

Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Partiële Herziening 2 Kom Geffen - 2016'

I. INLEIDING

Deze nota gaat over de volgende stukken:

- het ontwerpbestemmingsplan 'Partiële Herziening 2 Kom Geffen – 2016'
- het ontwerpbesluit hogere waarde Wet geluidhinder voor 4 nieuwe woningen aan de Groenstraat ongenummerd (ten westen van nummer 17), Geffen

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 aanbrenge(n) (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 12 maart tot en met 22 april 2020 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 11 maart 2020. Van 12 maart tot en met 22 april 2020 kon iedereen schriftelijk en mondeling op het ontwerpbestemmingsplan reageren. De gemeente heeft 9 reacties ('zienswijzen') ontvangen. Alle indieners konden hun zienswijze mondeling toelichten bij de Hoorcommissie Bestemmingsplannen. Dit hebben 5 indieners gedaan.

III. ZIENSWIJZEN

Wij vinden alle 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 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 zienswijze gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze gegrond. Als wij vinden dat de indiener geen gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze ongegrond.

ongegrond. Wij kunnen een zienswijze ook gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren.

De gemeenteraad van Oss

IV. BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1

Samenvatting zienswijze

- a. Indiener stelt dat wij de maximale goothoogte van de nieuwe woningen hebben teruggebracht van 6 naar 4 meter. Dit naar aanleiding van de eerder gehouden informatiebijeenkomst en terugkoppeling daarvan per brief in 2019. De nokhoogte blijft echter 9 meter. Hierdoor kunnen nog steeds volledige woningen worden gebouwd, gelijkwaardig aan andere huizen in de woonwijk Verlengde De Run. Dit belemmert het uitzicht van indiener op de molen.
- b. Indiener vraagt of de woning in de noordoosthoek minimaal 3 meter met het hoofdgebouw van de erfgrans zou moeten blijven zoals in het huidige bestemmingsplan De Verlengde Run.
- c. De twee nieuwe woningen aan De Schouw (oostzijde van Den Herd) belemmeren het uitzicht vanuit het keukenraam van indiener. Deze toonaangevende locatie was eerst groen en nu bebouwd.
- d. Het nieuwe plan leidt tot waardedaling van de woning en het woongenot van indiener en heeft negatieve gevolgen op de wijk.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen

Toelichting van de gemeenteraad

Punt a

Nu geldt het bestemmingsplan uit 2016. Op basis van dat bestemmingsplan kunnen op de bedoelde gronden 9 (patio)woningen met een maximale nokhoogte van 4 meter worden gebouwd. Deze woningen kunnen alleen aan de weg Den Herd worden gebouwd op relatief ondiepe percelen met meteen daarachter een open groengebied tot aan de Groenstraat. In dit nieuwe bestemmingsplan zijn 9 vrijstaande woningen mogelijk met een maximale nokhoogte van 9 meter. Deze woningen zijn verdeeld over een groter gebied aan Den Herd. De woningen komen ook in het oorspronkelijke open groengebied tot aan de Groenstraat.

De patio's zijn voor het eerst mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan Verlengde De Run van 2007. Op dat moment waren patiowoningen de meest logische invulling voor deze relatief ondiepe strook grond. De beoogde patio's vormden toen de grens tussen het stedelijk gebied (met bebouwingsmogelijkheden) en het buitengebied (zonder bebouwingsmogelijkheden). Na 2007 zijn de omstandigheden gewijzigd. Zo is de grens van het stedelijk gebied opgeschoven naar het zuiden, tot aan de Groenstraat. Hierdoor werd het mogelijk om woningen te bouwen in het hele gebied tussen Den Herd en de Groenstraat. De voormalige gemeente Maasdonk heeft in 2013 principe medewerking gegeven voor de bouw van 4 vrijstaande woningen in dit nieuwe stedelijke gebied, aan de Groenstraat.

De bestaande woningen aan de Groenstraat zijn woningen van 1 tot 1,5 bouwlaag met kap. De nieuwe woningen aan de Groenstraat sluiten daar, met een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale nokhoogte van 9 meter, goed bij aan. Door het opschuiven van de grens van het stedelijk gebied en de toezegging om vrijstaande woningen mogelijk te maken aan de Groenstraat, veranderde de situatie. Daarom zijn de oorspronkelijke plannen voor het gebied opnieuw bekeken. De bouw van vrijstaande woningen van 1 à 1,5 bouwlaag met kap aan Den Herd past nu ruimtelijk beter in de omgeving dan de oorspronkelijke rij patio's van één bouwlaag (zonder kap). De nieuwe woningen aan Den Herd komen 5 meter verder van de bestaande woningen aan Den Herd te staan dan de

oorspronkelijke patio's. Bovendien worden er nu minder woningen gebouwd dan in het oorspronkelijke plan (5 woningen in plaats van 9 woningen). En er kan geparkeerd worden op eigen terrein in plaats van op straat.

Bij de informatieavond hebben omwonenden aangevoerd dat vrijstaande woningen van 9 meter massiever overkomen dan een rij patio's van 4 meter. Daarom is in het ontwerpplan de goothoogte voor alle nieuwe woningen verlaagd van 6 meter naar 4 meter. Hierdoor kunnen alleen woningen van 1 tot 1,5 bouwlaag met kap worden gebouwd in plaats van 2 bouwlagen met kap. Hierdoor ontstaan minder massieve woningen met een meer dorps karakter. Dit past beter aan de rand van het stedelijk gebied.

Over het uitzicht op de molen kunnen wij aangeven dat deze op meer dan 200 meter afstand staat van het perceel van indiener. Het uitzicht op de molen vanuit de woning van indiener is (al) voor het grootste gedeelte belemmerd door bestaande woningen aan De Schouw en beplanting (bomen en struiken) op het nu nog onbebouwde perceel aan Den Herd. De bouw van de nieuwe vrijstaande woningen op een kortste afstand van 40 meter van het perceel van indiener kan wellicht leiden tot (nog) minder uitzicht op de molen. Het belang van een logische ruimtelijke inpassing van de nieuwe woningen in de buurt weegt zwaarder dan behoud van hetzelfde uitzicht.

Punt b

Hoofdgebouwen hoeven niet 3 meter uit de erfgrens te blijven. In het nu geldende bestemmingsplan 'Kom Geffen – 2016' is dat ook niet opgenomen. Hoofdgebouwen moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak. Voor de woning aan de noordoostkant betekent dat in dit geval een minimaal aan te houden afstand van 2 meter tot de zijdelingse perceelsgrens.

Punt c

De nieuwe omstandigheden zoals toegelicht onder punt a leiden ook tot een andere groeninrichting van het gebied. Door het verder invullen van de Groenstraat met woningen is een groenzone aan de westzijde nu een meer passende invulling. In de toelichting van het bestemmingsplan paragraaf 3.5 staat dat hierdoor een groene overgang ontstaat naar de Molengraaf en het daarachter gelegen buitengebied.

De nieuwe woningen komen op 42 meter afstand van het keukenraam van indiener. In de bestaande situatie staan er al woningen op 4 meter afstand van het keukenraam. Het toevoegen van de nieuwe woningen in de woonbuurt is acceptabel vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Dat het uitzicht van indiener hierdoor wijzigt vormt geen aanleiding om het plan aan te passen.

Punt d

De stedenbouwkundige opzet van dit plan sluit aan bij de bestaande woonbebouwing. Door het toepassen van een lagere goot- en nokhoogte dan de bestaande woningen aan de Schouw en aan Den Herd worden deze woningen minder massief. De woningen passen zo meer in het dorps karakter van de omgeving. Hiermee komen we tegemoet aan de wens van omwonenden om de nieuwe woningen minder massief over te laten komen. Deze ontwikkeling vormt geen grote inbreuk op het woongenot of een negatieve ontwikkeling voor de bestaande woonbuurt.

