Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Dorpshart Geffen – 2021'

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 29 april tot en met 9 juni 2021 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 de Staatscourant van 28 april 2021 en op www.oss.nl.
Van 29 april tot en met 9 juni 2021 kon iedereen schriftelijk en mondeling op het ontwerpbestemmingsplan reageren. De gemeente heeft twee reacties ('zienswijzen') ontvangen.

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
Reclamant verzoekt in het bestemmingsplan de maximaal toegestane bouwhoogte terug te brengen naar die van de belendende panden, zijnde 8.5 meter.

Besluit
Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan
Wij passen het ontwerpbestemmingsplan niet aan.

Toelichting van de gemeenteraad
Rondom een plein als het Dorpsplein is vanuit het ruimtelijk beeld gewenst dat er sprake is van een wandvorming. Een wand vormt de begrenzing en geeft intimiteit aan het plein. Voor een plein met een omvang als het Dorpsplein is een drielaagse bebouwing gewenst. In het nieuwe bestemmingsplan is een bouwhoogte van 3 lagen mogelijk gemaakt. Daarvoor wordt een bouwhoogte van 10 meter aangehouden. Op basis van de huidige regelgeving volstaat een hoogte van 8.50 meter niet voor 3 lagen. Deze 10 meter sluit ook aan bij de maximale bouwhoogte van Dorpsplein 11-13 zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Geffen – 2016'. Ter vergelijk, tegenwoordig wordt in bestemmingsplannen voor eengezinswoningen veelal 11 meter aangehouden. Binnen de maximale bouwhoogte wordt ook altijd een kleine marge aangehouden ten opzichte van de huidige of toekomstige situatie.
De bouwhoogte van de nieuw te bouwen woningen sluit goed aan bij de bestaande situatie. Het verschil in bouwhoogte is slechts beperkt. Omdat de nieuwe woningen nagenoeg in één lijn staan en bovendien op afstand staan van de bestaande woningen vinden wij de bouwhoogte ruimtelijk aanvaardbaar.

Zienswijze 2

Samenvatting zienswijze
De woning van reclamant is tegenover de nieuwe appartementen gelegen. Reclamant is bang voor een inbreuk op zijn privacy, nu de balkons en de ramen van de nieuwe appartementen uitkijken op de woonkamer van reclamant. Daarnaast wordt het nieuwe gebouw 2.6m hoger dan het gebouw dat er nu staat.

Besluit
Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan
Wij passen het ontwerpbestemmingsplan niet aan.

Toelichting van de gemeenteraad
In het nieuwe plan zijn drie bestemmingen opgenomen. Binnen de bestemmingen "Centrum" en "Wonen-Woonhuizen" kunnen woningen worden gerealiseerd. De maximaal toegestane bouwhoogte van de woningen binnen de bestemming "Centrum" betreft 11 meter. Binnen de bestemming "Wonen-Woonhuizen" is de maximaal toegestane bouwhoogte 10 meter. De afstand van de nieuwe woningen binnen de bestemming "Centrum" tot de bestaande woningen aan het Dorpsplein bedraagt circa 15 meter. De afstand van de nieuwe woningen binnen de bestemming "Wonen-Woonhuizen" tot de bestaande woningen aan het Dorpsplein bedraagt circa 25 meter. Tussen de nieuwe woningen en de bestaande woningen liggen gronden met een verkeersbestemming.
De genoemde afstanden vinden wij – mede gelet op de situering van de bestaande woningen – in de bebouwde kom aanvaardbaar. Van een onaanvaardbare aantasting van privacy is geen sprake.

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:

1. Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is de aanduiding 'specifieke vorm van centrum – commerciële ruimte' opgenomen. In de regels van het ontwerpbestemmingsplan wordt gesproken over de aanduiding 'commerciële ruimte'. De verbeelding en de regels zijn niet in overeenstemming met elkaar. Wij wijzigen in de regels van het ontwerpbestemmingsplan de aanduiding 'commerciële ruimte' in de aanduiding 'specifieke vorm van centrum – commerciële ruimte'.

2. Wij passen artikel 4.1 en artikel 4.2.1 van de planregels aan, zodat het binnen de bestemming 'Verkeer – Verblijf' mogelijk wordt om een erfafscheiding van maximaal 2 meter te realiseren.

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