Verslag Hoorcommissie Bestemmingsplannen

Inzake bestemmingsplan Spoorlaan / Zwaluwstraat Oss - 2024

Verslag van de openbare zitting
van de hoorcommissie op **13 maart 2024,**
in de Anton Jurgenszaal **van het gemeentehuis te Oss**

Aanwezig:
De leden van de hoorcommissie: Hilde de Wit (voorzitter), Mark van der Doelen, Sander Ruijs
Secretaris hoorcommissie: Theo Anema
Ambtelijk adviseur: Karien van Rossem, Vincent Snels
Verslag: Verslagbureau More Support te Wamel

Vervolgprocedure:
Adviescommissie Ruimte – 29-08-2024
*** Raadsbehandeling – 12-09-2024**

ALGEMENE INFORMATIE VOOR INDIENERS VAN ZIENSWIJZEN
Wat is de *status en taak van de hoorcommissie?*
De openbare hoorzitting is een onderdeel van de voorgeschreven bestemmingsplanprocedure.
De hoorcommissie treedt op namens de gemeenteraad. De gemeenteraad kiest de leden van de hoorcommissie uit de verschillende partijen in de gemeenteraad.
Tijdens de hoorzitting mogen indieners hun reactie (zienswijze) op het ontwerpbestemmingsplan toelichten.
De hoorcommissie doet geen uitspraak over de zienswijze. Zij brengt ook geen advies uit naar aanleiding van de zienswijze.
De taak van de hoorcommissie is uitsluitend gericht op het streven naar duidelijkheid over de inhoud van de zienswijze. De hoorzitting dient om zeker te stellen dat de gemeenteraad de zienswijze en het onderliggende probleem goed begrijpt. De hoorcommissie kan daartoe vragen stellen aan de reclamant om duidelijkheid te krijgen over diens zienswijze. De hoorcommissie kan ook vragen stellen aan de aanwezige ambtelijk adviseur.
Het is belangrijk dat reclamanten (indieners van zienswijzen) tijdens de hoorzitting geen nieuwe elementen inbrengen. Het mag dus alleen gaan over de punten die reeds in de ingediende schriftelijke zienswijze zijn opgenomen. Eventuele nieuwe inbreng kan op een later moment worden ingebracht.
(Zie vervolgprocedure)

Hoe verloopt een hoorzitting?
Tijdens de hoorzitting is de kaart van het bestemmingsplan beschikbaar. De hoorcommissie stelt eerst samen met de reclamant vast over welk perceel de zienswijze gaat. De reclamant kan daarna diens zienswijze toelichten.
Na deze toelichting komt eerst de ambtelijk adviseur aan het woord. Zo nodig, wijst de ambtelijk adviseur erop, dat reclamant nieuwe zaken of omstandigheden aanvoert. Ook de ambtelijk adviseur kan vragen stellen aan de reclamant. Daarna kunnen de leden van de hoorcommissie vragen stellen.

Hoe verloopt de verdere procedure?
- De reclamant, de raadsadviescommissie en de gemeenteraad ontvangen het verslag van de hoorzitting.
- De reclamant zal worden geïnformeerd over de data van commissie- en raadsbehandeling.
- Het College van Burgemeester en Wethouders formuleert een reactie op de zienswijze. Deze reactie maakt deel uit van het **concept**-zienswijzenverslag, dat aan alle indieners van zienswijzen wordt toegestuurd. Zodra het college aan de raad heeft geadviseerd over de reactie op de ingediende zienswijze ontvangt de reclamant daarvan dus ook een exemplaar.
- Tevens ontvangen indieners van zienswijzen het concept-besluit over het vast te stellen bestemmingsplan.
- Verder ontvangt de reclamant bericht over de exacte vergaderdata waarop onderhavig bestemmingsplan besproken

wordt in de adviescommissie en door de gemeenteraad.