Als omwonenden van mening zijn dat zij schade zullen ondervinden door de bouw van nieuwe woningen in de buurt, dan kunnen zij een verzoek om tegemoetkoming in planschade indienen bij de gemeente. Dit kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Verdere details staan in de "Verordening advisering planschade gemeente Oss 2008".

Zienswijze 2

Samenvatting zienswijze

- a. De vijf nieuwe woningen aan Den Herd met een hoogte van 9 meter ontnemen het uitzicht van indieners en verstoren de privacy. Bij de oorspronkelijke patiowoningen (4 meter hoog) was er enkel op de begane grond inkijk. Het nieuwe plan leidt ook tot inkijk op de 2^e woonlaag. Indieners zien de nokhoogte graag verlaagd met minimaal 1 meter. Dit lost de extra inkijk niet op maar geeft wel meer vrij zicht.
- b. De nieuwe woning in de bocht van Den Herd (2^e woning geteld vanaf de oostkant) is afwijkend van afmeting en staat dicht op de nieuwe huizen ernaast. Ook komt deze

bijna tegen de parkeerstrook aan. Dit verstoort het wijkaanzicht en vernauwt optisch. Een oplossing is om deze woning verder van de weg af te plaatsen en de eerste woning helemaal aan oostkant van Den Herd te laten vervallen. Hierdoor ontstaat een rij van vier woningen aan Den Herd die meer logisch, ordentelijk en gelijkwaardig is in de wijk. Ook blijft hiermee meer groen behouden. Dit is beter voor de leefbaarheid in de wijk.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen

Toelichting van de gemeenteraad

Punt a

De hoogte van 9 meter is een gebruikelijke hoogte voor volwaardige vrijstaande woningen. Dit is vergelijkbaar met andere woningen in deze woonbuurt. Er geldt voor de nieuwe woningen al een lagere nokhoogte (9 meter in plaats van 10 meter) en een lagere goothoogte (4 meter in plaats van 6 meter) dan in de rest van de buurt. Zie ook onze toelichting onder a bij zienswijze 1.

Het oorspronkelijke plan maakte negen aan elkaar geschakelde patiowoningen mogelijk tegenover de woning van indieners. Meer dan de helft daarvan lag binnen het directe blikveld van de woning van indieners. Met dit nieuwe plan zijn dat nog twee woningen. Bovendien zijn die woningen 5 meter verder naar achteren geplaatst ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. De meest nabij gelegen nieuwe woning komt nu op 15 meter afstand van de woning van indieners. In het oorspronkelijke plan was dat 10 meter. Hierbij is inderdaad vanuit de nieuwe woningen meer inkijk mogelijk vanaf de tweede woonlaag. Vanuit het oogpunt van privacy en vrij uitzicht echter is de nieuwe situatie geen wezenlijke verslechtering met het oorspronkelijke plan. De nieuwe woningen passen binnen de buurt en voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Een verlaging van de nokhoogte van de nieuwe woningen is daarmee niet nodig.

Punt b

De door indieners bedoelde woning heeft standaard afmetingen voor een woning. De voorgevelrooilijn volgt de straat net als op andere plaatsen in de woonbuurt. Door de positionering van de woning wordt de bocht in de straat visueel begeleid. We zien geen aanleiding om de woning te verplaatsen en een woning te laten vervallen.

Ook bevat het plan voldoende groen. Zie ook onze toelichting daarover op punt c van zienswijze 1.

Zienswijze 3

Samenvatting zienswijze

- a. Het bouwen van de nieuwe woningen is voor indiener bezwaarlijk. Het gaat ten koste van het woonplezier en leidt tot negatieve gevolgen voor de waarde van de woning van indiener. Het uitzicht en de aanblik van de gehele wijk verslechterd door het vervangen van groen naar bebouwing op deze toonaangevende locatie.
- b. De bouw van nieuwe hogere woningen belemmert het uitzicht vanuit de achtertuin van indiener richting het gebied van de molen.
- c. Door de uitbreiding van de wijk met nieuwe woningen zal deze nog meer verstedelijken en drukker en onveiliger worden. Er is meer behoefte aan groen / speelruimten en sociale ontmoetingsplekken.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen

Toelichting van de gemeenteraad

Punt a

Zie onze reactie op zienswijze 1 punt c en d, met daarbij de opmerking dat de dichtstbijzijnde nieuwe woning op 50 meter afstand komt van de woning van indiener.

Punt b

De molen staat op meer dan 200 meter afstand van het perceel van indiener. Het uitzicht op de molen vanuit de tuin van indiener is (al) voor het grootste gedeelte belemmerd door bestaande woningen aan De Schouw en beplanting (bomen en struiken) op het nu nog onbebouwde perceel aan Den Herd. De bouw van de nieuwe vrijstaande woningen op een kortste afstand van circa 50 meter van het perceel van indiener kan mogelijk leiden tot (nog) minder uitzicht op de molen. Het belang van een logische ruimtelijke inpassing van de nieuwe woningen in de buurt weegt zwaarder dan behoud van hetzelfde uitzicht.

Punt c

Zowel met het oorspronkelijke als met dit nieuwe plan is de bouw van negen woningen mogelijk. Per saldo wordt het daarmee niet stedelijker, drukker of onveiliger. Ook bevat het plan voldoende groen. Zie ook onze toelichting daarover op punt c van zienswijze 1. Het plan voorziet hier in een passende functie en invulling en daarmee is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Zienswijze 4

Samenvatting zienswijze

- a. In de oude situatie waren patiowoningen voorzien en was de bestemming overwegend groen en water. Dit nieuwe plan voorziet in veel meer verstedelijking en gaat ten koste van groen en water en is daarmee als materieel en impactvol te bestempelen. In het oorspronkelijke plan was circa 4.470 m² als groen bestemd. Nu blijft daar slecht circa 1.530 m² over. Het plan is daardoor niet duurzaam.
- b. De entree van de wijk (Den Herd) wordt met het nieuwe plan erg smal. Dit komt door de twee nieuwe woningen aan Den Herd (oostkant) die ten opzichte van de andere nieuwe woningen met de rooilijn naar voren springen. Dit wordt verder versterkt omdat er ook aan de noordkant van Den Herd nieuwe woningen gaan komen (achter Papendijk 21). Nu is er juist een ruimtelijke entree door het parkeerterrein en groen aan de zuidkant van Den Herd met een doorkijk richting Molengraaf. Den Herd is de enige uitvalsweg en zou ruimtelijk moeten blijven. De twee oostelijke woningen aan Den Herd dienen dat belang niet. Ook de hogere bebouwing draagt niet bij aan een ruimtelijke entree van de wijk.
- c. De gemeente stelt dat tijdens de informatiebijeenkomst door omwonenden gevraagd is de gothoogte van de nieuwe woningen te verlagen en dat dat is gedaan. Het ging echter juist om het verlagen van de bouwhoogte (nokhoogte) van 9 meter naar 4 meter. De hoogte van 9 meter is niet acceptabel en gaat ten koste van privacy, uitzicht, woongenot, straatbeeld en omgevingskarakteristiek. Bij aankoop van het perceel van indiener is bewust gekozen voor een perceel aan de rand van de wijk. Indiener was hiervoor bereid een hogere meerprijs te betalen voor het ervaren van meer rust. Zeker ook vanwege de verwachting dat in de oorspronkelijke patio's oudere mensen zouden komen wonen. De bestaande woningen in de wijk hebben een zelfde bouwstijl. De gemeente Oss kent nu geen welstandseisen meer voor de nieuwe woningen. Hierdoor is de kans groot op uiteenlopende variëteit van de nieuwe woningen die niet past bij de rest. De bouw van lagere patiowoningen zouden voor minder impact zorgen juist doordat ze lager zijn. De lagere bouwhoogte ervan zou bovendien beter aansluiten bij het gebouw van de postduivenvereniging.
- d. De bestaande woningen aan Den Herd hebben een rooilijn van 4 meter. De nieuwe woningen aan Den Herd hebben een rooilijn van circa 3 meter. Omwille van een rustig en ruimtelijk straatbeeld is een rooilijn van 4 meter aan beide kanten van de weg beter passend.
- e. De oorspronkelijke patiowoningen waren aan te merken als levensloopbestendig omdat deze 1 verdieping hoog zijn. Deze woningen voorzagen in de broodnodige woningbehoefte voor ouderen (vergrijzing). De nieuwe woningen zijn niet exclusief voor ouderen en voldoen daarmee niet aan de behoefte voor ouderen.

