Verslag Hoorcommissie Bestemmingsplannen

Inzake Omgevingsplan Postzegelplan Amsteleind Noord - Oss

Verslag van de openbare zitting
van de hoorcommissie op **1 oktober 2025,**
gemeentehuis te Oss

Aanwezig:
De leden van de hoorcommissie: Sander Ruijs (voorzitter) en Marcel Kranendonk
Secretaris hoorcommissie: Theo Anema
Ambtelijk adviseurs: Artak Pogosian en Bram Tax
Verslag: Verslagbureau More Support te Wamel

Vervolgprocedure:
*** Adviescommissie Ruimte – 20 of 27 november of 4 december 2025**
*** Raadsbehandeling – 11 december 2025**

Opmerking van de secretaris 1: De agendacommissie van 13 november besluit op welk moment het voorstel besproken wordt in een politieke avond. Dit kan zijn: 20 november, 27 november of 4 december. Op 14 november is openbaar op welke avond dit gepland wordt. Dit kunt u vinden op de website van de gemeente Oss. Bij vragen of aanmelden voor inspreken bij vergaderingen kunt u contact op nemen met de griffie via raadsgriffie@oss.nl

Opmerking van de secretaris 2: De titel van het stuk dat voor komt en waar dit verslag agenda gerelateerd aan wordt toegevoegd heet: Activering grex en Wijziging Omgevingsplan Amsteleind Noord dit in afwijking van de titel van het ontwerp Omgevingsplan Postzegelplan Amsteleind Noord – Oss.

ALGEMENE INFORMATIE VOOR INDIENERS VAN ZIENSWIJZEN

Wat is de *status en taak van de hoorcommissie?*
De openbare hoorzitting is een onderdeel van de voorgeschreven omgevingsplan procedure.
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 de wijziging het ontwerpomgevingsplan 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 of digitaal beschikbaar worden gesteld.
- Tevens ontvangen zij het concept-besluit over het vast te stellen omgevingsplan.
- Verder ontvangt de reclamant bericht over de exacte vergaderdata waarop het omgevingsplan 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 bezwaarde bij nader inzien wel van belang is 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 omgevingsplan Postzegelplan Amsteleind Noord - 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 omgevingsplan.
  - De raadsadviescommissie adviseert de gemeenteraad over het omgevingsplan.
- De schriftelijke reactie van de gemeenteraad (het zienswijzenverslag) gaat niet in op de inspreekreactie.
- De besluitvorming over het omgevingsplan 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

1 Opening en mededelingen

De voorzitter heet de aanwezigen welkom bij de hoorzitting inzake het 'Postzegelplan' Amsteleind Noord in Oss en stelt de leden van de hoorcommissie voor, alsmede de overige 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.

2 Hoorzitting inzake Omgevingsplan Postzegelplan Amsteleind Noord - Oss

2.1 Reclamant 1

Reclamant heeft de stukken vanuit leefbaarheidsperspectief bekeken en heeft de behoefte om een aantal punten kort toe te lichten.
Om een wijk leefbaar te houden, moeten bewoners hun auto nabij de eigen woning kunnen parkeren. In het plan wordt Amsteleind Noord aangemerkt als buitengebied. Dat roept vragen op. Reclamant vraagt duidelijkheid ten aanzien van de parkeernormen en pleit voor de toepassing van de parkeernormen die in de Nota Parkeernormen 2023 zijn vastgesteld.

Reclamant ondersteunt de regel dat de wijk pas in gebruik mag worden genomen na reconstructie van de Heihoeksingel. De uitzonderingen op de regel zijn onvoldoende concreet en onvoldoende meetbaar.
In lid 2 is opgenomen dat mag worden afgeweken van het ontwerp Heihoeksingel en Heihoekstraat, mits lid 3 in acht wordt genomen. In betreffend lid is gesteld dat afwijkingen niet mogen leiden tot een overschrijding van de grenswaarde voor goede of redelijk tot matige verliestijden. In lid 4 staat dat overschrijding van de grenswaarde, veroorzaakt door autonome groei van het autoverkeer, geen invloed heeft op de noodzaak tot redigeren van de inrichting van de Heihoek. Reclamant is van mening dat het meten van de uitzonderingen nader gespecificeerd moet worden. Duidelijk moet zijn hoe er wordt gemeten dat bepaalde grenswaarden worden overschreden, hoe wordt bepaald dat verliestijden zijn toegenomen en dat de verkeerstoename ontstaat door autonome groei. Voorgesteld wordt de uitzonderingen duidelijk te specificeren en deze anders te laten vervallen.

