgen voor het plangebied zelf en leidt dus niet tot wijziging van het plangebied.


344 m²
356 m²
2 TKn2-2 vrije sector

V. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Hiervóór hebben wij bij de behandeling van de zienswijzen al wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan benoemd. Daarnaast bevat het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan enkele ambtshalve wijzigingen, te weten:

- aanpassing van de verkaveling/verbeelding, zodat de beschermingszone t.b.v. het beheer en onderhoud van de betreffende A-watergang (in het noordoosten en zuidoosten van het plangebied) wordt gewaarborgd. Er is een afstand van 5 meter aangehouden vanaf de A-watergang tot de bestemming Wonen. De tussenliggende grond heeft de bestemming 'Groen' gekregen (zie onderstaande afbeelding). In de regels is opgenomen dat binnen de belemmeringszone niet gebouwd mag worden.



- In de Toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt in de waterparagraaf enkel beschreven dat het verhard oppervlak 'drastisch' zal afnemen, maar dit is niet onderbouwd. In de Toelichting is deze stelling onderbouwd met een berekening.
- In Toelichting is opgenomen dat de langzaamverkeerroute in het oosten van het plangebied richting Reutstraat en aanliggende woonbuurt, tevens een calamiteitenroute zal zijn.