- f. Het nieuwe plan voorziet in extra ruimtebeslag. Gemeentelijk uitgangspunt is juist om extra ruimtebeslag tegen te gaan. Met het oorspronkelijke plan voor de patio-woningen werd al voorzien in de bouw van negen woningen ten koste van minder groen dan nu.
- g. Het plan draagt niet bij aan kwaliteitsverbetering van het landschap. Het oorspronkelijke bestemmingsplan Verlengde De Run 2008 stelt dat hier gekozen is voor een woningtype in één laag omdat dit gedeelte van het plangebied dichterbij de bestaande molen ligt en voor een goede overgang naar het buitengebied zorgt. Met dit nieuwe plan is geen geleidelijke overgang van groen naar wonen.
- h. Het ligt meer voor de hand het hele plangebied een groen- of waterbestemming te geven. Bebouwen draagt niet bij aan de doelstellingen voor het terugdringen van stikstof of landschapsversterking via het groenfonds.
- i. In het ontwerpbestemmingsplan veronderstelt de gemeente dat de sloot aan de zuidkant van het plan droog staat. Dit is onjuist want op het moment van schrijven van de zienswijze staat er water in de sloot. De stelling dat het planvoornemen geen belemmering vormt voor flora en fauna is daarmee onvoldoende onderbouwd.
- j. De gemeente stelt dat de nieuwe bebouwing geen belemmering is voor de windvang van en zicht op de molen (molenbiotoop). Dit is het wel. Gezien de afstand tot de molen van de bebouwing (circa 120 meter) is de maximale bouwhoogte lager dan de veronderstelde 10,1 meter. Uitgaande van de biotoopformule berekent indiener een maximale bouwhoogte van circa 4,4 meter. De nu voorgestelde bouwhoogte van 9 meter past daarmee niet.
- k. Het aantal voertuigbewegingen neemt met het plan sterk toe met 72 extra bewegingen. Dit is niet goed voor de veiligheid van de wijk. Alle verkeersbewegingen gaan via één uitvalsweg en er wonen veel kinderen in de wijk.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen

Toelichting van de gemeenteraad

Punt a

In de beantwoording van zienswijze 1 onder a en c gaan we in op de keuze voor een andere invulling van het gebied tussen Den Herd en de Groenstraat. Dit plan heeft een ruime bestemming 'Groen' met een oppervlak van ongeveer 1.500 m². De vrijstaande woningen hebben een bestemming 'Tuin' van samen ongeveer 1.200 m². De bestemming 'Wonen – Vrijstaand' beslaat 3.900 m², waarvan vanwege het toegestane bebouwingspercentage ongeveer 1.500 m² overblijft voor achtertuin. In totaal komt dit neer op 4.200 m² waarbinnen een invulling van groen en water mogelijk is. Het plan voorziet in een passende invulling die aansluit op de omgeving. Hiermee ontstaat een duurzame afronding van de woonbuurt Verlengde De Run.

Punt b

De entree gevormd door de weg Den Herd / De Schouw is op het door indiener bedoelde punt op zijn smalst 21 meter breed (afstand van bouwvlak tot bouwvlak aan weerszijden van de weg). Dit is een gangbare breedte en is zeker niet smal te noemen. Zo is de afstand van bouwvlak tot bouwvlak aan beide kanten van De Schouw in de bestaande wijk 19 meter breed en is de afstand elders in de wijk 20 meter breed. De hoogte van de nieuwe woningen is vergelijkbaar met andere bestaande woningen in de wijk. Deze hoogte doet geen afbreuk aan wat gezien mag worden als een passende entree.

Punt c

Bij de informatieavond is door omwonenden aangevoerd dat vrijstaande woningen van 9 meter hoog massiever overkomen dan een rij patio's van 4 meter hoog. Naar aanleiding hiervan is de goothoogte in het ontwerpplan voor alle nieuwe woningen verlaagd van 6 meter naar 4 meter. Hierdoor is 1 à anderhalve bouwlaag met kap mogelijk in plaats van 2 bouwlagen met kap. Hierdoor ontstaan woningen met minder massa en met een meer dorps karakter, passend aan de rand van het stedelijk gebied. De hoogte van 9 meter is een acceptabele hoogte voor vrijstaande woningen. Deze hoogte past ook in deze omgeving. Bestaande woningen aan Den Herd en de Groenstraat hebben een maximale toegestane hoogte van 10 meter.

Met het oorspronkelijke plan kan een rij patio's worden gebouwd op 11 meter afstand van de woning van indiener. Met dit nieuwe plan is deze afstand 16 meter. Dichtstbijzijnde bestaande woning van 10 meter hoog staat op 6 meter afstand van de woning van indiener (bestaande buurman). Het nieuwe plan is daarmee op het gebied van privacy en uitzicht vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening acceptabel. Doordat de nieuwe woningen verder naar achteren staan, is er ruimte voor parkeren op eigen terrein. Bovendien ontstaat er een breder straatprofiel. Dit is een verbetering voor het straatbeeld. Voor de mogelijkheden tot een verzoek om planschade zie onze reactie onder zienswijze 1 punt d.

De gemeente Oss kent inderdaad hier geen welstandseisen meer. Er is een bewuste keuze gemaakt voor minder welstand voor het grootste gedeelte van de gemeente. Dit geeft woningeigenaren een keuzevrijheid. Dit kan leiden tot verschillende stijlen voor de nieuwbouw. Deze keuzevrijheid geldt ook voor de bestaande woningen in de woonbuurt.

Punt d

De rooijlijn van de nieuwe woningen ligt ook op 4 a 5 meter vanaf de (stoep)rand van de weg. De bestaande verhoogde parkeerstrook dient ook opgeteld te worden in de afstand.

Punt e

De nieuwe woningen hebben een grondvlak van voldoende afmeting waarmee alle voorzieningen op maaiveld zijn te maken. Daarmee zijn deze woningen ook levensloopbestendig. De oorspronkelijke woningen en de nieuwe zijn niet exclusief gereserveerd voor een bepaalde doelgroep. De nieuwe woningen passen in het woningbouwprogramma en voorzien in een behoefte.

Punt f

Het extra ruimtebeslag draagt hier bij aan een passende ruimtelijke ordening. Er ontstaat een duurzame afronding van de woonbuurt Verlengde De Run. Het is daarmee geen reden om het plan te wijzigen of om er van af te zien.

Punt g

De vereiste van kwaliteitsverbetering van het landschap geldt voor het buitengebied. Hier gaat het om stedelijk gebied. Maar ook deze ontwikkeling houdt rekening met het landschap. Door het verder invullen van de Groenstraat met woonbebouwing is een groenzone aan de westzijde nu een meer passende inrichting. In de toelichting van het bestemmingsplan paragraaf 3.5 staat dat hierdoor onder meer een groene overgang komt naar de Molengraaf en het daarachter gelegen buitengebied.