- Mochten er punten zijn die niet in de zienswijze en de hoorzitting van heden aan de orde zijn gekomen, maar volgens reclamant bij nader inzien wel van belang zijn voor de beoordeling, dan kan nogmaals – in vervolg op de hoorzitting van heden – gebruik worden gemaakt van het inspreekrecht. Mocht er behoefte zijn aan nieuwe, aanvullende inbreng, dan is het namelijk mogelijk om gebruik te maken van de inspreekmogelijkheid tijdens de vergadering van de raadsadviescommissie, waarin het ontwerp bestemmingsplan Kromstraat - Oss aan de orde komt. Herhaling van de inbreng, zoals verwoord tijdens de hoorzitting, is echter overbodig.
  - Het spreekrecht voor de raadsadviescommissie moet door reclamant vooraf bij de raadsgriffie worden aangevraagd.
  - Een inspreekreactie tijdens de vergadering van de raadsadviescommissie wordt geen onderdeel van de zienswijze die aan de hoorcommissie is toegelicht.
  - De raadsadviescommissie betrekt de inspreekreactie bij de discussie over het bestemmingsplan.
  - De raadsadviescommissie adviseert de gemeenteraad over het bestemmingsplan.
- De schriftelijke reactie van de gemeenteraad (het zienswijzenverslag) gaat niet in op de inspreekreactie.
- De besluitvorming over het bestemmingsplan is aan de gemeenteraad en zal plaatsvinden tijdens een formele raadsvergadering.

Het verslag van de hoorzitting maakt integraal deel uit van het dossier inzake het bestemmingsplan.

Verslag hoorzitting

Vanwege de AVG zijn in het verslagdeel geen persoonsgegevens opgenomen. Er is zoveel mogelijk geanonimiseerd, maar wanneer specifieke informatie relevant is, is denkbaar dat de reclamant te herleiden is.

1 Opening en mededelingen

De voorzitter heet de aanwezigen welkom bij de hoorzitting van de hoorcommissie bestemmingsplannen. De voorzitter stelt de leden van de hoorcommissie voor, alsmede de verdere aanwezigen. Een en ander wordt verwerkt in de presentielijst.

De voorzitter schetst de achtergrond, samenstelling, taak en doelstelling van de hoorcommissie. Wat dit betreft, wordt verwezen naar de algemene informatie boven het verslagdeel. De voorzitter benadrukt dat het niet tot de taak van de hoorcommissie behoort om vandaag een uitspraak te doen of advies uit te brengen. De taak van deze hoorcommissie is erop gericht om ervoor te zorgen dat er duidelijkheid bestaat over de ingediende zienswijzen. De reclamant dient zich te beperken tot de zaken die in de zienswijze zijn vermeld.

Vanuit het publiek wordt aangegeven dat naar schatting negen à tien personen geen uitnodigingen hebben ontvangen voor deze hoorzitting. De ambtelijk adviseur geeft aan dat de uitnodigingen alleen zijn verstuurd naar de personen die hebben aangegeven gehoord te willen worden.

2 Ontwerpbestemmingsplan Vidi Reo Ravenstein

Het horen van de reclamanten inzake het bestemmingsplan Vidi Reo Ravenstein is in een afzonderlijk verslag uitgewerkt.

3 Ontwerpbestemmingsplan Spoorlaan / Zwaluwstraat Oss 2024

De eerste inspreekreactie betreft reclamanten 3.1 t/m 3.3 die afzonderlijk na elkaar het woord voeren.

3.1 Reclamant 3.1

Reclamant is van mening dat de sloop van de sociale woningen een grote impact heeft op de sociale structuur in de wijk. De WOZ-waarde van de eigen woning van reclamant blijkt in een periode van negen jaar te zijn verdubbeld.

De afgelopen jaren heeft reclamant voor de eigen woning diverse energiebesparende maatregelen getroffen waardoor hij de energiekosten behoorlijk heeft kunnen verlagen. Door deze besparende maatregelen betaalt hij nu nog slechts € 450,= per jaar aan energiekosten, overeenkomend met het bedrag van zijn huidige maandhuur. Hij vraagt zich af waarom een dergelijke kapitaalvernietiging plaatsvindt in een periode van schaarste. Bovendien is geen vervangende woning beschikbaar met dezelfde woonkosten en de sloop van de woningen betekent dan ook voor de huurder een een forse financiële schade.