Volgens het plan worden landschappelijke verbeteringen uiterlijk twee jaar na oplevering van de laatste woning gerealiseerd. Dat is te laat. Voor de leefbaarheid is het van belang dat groen en maatschappelijke kwaliteit gelijke tred houden met de woningbouw. Daarnaast bestaat het risico dat wanneer niet alle fasen worden gerealiseerd, de landschappelijke verbeteringen achterwege blijven. Reclamant pleit ervoor om de landschappelijke verbeteringen gefaseerd te laten meelopen met de bouw zodat ook de eerste bewoners hiervan kunnen profiteren.

Er wordt een maximale hoogte van veertien meter toegestaan en reclamant vindt dat niet passend bij de schaal en het karakter van de bestaande omgeving. Daarom wordt gevraagd de bouwhoogte te beperken tot tien meter om zodoende de ruimtelijke kwaliteit en samenhang van de wijk te bewaren.

Wat betreft de gereserveerde onderdelen in het plan, merkt reclamant op, dat in meerdere hoofdstukken is gesteld dat deze reservering te maken heeft met een toekomstige toevoeging. Het is onduidelijk hoe belanghebbenden op termijn nog inspraak kunnen hebben op deze aanvullingen. Daarom wordt gevraagd om een heldere toelichting te bieden inzake deze reserveringen. De concrete vraag hierbij is: hoe wordt over de aanvullingen gecommuniceerd en hoe blijft de inspraak daarbij gegarandeerd?

Reclamant hoopt dat de aangedragen punten worden meegenomen in de verdere besluitvorming.

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

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

Reacties en vragen hoorcommissie
De commissie is met betrekking tot het laatste punt over communicatie en de wens om meegenomen te worden in de latere aanvullingen, benieuwd hoe de reclamant zelf, als omwonende, meegenomen zou willen worden.
Reclamant spreekt de vrees uit dat er punten aan het reeds vastgestelde omgevingsplan worden toegevoegd zonder dat inwoners hierover geïnformeerd worden. *(NB notuliste: reclamant gaat niet in op de vraag hoe betrokkenen meegenomen zou willen worden)*

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

2.2 Reclamant 2

De raadsman (namens reclamant) wijst erop dat zijn cliënten negatieve ervaringen met de gemeente Oss hebben opgedaan wat betreft het nakomen van afspraken. Daarbij wordt specifiek verwezen naar de anterieure overeenkomst die tot stand is gekomen in het kader van de Regeling Sanering Varkenshouderij.
Client is daarin zijn verplichtingen nagekomen en zou daar van de gemeente wat voor terugkrijgen, wat tot op heden niet is gebeurd. Tegen die achtergrond wordt de reactie gegeven, ook omdat dit omgevingsplan, zoals het nu ter inzage is gelegd, met name vanwege de voorwaardelijke verplichting een bepaalde situatie voor ogen heeft die niet in overeenstemming is met de huidige situatie, maar ook niet is zoals is besproken met de client. Er lopen weliswaar gesprekken en er zijn ook taxateurs bij betrokken, maar de posities tussen de partijen zijn van een dermate grote omvang, dat het er op dit moment niet naar uitziet, dat er op een enigszins korte termijn overeenstemming tot stand komt.

Cliënten zijn geen tegenstander van woningbouw, maar hebben wel bezwaar tegen de wijze waarop nu in de verkeersafwikkeling is voorzien en met name tegen de voorwaardelijke verplichting die eerder al werd benoemd. Die voorwaardelijke verplichting uit artikel 9.26 van het omgevingsplan, zoals het nu ter inzage ligt, strekt ertoe dat het omgevingsplan - zowel qua bebouwing als gebruik - pas kan aanvangen op het moment dat op de schuur, de gronden en vlak naast de woning van client een grote rotonde wordt gerealiseerd met toewegen en afwegen. Eigenlijk gaat het hierbij over het hele Parkway tracé. Client is het er terecht niet mee eens, want de voorwaardelijke verplichting aan een omgevingsplan ziet op het beëindigen van alle activiteiten van client op zijn percelen ten behoeve van het realiseren van rotondes en verkeer zonder dat overeenstemming bestaat over de toekomst van client en de percelen in zijn eigendom.
De Parkway moet worden gerealiseerd gezien de verwachte verkeerstoename, maar dat moet wel planologisch geborgd worden. Het huidige bestemmingsplan en de eigendomssituatie staan de realisatie van die Parkway niet toe.
Cliënt maakt zich grote zorgen over hoe in de toekomstige situatie wordt omgegaan met diens bestaande woning. Er wordt van uitgegaan dat de eerder gesloten anterieure overeenkomst nagekomen wordt, hetgeen betekent dat een bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning met daarbij nog een bouwtitel voor nòg een burgerwoning. Een en ander moet wel op fatsoenlijke wijze gerealiseerd en in stand gehouden kunnen worden. Uit onderzoeken volgt niet de zekerheid dat er nog sprake is van een goed woon- en leefklimaat gezien de drukke toegangsweg en drukke rotonde direct naast de tuin. Verder loopt de toegangsweg ook direct langs de perceelsgrens en de zorg is wat voor effecten deze op het perceel gaat hebben.