Punt h

De provincie heeft dit gebied aangegeven als stedelijk gebied en concentratiegebied voor verstedelijking. Een invulling met woonbebouwing ligt daarmee voor de hand. Per saldo worden er met dit plan niet meer woningen gebouwd dan dat al mogelijk was met het huidige plan. Op het gebied van stikstof is dit geen wezenlijke verandering.

Punt i

Permanent aanwezig water verhoogd de kans op het kunnen aantreffen van bepaalde beschermde soorten. De sloot blijft in het nieuwe plan ook bestaan en is daarmee geen onderdeel van wijziging van de huidige biotoop. Dat er op enig moment water in de sloot staat, doet daarmee niet af aan de gestelde conclusie.

Punt j

Al in het bestemmingsplan 'Verlengde de Run' van 2007 is het belang van de molen ondergeschikt verklaard aan woningbouw van de nieuwbouwwijk Verlengde de Run. Citaat uit dit bestemmingsplan van 2007, bladzijde 20 en 21 toelichting:

"De molen staat op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie aangegeven als object van historische bouwkunst met daaromheen een biotoop met een straal van 400 meter (zoals rond elke traditionele molen op de CHW). De toelichting van de Cultuurhistorische Waardenkaart zegt over de biotoop dat deze met de nodige zorg dient te worden ingericht (toetreding van wind) en, in het geval van grondzeilers, in een straal van 100 meter vrij dient te blijven van bebouwing. Het plangebied Verlengde De Run ligt op een afstand van meer dan 100 meter vanaf de molen. Aan de eis van de provincie dat een straal van 100 meter vrij moet blijven van bebouwing, wordt voldaan. Tevens wordt opgemerkt dat de molen is gesitueerd ten zuiden van de kern in het buitengebied. De molen staat vrij en kan optimaal gebruik maken van wind uit alle richtingen, behalve het noorden. Dit heeft te maken met de aanwezigheid van enkele woningen en groen aan de Groenstraat en de Schouw. Door overwegend west- en zuidwestenwinden zal de windvang van de molen door de nieuwe bebouwing in de Verlengde De Run dan ook niet of nauwelijks beïnvloed worden. Door de reeds aanwezige bebouwing is het zicht op de molen vanaf de Molengraaf en de huidige wijk De Run bovendien beperkt. Woonwijk de Verlengde De Run zal daardoor slechts in beperkte mate van invloed zijn op deze zichtlijnen en windvang. Om deze redenen is het verantwoord om af te wijken van de afstand van 400 meter op de Cultuurhistorische Waardenkaart" (einde citaat).

De huidige woningen in de woonbuurt, waaronder de eigen woning van indiener, zijn door hun hoogte van 10 meter al een belemmering voor wind uit het noorden richting de molen. Daarmee zijn deze bestaande woningen maatgevend. Het toevoegen van nieuwe woningen van 9 meter hoog ten zuiden van deze bestaande bebouwing in de luwte daarvan van 10 meter, is daarmee geen belemmering voor de windvang van de molen. De door indiener berekende theoretische maximale hoogte van 4,4 meter geldt daarnaast ook voor de eigen woning van indiener van 10 meter hoog. Vasthouden aan deze theoretische hoogte zou alleen zinvol zijn als de bovenverdiepingen van de bestaande woningen in deze woonwijk worden verwijderd. Dat is uiteraard niet realistisch.

De juridische bindende regels met beperkingen ten aanzien van bescherming van de windvang van deze molen zijn opgenomen in het geldend bestemmingsplan 'Kom Geffen – 2016'. In de regels onder artikel 29.1 'vrijwaringszone – molenbiotoop' is voor de molen aan de Groenstraat op een afstand van 120 meter een maximale bouwhoogte van 10,1 meter toegestaan. De nu voorgestelde bouwhoogte van 9 meter past daarin. Zicht op de molen is geen afwegingskader omdat voldaan wordt aan een passende maximale bouwhoogte.

Het bovenstaande geeft geen aanleiding tot aanpassing van het huidige plan in relatie tot de belangen van de molen.

Punt k

Met dit nieuwe plan worden niet meer woningen gebouwd dan dat al mogelijk was met het oorspronkelijke plan. Hierdoor is er per saldo geen toename van verkeersbewegingen. De verkeersbewegingen in de woonbuurt nemen per saldo zelfs af omdat in het nieuwe plan vier woningen direct op de Groenstraat ontsluiten. Overigens is ook op zichzelf een toename van 72 verkeersbewegingen in deze buurt met een maximum geldende snelheid van 30 km/uur geen belemmering.

Zienswijze 5

Samenvatting zienswijze

- a. De twee woningen aan de oostzijde van Den Herd staan op een afwijkende rooilijn. Dit geeft een onrustig straatbeeld en verkleint optisch de enige entree van de woonwijk. Dit verlaagt de veiligheid door minder overzicht. De bouw van de reeds geplande woningen aan de overzijde van Den Herd versterkt dit. Oplossing is om deze twee woningen naar achteren in dezelfde rooilijn te plaatsen. Dit komt de entree en veiligheid ten goede en compenseert een klein gedeelte groen dat met het nieuwe plan verloren gaat.
- b. Naar aanleiding van de informatiebijeenkomst is de goothoogte aangepast van 6 naar 4 meter. De maximale bouwhoogte van 9 meter is niet aangepast naar 4 meter. De in het plan opgenomen 9 meter is niet acceptabel. Bestemmingsplan en Dorpsraad zijn

op het moment van aanschaf van de woning begin 2018 geraadpleegd. Toen zouden patiowoningen worden gebouwd en dat was voor indiener een van de hoofdredenen geweest om over te gaan tot koop en de meerprijs te betalen. Vanwege woongenot, privacy en uitzicht dient de bouwhoogte verlaagd te worden van 9 meter naar 4 meter. Verder is het belangrijk dat de huidige bouwvlakken en positie van de 2 nieuwe huizen direct voor de woning van indiener niet meer wijzigt.

- c. Gezien het verloop van het gehele proces zou zelfreflectie van de gemeente op zijn plaats zijn. Is dit project ontwikkeld voor verbetering van de wijk of enkel voor verdediging van een overeenkomst met een aantal particulieren voor woningbouw? Zo was de molenbiotoop in het originele plan een belangrijke reden voor laagbouw. Dat argument is nu verdwenen. Patiowoningen waren ontwikkeld met het oog op diversiteit binnen de wijk en voor de vergrijzing. Doet de gemeente de wijk en deze doelgroep met deze wijzigingen niet veel tekort? Is de noodzaak om groen te bebouwen op dit relatief klein stukje grond werkelijk zo groot?

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen

Toelichting van de gemeenteraad

Punt a

De voorgevelrooilijn volgt de straat net als op andere plaatsen in de woonbuurt. Door de positionering van de woning wordt de bocht in de straat visueel begeleid.

De entree gevormd door de weg Den Herd / De Schouw is op het door indiener bedoelde punt op zijn smalst 21 meter breed (afstand van bouwvlak tot bouwvlak aan weerszijden van de weg). Dit is een gangbare breedte. Zo is de afstand van bouwvlak tot bouwvlak aan beide kanten van De Schouw in de bestaande wijk 19 meter breed en is de afstand op andere plekken in de wijk 20 meter breed. De entree is passend, overzichtelijk en daarmee veilig.