Reclamant laat een opname horen van Brabant Wonen. Er wordt gesteld dat huurkosten gelijk zullen blijven of beperkt verhoogd worden. Brabant Wonen suggereert voorts dat de bewoners huurtoeslag kunnen aanvragen. Reclamant acht het maatschappelijk onwenselijk dat de meerkosten van huur worden verhaald op de samenleving. Spreker is van mening dat de gemeente Oss de woningcorporaties vrij spel geeft bij het presenteren van een dergelijk bestemmingsplan. Reclamant benoemt dat de woningcorporatie ervoor kiest om woningen dicht te timmeren of tijdelijk te verhuren aan bewoners die geen enkele sociale binding met de wijk hebben en dit ook niet zullen opbouwen. Bewoners ervaren deze werkwijze vanuit de corporatie als een wegpesten van de huidige bewoners, die niet snel genoeg willen vertrekken naar een andere bestemming. Er is behoefte aan woningen voor de lage inkomens. Spreker doet een beroep op de gemeente om de gevoelens en mening van de burgers serieus te nemen en vraagt dringend om te stoppen met slopen van woningen, maar te kiezen voor renoveren van het bestaande woningbezit.

3.2 Reclamant 3.2

Reclamant vindt dat de naam van het bestemmingsplan geen recht doet aan de realiteit. Het plan richt zich immers op veel meer straten dan alleen de Spoorlaan en Zwaluwstraat. Het gaat niet alleen over een braakliggend perceel aan de Zwaluwstraat. Daarnaast worden hele straten met woningen gesloopt, krijgen een andere naam of worden compleet anders ingedeeld.

De bewoners zijn van mening dat het bestemmingsplan anders ingericht kan worden. Het wordt als onrechtvaardig ervaren dat sommige woonwijken niet gesloopt worden en deze wijk wel. De gedachte bestaat dat in deze afweging meespeelt dat in andere wijken meer koopwoningen staan. Vanwege de vele huurwoningen in deze wijk is het niet rendabel om de woningen te renoveren, maar te slopen. Reclamant meent dat de onderliggende afwegingen financieel zijn ingegeven, maar niet vanuit het menselijk perspectief van de bewoners is gekeken.

Aan de wethouder zijn hier reeds vragen over gesteld, maar een inhoudelijke reactie is nog niet ontvangen.

Op het braakliggend stukje aan de Zwaluwstraat is nog niet gebouwd. Reclamant vraagt zich af waarom het zolang duurt voordat het appartementencomplex wordt gerealiseerd. Een deel van de bewoners wil misschien wel naar een appartement in de wijk verhuizen, mits dit betaalbaar is.

Het is voor de bewoners onbegrijpelijk dat het aantal nieuwe sociale huurwoningen met tuinen veel minder is dan het grote aantal dat nu door de sloop verdwijnt. Bovendien hebben de nieuwe huurwoningen met de tuinen een kleiner oppervlakte. Reclamant ervaart het als oneerlijk dat de koopwoningen en de middenhuurwoningen wél meer oppervlakte krijgen. Reclamant vraagt om het bestemmingsplan te herzien en opnieuw te bekijken of de woningen gerenoveerd kunnen worden in plaats van over te gaan tot sloop.

3.3 Reclamant 3.3

Reclamant spreekt namens de kopers. De integrale tekst van de mondelinge zienswijze wordt per mail toegestuurd.

In principe is reclamant geen tegenstander van voorliggend bestemmingsplan maar vreest wel de effecten van de werkzaamheden op de eigen woning. Hiervoor wordt aandacht gevraagd teneinde te voorkomen dat schade ontstaat aan woningen of bijgebouwen in of rond het plangebied. Reclamant duidt op het risico van verzakkingen, schade aan leidingen et cetera. Reclamant vraagt de gemeente om met het oog op het geschetste risico een nulmeting uit te voeren.