Ambtelijk wordt desgevraagd aangegeven dat door reclamant geen nieuwe zaken zijn aangevoerd. Ambtelijk zijn er geen vragen aan reclamant.

De commissie heeft geen vragen. Een en ander is helder toegelicht.

De voorzitter concludeert dat de zienswijze van de reclamant helder is voor de hoorcommissie. In de mondelinge verwoording en de schriftelijke zienswijze is duidelijk aangegeven waar de knelpunten liggen. De conclusie is dat betrokkene geen tegenstander is van woningbouw, maar wel in gesprek wil gaan met de gemeente om tot een goede oplossing te komen vanwege de persoonlijke consequenties van deze plannen.
Reclamant beaamt hier constructief in te staan, maar geeft aan, dat er wel een oplossing moet volgen vanwege de doorwerking op persoonlijk niveau. Dan moet er vanuit de zijde van de gemeente wel een beweging op gang komen. De taxateurs gaan van dezelfde normering en waarden uit en hebben dat ook met elkaar besproken. De taxateur van de client komt uit op het dubbele van het bedrag dat de taxateur van de gemeente voorstelt.

2.3 Reclamant 3

Reclamant namens de omwonenden geeft aan, dat in samenwerking met de sportverenigingen in de zienswijze drie zorgpunten zijn verwoord. Er moet gebouwd worden, maar reclamant vraagt zich af in hoeverre rekening wordt gehouden met alle sportactiviteiten in de omgeving en specifiek met de Amsteleindstraat waar reclamant woont.
Wat betreft de verkeersveiligheid, geeft reclamant aan, dat laatste vijf jaar een toename is ontstaan van het aantal sportverenigingen in het gebied. Het is erg druk, met name op zaterdagmorgen of wanneer de vijf sportverenigingen tegelijkertijd activiteiten hebben georganiseerd. Doordat er een nieuwe wijk gebouwd gaat worden en slechts een gedeelte van de Parkway wordt aangelegd, moet ook al het bouwverkeer passeren. De verwachting van de toenemende verkeersdruk is dat de Amsteleindstraat, de Kleinussenstraat en de Heihoekstraat een risicogebied gaan worden ten aanzien van de verkeersveiligheid.
In de Kleinussenstraat zit een strook met een versmalling. Daar komt ook het parkeren nog bij. Reclamanten zouden vanaf het begin de Parkway doorgetrokken willen hebben om het bouwverkeer op een goede manier te leiden en de doorstroming optimaal te realiseren.
Ook de bereikbaarheid van het sportcomplex vanuit de nieuwe wijk is een punt van zorg. Door de gemeente is in de voorbespreking aangegeven dat de nieuwe bewoners daar met de fiets heen zullen gaan maar dat is een aanname. De Parkway is afgebakend tot een bepaald gebied en er zijn geen duidelijke lijnen hoe in toekomst die rotonde of grote kruispunt ontwikkeld gaat worden. Omwonenden en de sportverenigingen zouden daar graag meer duidelijkheid over krijgen.

Het derde zorgpunt betreft de samenhang met de omgeving. Het is onduidelijk wat de gemeente concreet gaat doen voor de hele omgeving. Er zijn wel ideeën en voorstellen door omwonenden geuit wat dit betreft, maar daar is geen reactie op gekomen.