Punt b

De hoogte van 9 meter is een gebruikelijke hoogte voor het kunnen bouwen van volwaardige vrijstaande woningen zoals vergelijkbaar op andere plekken in deze woonbuurt. Er geldt voor de nieuwe woningen al een iets lagere nokhoogte (9 meter in plaats van 10 meter) en een lagere goothoogte (4 meter in plaats van 6 meter) dan in de rest van de buurt. Zie ook onze toelichting onder a bij zienswijze 1.

Voor de mogelijkheden tot een verzoek om planschade zie onze reactie onder zienswijze 1 punt d.

Punt c

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zoals de woningbouw voor een aantal particulieren aan de Groenstraat, worden getoetst aan de op dat moment geldende beleidskaders en aan een goede ruimtelijke ordening. Dit zijn dezelfde kaders die de bestaande gebouwde woonbuurt Verlengde De Run, waaronder de woning van indiener, mogelijk heeft gemaakt. Gelijke behandeling binnen deze kaders is het uitgangspunt. Zie ook onze toelichting bij zienswijze 1 onder a.

In 2007 is het argument voor laagbouw komen te vervallen in relatie tot de molenbiotoop. Zie hiervoor ook onze reactie onder zienswijze 4 onder punt j.

De nieuwe woningen hebben een grondvlak van voldoende afmeting waarmee alle voorzieningen op maaiveld zijn te maken. Daarmee zijn deze levensloopbestendig en ook geschikt voor ouderen. De oorspronkelijke woningen en de nieuwe zijn niet exclusief gereserveerd voor een bepaalde doelgroep.

Dit gebied is door de provincie aangegeven als stedelijk gebied en concentratiegebied voor verstedelijking. Een invulling van dit groene gebied met woonbebouwing ligt daarmee voor de hand. Ook voorziet het plan in een passende groeninrichting. Zie daarvoor onze reactie onder zienswijze 1 punt c.

Zienswijze 6

Samenvatting zienswijze

Naast zienswijzen tegen het plan noemen indieners de volgende pluspunten;

- Indieners zijn het eens met de bouw van de 5 vrijstaande woningen aan Den Herd. De nieuwe vrijstaande woningen die in de plaats komen van de oorspronkelijke aaneengeschakelde patiowoningen komen het straatbeeld aan Den Herd ten goede. Patio's geven een smaller straatbeeld en met de bouw van de nieuwe vrijstaande woningen ontstaan er luchtige ruimten tussenin. Ook beoordelen indieners het uitzicht op vrijstaande woningen hoger dan het uitzicht op de platte daken van patio's met mogelijke zonnepanelen.
 - Het uitzicht van indieners verbetert door het vergroten van de groenzone aan de westzijde van het plan. Hierdoor zijn er geen woningen meer recht tegenover de woning van indieners.
 - Bij de vrijstaande woningen is het uitgangspunt dat er 2 parkeerplaatsen op eigen terrein komen. Bij de patio's zou geparkeerd worden op straat in de openbare ruimte.
-
- a) In het nieuwe plan is veel aandacht voor groen aan de westzijde. Er mag echter ook meer aandacht zijn voor groen aan de oostzijde.
 - b) Indieners vragen bij de inrichting en beheer van groen en water rekening te houden met veiligheid in relatie tot spelende kinderen. Ook een speeltoestel is gewenst. Verder vragen indieners om de overlast van muggen als aandachtspunt mee te nemen bij de inrichting van waterpartijen.
 - c) Indieners vinden de oriëntatie van de daken zoals aangegeven in de toelichting op de verkavelingstekening en straatbeelden niet logisch gekozen. De grootste dakvlakken zijn gericht op het noordoosten. Voor het gebruik van zonnepanelen zijn dakvlakken gericht op het zuiden / zuidwesten logischer.
 - d) Indieners willen dat de gemeente eisen stelt aan erfafscheidingen. Vooral bij zijtuinen waar erfafscheidingen geplaatst kunnen worden evenwijdig aan de straat. Dit om verrommeling van het straatbeeld te voorkomen. Voorkeur voor zwart hekwerk met groene aanplant zoals hedra zou vereist moeten worden met een instandhoudingsverplichting.
 - e) Indieners vinden niet dat de twee woningen aan de oostzijde van Den Herd de entree tot de woonbuurt versterken. Aanplant van bomen die het zicht op deze woningen ontnemen bij binnenkomst via Den Herd is beter. Ook wijkt de voorgevelrooilijn te sterk af van deze twee woningen waardoor dit juist afbreuk doet aan de entree van de woonbuurt.
 - f) Indieners zijn het er niet mee eens dat de nieuwe woningen welstandsvrij gebouwd kunnen worden. De woningen in de huidige wijk hebben overeenkomstige materialen. Voor de nieuwe woningen zou een beeldkwaliteitsplan opgesteld moeten worden voor behoud van eenheid van de woonbuurt.
 - g) De oorspronkelijke patio's hadden maar 1 bouwlaag. Daarmee zijn deze levensloopbestendig omdat alle voorzieningen op de begane grond zijn. De nu geplande vrijstaande woningen kunnen naar zeggen ook levensloopbestendig uitgevoerd worden. Indieners hebben sterke twijfels of alle voorzieningen op de begane grond zijn te realiseren vanwege de kavelgrootte. Handhaaft de gemeente straks op levensloopbestendig bouwen? En welke regels gelden voor uitbouwen en maximale bebouwingspercentage en dergelijke?
 - h) In het oorspronkelijke plan was de maximale bouwhoogte 4 meter. In dit nieuwe plan is een bouwhoogte van 9 meter en een goothoogte van 4 meter toegestaan. Dit is aanzienlijk hoger en zal nadelige gevolgen hebben voor het uitzicht vanaf de 1^e en met name 2^e verdieping van de woning van indieners.
 - i) Indieners vragen of de maximale goot- en nokhoogten van 4 meter en 9 meter gelden voor alle woningen.
 - j) Op de verkavelingstekening uit de toelichting zijn verschillende kapvormen ingetekend. Bij verschillende woningen lijkt het op deze tekening of de goothoogte hoger is dan 4 meter. Is nu wel of niet een hogere goothoogte dan 4 meter toegestaan?

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij zullen in de toelichting bij de sfeerbeelden van de nieuwe woningen de kanttekening plaatsen dat naar aanleiding van de informatieavond de goothoogten zijn verlaagd en deze beelden de maximaal toegestane hoogte niet juist weergeven.

Toelichting van de gemeenteraad

Punt a

Zie onze reactie onder zienswijze 1 punt c (eerste gedeelte) voor de onderbouwing voor het wijzigen van de groeninrichting.

Punt b

Het bestemmingsplan heeft geen regels voor de inrichting of het beheer van groen en water voor spelende kinderen of muggen. De inrichting en het misschien plaatsen van een speeltoestel volgt nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is vastgesteld. Wij geven de opmerkingen van indieners mee aan de afdeling Openbare Ruimte die gaat over de inrichting en beheer van het openbaar gebied.

Punt c

In de toelichting zijn sfeerbeelden opgenomen. Deze zijn niet bindend, maar geven een beeld van hoe het er uit zou kunnen zien. Het bestemmingsplan heeft geen regels voor het oriënteren van daken en dakvlakken. De toekomstige bewoners mogen zelf, binnen het bouwvlak een passend dakvlak en dakvlakoriëntatie kiezen, waarbij inderdaad een oriëntatie op het zuiden het meest geschikt is voor zonnepanelen.

Punt d

Erfafscheidingen zijn vergunningsvrij te plaatsen, mits ze niet hoger zijn dan 2 meter. Voor de voorgevelrooilijn mogen ze niet hoger zijn dan 1 meter. Ook gelden er geen welstandseisen of een beeldkwaliteitsplan. Er zijn daarom geen regels voor kleurgebruik of verplichte materialen. In de bestaande woonwijk gelden ook geen extra regels hiervoor of voor verplichte aanplant. Hiermee is ook geen aanleiding om voor de nieuwe woningen wel aanvullende regels op te stellen.