Reclamant pleit ervoor om tweedeling in de wijk te minimaliseren, de woningen duurzaam te renoveren

waarbij de sociale woningen ook van het gas af gaan. Verder pleit reclamant voor het toevoegen van meer groen in de wijk en dat de bewoners het voordeel hebben voor de wijkparkeerplaats.
Tenslotte vraagt reclamant aandacht voor het recht van overpad naast haar woning. Dit recht heeft een zakelijk belang vanwege een bestelbus en dit mag niet wijzigen. Over een beter ontwerp is reclamant bereid om mee te denken.

Ambtelijk wordt desgevraagd aangegeven dat de ingediende zienswijze van reclamant beperkter is dan tijdens de zitting mondeling is toegelicht.

Reclamant licht toe dat vanwege de bewonersdifferentiatie is gekozen voor een korte schriftelijke zienswijze om de zaken duidelijk te houden.

De voorzitter dankt reclamant voor de verstrekte toelichting. De voorzitter concludeert dat de zienswijze van reclamant helder is voor de hoorcommissie.

3.4 Reclamant 3.4

Reclamant spreekt zorg uit over het aantal parkeerplaatsen bij het wijkcentrum. Conform de verkeersnorm is het aantal parkeerplaatsen weliswaar voldoende, maar doordat de wijk in de nabijheid van het station ligt, brengt dit extra verkeer - zakelijk en privé verkeer – dat gebruik maakt van de wijk voor het parkeren.
Het wijkcentrum wordt bezocht door veel ouderen en minder validen. Zij komen met de auto en dat geldt ook voor de vrijwilligers in het wijkcentrum. Reclamant vreest dat het wijkcentrum moet sluiten omdat het niet toegankelijk meer zal zijn voor autoverkeer. Reclamant geeft ook aan dat het wijkcentrum een Medipoint afhaalservicepunt heeft. Hulpmiddelen, zoals rolstoelen, worden over het algemeen met de auto opgehaald.
Reclamant vindt het belangrijk dat ervoor iedereen een duidelijke in- en uitgang van de wijk is en dat de Zwaluwstraat goed toegankelijk blijft. Spreker suggereert een combinatie te overwegen van parkeerplaatsen en zogenaamde grastegels. Bij een noodzaak, zoals activiteiten of evenementen, zijn deze groene parkeerplaatsen dan beschikbaar voor het parkeren van auto's.

Ambtelijk wordt aangegeven dat door reclamant geen nieuwe zaken zijn aangevoerd ten opzichte van de schriftelijke zienswijze.

De voorzitter concludeert dat de zienswijze van reclamant helder is voor de hoorcommissie en dankt reclamant voor diens komst.

3.5 Reclamant 3.5

Reclamant vraagt of de commissie zich kan voorstellen dat je, wanneer je veertig jaar in een huis met een grote tuin en vrij uitzicht woont, dat je op deze plek ook graag oud wilt worden. Spreker wijst op de foto's in bijlage bij diens schriftelijke zienswijze en stelt dat de wijk oogt als een prachtig bos.
Reclamant geeft aan dat de architect een huizenblok wil neerzetten met negen meter hoge blinde muren. Reclamant stelt dat hiermee zijn woongenot verslechtert, alsmede het woonklimaat en dit plan bovendien tot een waardevermindering van zijn woning leidt. Hij ziet geen reden waarom het nieuwe huizenblok niet gebouwd zou kunnen worden op de plaats van het huidige huizenblok, dat daar al zeventig jaar staat.
Volgens fase twee van het bestemmingsplan kan nog geschoven worden met de bouwblokken. Reclamant verwijst naar de voorlaatste alinea op bladzijde 17(83). Hij stelt dan ook voor om het ontwerpplan aan te passen en het huizenblok verder naar rechts te verplaatsen. Reclamant nodigt de commissieleden uit om persoonlijk de situatie ter plaatse te komen beoordelen.