Punt e

De voorgevelrooilijn volgt de straat net als op andere plaatsen in de woonbuurt. Door de positionering van de woning wordt de bocht in de straat visueel begeleid. De entree is op zijn smalst 21 meter breed (afstand van bouwvlak tot bouwvlak aan beide kanten van de weg). Dit is een gangbare breedte en passend. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is er geen aanleiding voor aanpassing of voor verplichte aanplant van bomen voor deze woningen.

Punt f

De gemeente Oss kent inderdaad hier geen welstandseisen meer. Er is een bewuste keuze gemaakt voor minder welstand voor het grootste gedeelte van de gemeente. Dit geeft woningeigenaren een eigen keuze die kan leiden tot wisselende stijlen en kleuren voor de nieuwbouw. Deze zelfde vrijheden gelden overigens daardoor ook voor de al gebouwde woningen in de woonwijk. Het opstellen van een beeldkwaliteitsplan past niet in deze lijn.

Punt g

De kavels en de nieuwe woningen hebben een grondvlak van voldoende afmeting waarmee alle voorzieningen op maaiveld zijn te maken. Daarmee zijn deze ook levensloopbestendig. De oorspronkelijke woningen en de nieuwe zijn niet exclusief gereserveerd voor een bepaalde doelgroep. Wel of niet levensloopbestendig uitvoeren is naar keuze van de nieuwe bewoners. Handhaving op levensloopbestendig uitvoeren door de gemeente zal daarom niet gebeuren. De nieuwe woningen passen in het woningbouwprogramma en voorzien in een behoefte. De regels voor uitbouwen en maximale bebouwingspercentage en dergelijke zijn te vinden in het zogenaamde moederplan 'Bestemmingsplan Kom Geffen – 2016' en zijn te zien op ruimtelijkeplannen.nl. De regels van dit bestemmingsplan verwijzen naar de regels van dat moederplan.

Punt h

De hoogte van 9 meter is een gebruikelijke hoogte voor vrijstaande woningen, zoals vergelijkbaar op andere plekken in deze woonbuurt. Er geldt voor de nieuwe woningen al een iets lagere nokhoogte (9 meter in plaats van 10 meter) en een lagere goothoogte (4 meter in plaats van 6 meter) dan in de rest van de buurt. Zie ook onze toelichting onder a bij zienswijze 1.

Met het oorspronkelijke plan waren 9 aan elkaar geschakelde patiowoningen mogelijk van 4 meter hoog op 40 meter afstand van de woning van indiener. Met dit nieuwe plan zijn 9 vrijstaande woningen mogelijk van 9 meter hoog op 45 meter afstand van de woning van indiener. Het uitzicht vanuit de woning van indiener is nu al beperkt door bestaande bebouwde woningen aan Den Herd. Ook staat een andere woning van 10 meter hoog op 5 meter afstand naast de woning van indiener (de buurman). Het uitzicht vormt in de nieuwe situatie geen wezenlijke verslechtering in vergelijking met de oorspronkelijke situatie. De nieuwe woningen passen binnen de wijk en voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Een verlaging van de nokhoogte van de nieuwe woningen is daarmee niet nodig.

Punt i

Ja.

Punt j

De in de toelichting opgenomen beelden zijn sfeerbeelden en geven een idee van hoe het er uit zou kunnen komen te zien. Er gaan geen verplichtingen van uit. De sfeerbeelden geven inderdaad nog de oude mogelijkheid weer van het kunnen bouwen met hogere goothoogten dan 4 meter. In de toelichting zullen we bij deze beelden de kanttekening plaatsen dat naar aanleiding van de informatieavond de goothoogten zijn verlaagd en deze beelden de maximaal toegestane hoogte niet juist weergeven.

Zienswijze 7

Samenvatting zienswijze

- a) Met dit plan wordt de Groenstraat volgebouwd. Indieners hebben in het verleden hun perceel aangekocht vanwege het vrije wonen en het uitzicht dat nu met dit plan verdwijnt.
- b) Dit plan is niet aangekondigd. In geen enkele visie is de ontwikkeling omschreven. Er is ook geen vooraankondiging gedaan. Dit is strijdig met 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening.
- c) Het plan is niet getoetst aan het beleid van de provincie Noord-Brabant zoals de Interim Omgevingsverordening en Omgevingsvisie. Het plan is daarmee in strijd met een goede ruimtelijke ordening.
- d) Het ontwerpplan verwijst naar de regels zoals ze gelden in het bestemmingsplan Kom Geffen – 2016. Voor de nieuwe woningen gelden de regels Wonen – vrijstaand van dit plan. Deze bestemming maakt het rechtstreeks mogelijk om een bedrijf aan huis te vestigen of zelfs een bed en breakfast. Dit zal leiden tot een extra toename in de verkeersbewegingen en parkeerdruk. Indieners worden hiermee geschaad in hun kwaliteit van woon- en leefomgeving en zijn de gevolgen niet opgenomen in de uitgevoerde onderzoeken.
- e) Binnen de regels voor Wonen is het mogelijk om dakterrassen te realiseren op de woningen. Dit zal leiden tot een directe inbreuk op de privacy van indieners.
- f) Binnen de regels voor Wonen geldt onder artikel 21.5 een wijzigingsbevoegdheid voor het splitsen van 1 woning naar 2 eenheden. Deze wijzigingsmogelijkheid is niet uitvoerbaar omdat de nieuw te bouwen woningen niet als 'karakteristiek' bestempeld kunnen worden.
- g) De plantoelichting beschrijft het aantal extra voertuigbewegingen. In totaal 72 extra voertuigbewegingen (8 per woning). De motivering dat deze bewegingen zonder probleem op Den Herd en de Groenstraat afgevoerd kunnen worden ontbreekt echter in de toelichting.
- h) De nieuwe woningen aan de Groenstraat kunnen niet voldoen aan de parkeerbehoefte voor opvang van bezoekersparkeren in de openbare ruimte, omdat aan de Groenstraat niet geparkeerd kan worden. Dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.
- i) De toelichting verwijst naar oud parkeerbeleid van 2006. Dit moet verwijzen naar Parkeernormen 2017 Gemeente Oss.

- j) Bijlage 6 'Archeologie' verwijst nog naar de bouw van 9 patiowoningen. Het is onduidelijk of de informatie in deze bijlage nog van toepassing is voor dit nieuwe plan. Ook stelt deze bijlage dat archeologisch onderzoek hier niet nodig is omdat in 2005 ten noorden van het gebied uitvoerig onderzoek is gedaan waarbij geen archeologische sporen zijn aangetroffen. Verwijzen naar onderzoek van een andere locatie is onvoldoende motivering waarom hier geen archeologisch onderzoek meer nodig is. Dit is strijdig met een goede ruimtelijke ordening.
- k) Hoofdstuk 6 bevat ten aanzien van milieuzonering en afstand van de nieuwe woningen tot de brandweerkazerne tegenstrijdige informatie. In 6.1.1. staat dat de afstand minder is dan 50 meter en in 6.1.10 dat het meer is dan 50 meter.
- l) Een actuele berekening op het gebied van stikstof en PAS specifiek voor deze woningen ontbreekt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het niet voldoende om te verwijzen naar uitkomsten van onderzoeken bij andere projecten.
- m) Waarom is de publicatiedatum van het ontwerpbestemmingsplan op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl '2018-12-19' en niet de actuele publicatiedatum?
- n) In de plantoelichting is niet nader gemotiveerd hoe binnen het plangebied wordt omgegaan met de afvoer van hemelwater.
- o) Indieners maken zich zorgen over de afvoer van het vuilwaterriool. Deze loopt namelijk onder de percelen door waar nieuwe woningen aan de Groenstraat zijn gepland.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij passen de toelichting als volgt aan;

- Aanvullen van de toelichting met relevant provinciaal beleid uit de Interim Omgevingsverordening en Omgevingsvisie.
- Aanpassen van de verwijzing in de toelichting naar het parkeerbeleid van 2017.
- Aanpassen van de verwijzing in de bijlage archeologisch rapport bij de toelichting naar de bouw van 9 vrijstaande woningen.
- Opnemen van een nieuwe bijlage bij de toelichting met onderbouwing voor de bouw van 9 vrijstaande woningen in relatie tot stikstof / PAS

Toelichting van de gemeenteraad

Punt a

Een van de algemene uitgangspunten van ruimtelijke ordening is om de verstedelijkingsopgave te concentreren in stedelijk gebied (de bebouwde kom). Omdat dit gebied als stedelijk gebied is aangewezen en geschikt is voor woningbouw, leent het zich voor een verdere invulling met woningen. Dat kan gepaard gaan met vermindering van uitzicht en minder vrij wonen. Voor de mogelijkheden tot een verzoek om planschade zie onze reactie onder zienswijze 1 punt d.

Punt b

Het plan is aangekondigd in Oss Actueel van 10 oktober 2018 zoals voorgeschreven door 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening.

Punt c

Het plan is in lijn met het provinciaal beleid. Het plan is in vooroverleg met de provincie besproken en is in ontwerp toegezonden aan de provincie. De provincie heeft aangegeven dat als het plan onvoldoende rekening zou houden met de provinciale belangen zij een reactie zouden geven. Dat is niet gebeurd. Wij zullen de toelichting verder aanvullen met relevant provinciaal beleid uit de Interim Omgevingsverordening en Omgevingsvisie.

Punt d

De genoemde mogelijkheden zijn standaard en gelden voor iedere woning met de bestemming 'Wonen – Vrijstaand'. Ook voor woning van indiener. Deze mogelijkheden zijn begrensd in omvang en daarmee ook de ruimtelijke uitstralingseffecten ervan, zodat ze passen in een woonbuurt. In de toelichting en onderzoeken zijn de kengetallen met inbegrip van deze mogelijkheden en deze leiden daarmee niet tot extra verkeersbewegingen en parkeerdruk.

Punt e

In de regels is inderdaad een algemene mogelijkheid opgenomen voor dakterrassen. Het verlenen van een vergunning ervoor is echter niet altijd zonder meer mogelijk. Bijvoorbeeld als dat leidt tot een directe inbreuk van de privacy door inkijk bij de burens. Het privaatrecht is hier ook van toepassing. Bij directe inkijk mag een vergunning voor een dakterras niet verleend worden als de burens er het niet mee eens zijn. Er is dan sprake van een zogenaamde privaatrechtelijke belemmering die volgt uit 5:50 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek. Gezien de situatie van indiener is het daarmee niet waarschijnlijk dat omgevingsvergunningen voor dakterrassen verleend kunnen worden.

Punt f

In de regels is inderdaad een algemene mogelijkheid opgenomen voor het kunnen splitsen van karakteristieke woonpanden (panden met een bepaalde cultuurhistorische waarde) naar 2 woningen. Deze regels gelden voor de hele kom Geffen en zijn ook van toepassing verklaard op dit plan. Omdat er binnen dit plan geen karakteristieke panden zijn, kan inderdaad geen gebruik gemaakt worden van deze algemene regels.

Punt g

Met het oorspronkelijke plan kunnen 9 patiowoningen gebouwd worden. Dit plan biedt de mogelijkheid 9 vrijstaande woningen te bouwen in plaats van die patio's. Per saldo worden er met dit plan geen woningen extra bijgebouwd. Er is daarmee geen toename van het aantal verkeersbewegingen in planologisch opzicht. Den Herd – De Schouw is een wijkontsluitingsweg van 5 meter breed die uitsluitend het wijkverkeer van circa 100 woningen verzorgt (de woningen gelegen tussen De Wan en Den Herd). Kengetallen van het CROW publicatie 315 stellen de maximale verkeersafhandeling van een dergelijke weg op 2.500 motorvoertuigen / etmaal (mvt/etmaal). Uitgaande van 8 verkeersbewegingen per woning komt dat neer op 800 mvt/etmaal. Gezien de kengetallen, de breedte van de weg, de functie ervan en het aantal woningen is er geen aanleiding om te veronderstellen dat het afhandelen van 40 extra verkeersbewegingen (5 woningen Den Herd x 8 verkeersbewegingen) na het bouwen van de nieuwe woningen tot problemen zou leiden voor de weg Den Herd – De Schouw. Hetzelfde geldt voor de Groenstraat. Deze is te typeren als een gebiedsontsluitingsweg met een doorgaande routefunctie en heeft een breedte van 5,7 meter. Volgens de hiervoor genoemde CROW publicatie is de maximale verkeersafhandeling 20.000 mvt/etmaal. In het akoestisch rapport van 22 januari 2019, dat als bijlage bij de toelichting van dit plan is opgenomen, zijn prognoses opgenomen voor de Groenstraat. In het jaar 2030 zou het aantal mvt/etmaal 3.831 bedragen. Het toevoegen van 4 woningen aan de Groenstraat met $4 \times 8 = 32$ extra verkeersbewegingen bovenop dit aantal is geen belemmering voor de doorstroombaan van de Groenstraat.

Punt h

De parkeerbehoefte, inclusief standaard bezoekersparkeren, kan bij de woningen aan de Groenstraat volledig op eigen terrein worden opgelost. Bij pieken kan geparkeerd worden in de openbare ruimte. Dit kan binnen de acceptabele loopafstand van 100 meter, zoals gesteld in het parkeerbeleid (parkeerstrook Molengraaf en Den Herd).

Punt i

We zullen de toelichting aanpassen en verwijzen naar het laatste parkeerbeleid van 2017.

Punt j

Het archeologisch rapport verwijst naar dit bestemmingsplan (partiële herziening) en bevat de verbeelding met daarop de begrenzing van het plangebied en de geplande bouw van 9 vrijstaande woningen. Duidelijk is dat het archeologisch rapport uitgaat van de situatie met 9 vrijstaande woningen. In de inleiding is foutief verwezen naar de bouw van 9 patio's. Dit zullen we aanpassen in het rapport. Bij bijlage 2 van het archeologisch rapport is te zien dat de helft van het plangebied onderdeel uitmaakte van het archeologische proefsleuven onderzoek. Een strook van het plangebied bij de Groenstraat viel daar net buiten. Het extrapoleren van de onderzoeksresultaten voor het kleine gedeelte niet onderzocht gebied is juist. Deze werkwijze komt vaker voor als de omstandigheden daar aanleiding voor geven. Dat is hier het geval. Het voorkomt onnodig archeologisch onderzoek. Het verwijzen naar het onderzoek van 2005 is daarmee voldoende motivering en is toereikend voor een goede ruimtelijke ordening.