De voorzitter vraagt aan de ambtelijk adviseur of er zaken naar voren zijn gebracht die nieuw zijn ten opzichte van de ingediende zienswijze of dat er nog vragen zijn over de zienswijze of de gegeven uitleg.

Ambtelijk wordt aangegeven dat door reclamant geen nieuwe zaken zijn aangevoerd.

De voorzitter concludeert dat de zienswijze van reclamant helder is voor de hoorcommissie en dankt

reclamant voor diens komst.

3.6 Reclamant 3.6

Reclamant licht drie punten toe vanuit diens schriftelijke zienswijze. Hij vraagt zich af waarom een nieuw bestemmingsplan is ingediend terwijl er een ander bestemmingsplan is opgesteld voor de woningen aan de Merelstraat/ Zwaluwstraat. De sloop van de her- en nieuwbouw is daarin geregeld.
In het ontwerpplan wordt melding gemaakt van het opheffen van de Zwaluwstraat. Reclamant is van mening dat conform artikel 7 JO, artikel 9 van de Wegenwet dit alleen in het bestemmingsplan geregeld kan worden als de gemeente de bevoegdheid heeft gedelegeerd aan het College. Reclamant vraagt aan de gemeenteraad of deze bevoegdheid voor het afsluiten van de Zwaluwstraat inderdaad is overgedragen aan het College.
Het afsluiten van de Zwaluwstraat houdt in, dat deze strook wordt toegevoegd aan het wijkpark. Reclamant toont dat de scheidslijn strak langs het wijkpark is getrokken. Het wijkpark zou zijns inziens moeten worden toegevoegd aan het bestemmingsplan. In het wijkpark staan hoge bomen en deze zijn een bekend thuisfront voor roekenkolonies. ’s Avonds verplaatsen de roeken zich van de Zwaluwstraat naar de Raadhuislaan. Dit geeft overlast en lawaai. Reclamant wijst erop dat de bewoners van het nieuwe appartementencomplex op de Raadhuislaan klagen dat de hoge bomen tot op hun balkon groeien. Reclamant stelt voor om betreffende bomen te kappen en het wijkpark opnieuw in te richten voor de bewoners van het appartementencomplex en de bezoekers van het park. Zoals het plan nu is opgesteld, kunnen de parkbezoekers bij de bewoners van het appartementencomplex op het raam kloppen.
Reclamant verwijst naar bijlage 7 van de Parkeerbalans Auto/ Fiets. Hierin is een melding opgenomen van vier appartementen kleiner dan vijftig vierkante meter. Een dergelijke beperkte oppervlakte is echter niet in overeenstemming met de regel in het ontwerpplan 3.2.2 hoofdgebouwen, lid C. Hierin wordt aangegeven dat de oppervlakte van de woning niet minder mag bedragen dan vijftig vierkante meter. Op dit punt is een aanpassing van het bestemmingsplan nodig.
De industriestad Oss is uitgebreid met nieuwe woonwijken. In alle wijken worden woningen gerenoveerd, ook woningen die uit hetzelfde bouwjaar dateren als de woningen in voorliggend bestemmingsplan. Echter, het voornemen is om de woningen aan de Spoorlaan/ Zwaluwstraat te slopen. De vragen hierover aan de gemeente zijn onbeantwoord gebleven.
Reclamant wijst op de sociale cohesie in de wijk. In het bestemmingsplan wordt weergegeven dat 68 huurwoningen worden gesloopt en dat 24 woningen met tuin hiervoor teruggebouwd worden. Reclamant vraagt zich waar de overige 44 gezinnen moeten gaan wonen. Uit de wijkdocumentaire blijkt dat de bewoners graag in de wijk willen blijven wonen.
Al met al is reclamant van mening dat voorliggend bestemmingsplan de toets van redelijkheid niet kan doorstaan.
Reclamant vraagt een verduidelijking van het bestemmingsplan in relatie tot de geluidsmetingen van de NS. Reclamant meent dat deze resultaten zijn gebaseerd op een model en niet op daadwerkelijke metingen ter plaatse. Het model houdt rekening met omgevingsgeluiden. Het resultaat van de meting is vanzelfsprekend afhankelijk van het moment van meten: het maakt verschil of overdag of ’s nachts is gemeten. De geboden cijfers kunnen niet gecontroleerd worden omdat de website die de metingen toont, nog niet online is.
Reclamant vraagt aandacht voor de bestaande parkeerproblematiek. In het bestemmingsplan worden 250 parkeerplaatsen genoemd, maar de 25 laadpalen worden niet in het bestemmingsplan vermeld. Reclamant vraagt waar de laadpalen geplaatst gaan worden.
Hij vraagt zich ook af hoe het energienetwerk, alsmede het WiFi-netwerk eruit gaat zien als er 196 nieuwe woningen gebouwd worden.
Reclamant meent dat het wijkpark deel uitmaakt van het bestemmingsplan en dat conform de Flora- en Faunawet een veldonderzoek naar ongewervelde dieren dient plaats te vinden. In de quick scan van het Flora- en Faunaonderzoek is gemeld dat de woningen uitstekend geschikt zijn voor een steenmarter. Reclamant vraagt dringend om aanvullend onderzoek wat dit aandachtspunt betreft.