Punt k

Paragraaf 6.1.1. geeft de onderbouwing dat voor de brandweerkazerne en de nieuwe woningen een richtlijnafstand geldt van 30 meter in plaats van 50 meter, vanwege het omgevingstype 'gemengd gebied'. De kortste afstand tussen het bestemmingsvlak van de brandweer en het bestemmingsvlak van de nieuwe woningen is 32 meter en voldoet daarmee aan de richtlijnafstand. Paragraaf 6.1.10 gaat meer in op detail in op de gevolgen van sirenegeluid van de brandweerwagens op de nieuwe woningen. De brandweerwagens vertrekken vanuit de kazerne. De gangbare richtlijnafstand daarvan is 50 meter. De afstand tussen het bouwvlak van de brandweerkazerne en het dichtstbijzijnde bouwvlak van de nieuwe woningen is 53 meter. Er is daarmee geen sprake van tegenstrijdige informatie.

Punt l

Met het oorspronkelijke plan kunnen 9 patio's gebouwd worden. Met dit nieuwe 9 vrijstaande woningen ter vervanging van die patio's. Per saldo worden er met dit plan geen woningen extra bijgebouwd en is er daarmee geen relevante toename van stikstof in planologisch opzicht.

Voor de volledigheid is in een nieuwe bijlage een onderbouwing opgenomen voor de bouw van de 9 vrijstaande woningen op zichzelf staand in relatie tot stikstof / PAS. Conclusie is dat voor dit project er geen stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/jaar zal plaatsvinden op een natura 2000 gebied. Stikstof / PAS is daarmee geen belemmering voor het uitvoeren van dit plan.

Punt m

Het ziet er naar uit dat deze op ruimtelijkeplannen.nl foutief is ingevuld. Dit heeft verder geen juridische gevolgen.

Punt n

Paragraaf 6.1.9 van de toelichting gaat uitgebreid in op de berging van regenwater bij de nieuwe woningen. De eerste 10 mm dient op eigen terrein gebufferd/verwerkt te worden. De rest dient af te vloeien naar de waterpartij aan de zuidzijde (sloot) en/of nieuwe waterpartij aan de westzijde.

Punt o

Aanpassing van de riolering maakt onderdeel uit van het bouwrijp maken van deze locatie. De gemeente Oss is hier verantwoordelijk voor een werkende vuilwaterriolering voor de woning van indiener en zal zorgdragen voor behoud of een alternatieve aansluiting van de vuilwaterriolering.

Zienswijze 8

Samenvatting zienswijze

- a) Met de gemeente Maasdonk waren er afspraken over de aanleg van de wijk Verlengde Run. De afspraak was dat er geen verkeersuitwegen zouden komen op de Molengraaf en Groenstraat. Het verkeer zou gaan via de achterzijde van de brandweerkazerne naar de Papendijk. Met het huidige plan komt ook verkeer op de Groenstraat.
- b) Het plan maakt inbreuk op de privacy en wooncomfort van indiener. Het uitzicht zal verminderen en er zal geluidsoverlast zijn door verkeersuitwegen langs het huis.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen

Toelichting van de gemeenteraad

Punt a

Indiener verwijst naar een van de stedenbouwkundige uitgangspunten van de wijk Verlengde De Run. Bij de opzet daarvan is er voor gekozen om de wijkontsluitingsweg niet rechtstreeks aan te takken op de Groenstraat, maar via de weg De Schouw – Papendijk – Groenstraat. Deze wijkontsluitingsweg De Schouw ontsluit ongeveer 100 woningen van de woonbuurt Verlengde De Run indirect op de Groenstraat. Dit uitgangspunt is gekozen

zodat er geen extra kruispunt zou ontstaan op de Groenstraat tussen de bestaande rotonde Papendijk-Groenstraat en de kruising Molengraaf – Groenstraat. Een extra kruising met veel wijkverkeer is hier onwenselijk vanwege de doorstroomfunctie van de Groenstraat. In dit geval gaat het aan de Groenstraat over het toevoegen van 2 extra perceel ontsluitingen op de Groenstraat (er zijn hier al 2 bestaande perceel ontsluitingen op de Groenstraat) voor de bouw van 4 vrijstaande woningen. Een perceelontsluiting voor een enkele woning heeft veel minder verkeer (kengetal van 8 verkeersbewegingen per etmaal) dan een wijkontsluitingsweg en is voor de Groenstraat een passende oplossing. Zo heeft de eigen woning van indiener ook een rechtstreekse ontsluiting op de Groenstraat net als alle andere bestaande woningen aan de Groenstraat. Het maken van deze nieuwe perceelontsluitingen is daarmee niet strijdig met eerdere afspraken en/of uitgangspunten.

Punt b

De woonsituatie van indiener zal door dit plan inderdaad veranderen. Met dit nieuwe plan kunnen 9 vrijstaande woningen gebouwd worden. De dichtstbijzijnde woning komt op 37 meter afstand van de woning van indiener te staan. De dichtstbijzijnde bestaande woning staat op 7 meter afstand van de woning van indiener (de buurman). Door de bouw van 4 woningen aan de Groenstraat neemt het aantal verkeersbewegingen toe met 32 verkeersbewegingen per etmaal (4 woningen x 8 verkeersbewegingen). Vanwege dit beperkte aantal en de afstand van 15 meter tussen de woning van indiener en de Groenstraat, is het niet waarschijnlijk dat de verkeersuitwegen leiden tot geluidsoverlast. Het nieuwe plan is daarmee vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening op het gebied van privacy, wooncomfort, uitzicht en geluidsoverlast acceptabel. Voor de mogelijkheden tot een verzoek om planschade zie onze reactie onder zienswijze 1 punt d.

Noot hogere waarde Wet geluidhinder 4 nieuwe woningen Groenstraat

Het onderwerp van de ingediende zienswijzebrief luidt 'Bestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere waarde Partiële Herziening 2 Kom Geffen – 2016'. De brief bevat echter geen inhoudelijke bezwaren tegen het voornemen om voor de 4 nieuwe woningen zelf aan de Groenstraat een hogere waarde Wet geluidhinder vast te stellen. Ook tijdens de hoorzitting van 6 mei 2020 zijn door indiener geen inhoudelijke bezwaren daartegen geuit. Verlenen van een hogere waarde is hier niet bezwaarlijk.

Zienswijze 9

Samenvatting zienswijze

- a) Met de gemeente Maasdonk was afgesproken dat tegenover het perceel van indiener een sloot van 6 meter breed en beplanting zou komen.
- b) Al het verkeer zou op de Papendijk uitwegen. Nu komen er 4 woningen die uitwegen tegenover mijn perceel. Dat was niet de afspraak.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen

Toelichting van de gemeenteraad

Punt a

De nieuwe situatie voorziet nog steeds in een sloot van 6 meter breed en een voortuin van 7 meter diep tegenover het perceel van indiener. Op www.ruimtelijkeplannen.nl is de door indiener bedoelde sloot zichtbaar bij het aanklikken van de knop 'open kaartinstellingen' en door onder 'Zichtbaarheid' de schuifknop 'Alle bestemmingsplannen' naar rechts te schuiven.

Punt b

In de bestaande situatie is er al een uitrit recht tegenover de woning van indiener. Zie ook onze reactie bij zienswijze 8 onder punt a.

Noot hogere waarde Wet geluidhinder 4 nieuwe woningen Groenstraat

Het onderwerp van de ingediende zienswijzebrief luidt 'Bestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere waarde Partiële Herziening 2 Kom Geffen – 2016'. De brief bevat

echter geen inhoudelijke bezwaren tegen het voornemen om voor de 4 nieuwe woningen zelf aan de Groenstraat een hogere waarde Wet geluidhinder vast te stellen. Ook tijdens de hoorzitting van 6 mei 2020 zijn door indiener geen inhoudelijke bezwaren daartegen geuit. Verlenen van een hogere waarde is hier niet bezwaarlijk.

V. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Hiervóór hebben wij bij de behandeling van de zienswijzen al de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan benoemd. Het bestemmingsplan bevat ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan geen ambtshalve wijzigingen.