De voorzitter vraagt aan de ambtelijk adviseur of er zaken naar voren zijn gebracht die nieuw zijn ten opzichte van de ingediende zienswijze of dat er nog vragen zijn over de zienswijze of de gegeven uitleg.

Ambtelijk wordt bevestigt dat de mondelinge inbreng een aantal punten bevat, die niet voorkwamen in de schriftelijke zienswijze. Dit betreft de vragen over de geluidsmetingen door de NS, de laadpalen bij de

parkeerplaatsen, het Flora- en Fauna-onderzoek en de woningen met een woonoppervlakte van minder dan vijftig vierkante meter.
Aanvullend wordt ambtelijk gemeld dat de modellen van de geluidsmetingen op de website van de ruimtelijke plannen te vinden zijn.

Reclamant wijst erop, dat in het betreffende rapport niet is vermeld met welke achtergrond deze metingen hebben plaatsgevonden.

De voorzitter geeft aan dat bovenstaande aanvullende punten in een extra schriftelijke zienswijze vermeld kunnen worden en dat reclamant tevens de mogelijkheid heeft om in te spreken tijdens de commissievergadering.
De voorzitter concludeert dat de zienswijze van reclamant helder is voor de hoorcommissie en dankt reclamant voor diens komst.

3.7 Reclamant 3.7

Reclamant is vijftig jaar woonachtig is in de wijk en geniet van de bomen. Dat de bomen gaan verdwijnen, acht spreker betreurenswaardig. Reclamant sluit zich aan bij de eerder verwoorde zienswijzen.

De voorzitter vraagt aan de ambtelijk adviseur of er zaken naar voren zijn gebracht die nieuw zijn ten opzichte van de ingediende zienswijze of dat er nog vragen zijn over de zienswijze of de gegeven uitleg.

Ambtelijk wordt aangegeven dat door reclamant geen nieuwe zaken zijn aangevoerd.

De voorzitter concludeert dat de zienswijze van reclamant helder is voor de hoorcommissie en dankt voor diens aanwezigheid.

De voorzitter vraagt het publiek of er nog punten zijn die besproken dienen te worden.

Vanuit het publiek wordt geen gebruik gemaakt van deze uitnodiging.

4 Bestemmingsplan Kerkstraat – Zevenbergseweg Berghem 2024

Bezwaarden maken geen gebruik van de hoorzitting en zijn niet aanwezig.

5 Sluiting

De voorzitter dankt alle aanwezigen en sluit de zitting om 20.40 uur.