Reclamant namens de sportverenigingen geeft aan dat Sportpark Amstelhoef één van de toekomstvaste sportparken in Oss is waarbij de wens bestaat dat zich nog meer sportverenigingen op betreffend sportpark vestigen. In het verlengde van deze ambitie zijn de drie zorgpunten meegegeven.
Reclamant namens de omwonenden vult aan dat er een nieuwe wijk tot stand komt met veel nieuwe sporters. Reclamant heeft begrepen dat in het plan van Amsteleind in de toekomst ook sportvoorziening wordt gepland, maar dat is wellicht pas zeven

of acht jaar na realisatie van de wijk. Nu gaat het om een klein gebied waar vijf sportverenigingen gecombineerd gehuisvest zijn. De vraag is in hoeverre de bewoners en de gemeente de toename acceptabel vinden.
Reclamant namens de omwonenden wijst er op dat uitbreiding van het sporten betekent dat er meer verkeersbewegingen zullen ontstaan en de parkeerbehoefte in het gebied zal toenemen. De vraag is of er een mogelijkheid is om wat verderop een flexibele parkeeroplossing of iets dergelijks in het plan te tekenen. Bijvoorbeeld door gebruik te maken van parkeerplaatsen bij gebouwen die 's avonds zijn gesloten.
Reclamant namens de sportverenigingen merkt op dat het plangebied eigenlijk breder is dan de Amsteleindstraat en omgeving. Aan de andere kant van het sportcomplex zijn ook mogelijkheden om de auto te parkeren. Breder kijken naar de parkeervoorzieningen is echter wel een noodzakelijkheid.

Aangegeven wordt dat de wethouder tijdens de laatste bespreking heeft aangegeven dat het een idee is om de parkeerproblematiek in nieuwe plannen mee te nemen. Van die gedachte wordt nu niets meer teruggezien. Blijkbaar koopt bouwbedrijf van Herpen grond op en in het bestemmingsplan is niet gezien dat landbouwgrond omgezet moet worden in bouwgrond. Daar ligt wellicht wel een mogelijkheid om op de landbouwgrond parkeerplaatsen te realiseren.

De voorzitter vraagt aan de ambtelijk adviseurs of er nog 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 er sprake is van veel aanvullende punten op de schriftelijke zienswijze. De aanvullingen betreffen het parkeren in de Kleinussenstraat, opname van het plan in Amsteleind en de zorgen om het bouwverkeer, alhoewel dat laatste gezien kan worden als een aspect van verkeersveiligheid.
Het zijn geen onbekende punten die aanvullend naar voren zijn gebracht en deze zullen mogelijk wel op een andere manier teruggekomen.

Reacties en vragen hoorcommissie
De commissie is benieuwd hoe de samenwerking tussen omwonenden en de sportverenigingen tot stand is gekomen.
Reclamant namens de sportverenigingen geeft aan, dat met regelmaat met de buurtbewoners wordt overlegd over de zorgen met betrekking tot het sportcomplex en over de vraag hoe deze zorgen kunnen worden weggenomen.

De commissie stelt vast dat de zienswijze zich vooral richt op het parkeren en de parkeerdruk die de verenigingen eigenlijk nu reeds ervaren. De vraag is waarom de parkeerdruk in de nieuwe wijk opgelost zou moeten worden en niet op eigen terrein of op het terrein van de gemeente.

Reclamant namens de sportverenigingen verwacht dat bewoners van de nieuwe wijk ook gaan sporten en niet allemaal op de fiets zullen komen terwijl het nu al chaos is op de zaterdagen. Elke gelegenheid wordt aangegrepen om dat kenbaar te maken.
De redenatie kan zijn dat de huidige sportvoorziening zit niet in het Postzegelplan maar het vloeit voort uit het feit dat in dat plan zelf geen sportfaciliteit is meegenomen. Vandaar dat gesteld wordt dat als de nieuwe wijk wordt gerealiseerd moet met de consequenties rekening gehouden worden.

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

2.4 Reclamant 4

Reclamant maakt zich zorgen over de leefbaarheid aan de Huizenbeemdweg. In het omgevingsplan wordt niet gerept over de aanpassing van de Huizenbeemdweg. De Parkway wordt tot de kruising gelegd en niet verder. De Huizenbeemdweg is druk en zal steeds drukker worden, terwijl de weg nu al gevaarlijk voor fietsers. De verlichting van de Huizenbeemdweg is minimaal. Het feit dat de verlichting in de groene aanplant staat, betekent dat op een zomeravond vrijwel geen effectieve verlichting is. Ter vergelijking: op de Gewandeweg staan de lantaarnpalen dichter bij elkaar en bovendien staan daar geen bomen.
Verder is er geen fietspad langs de Huizenbeemdweg, maar er is eigenlijk voldoende ruimte genoeg om een fietspad te realiseren, zeker gezien het feit dat de grond aan één zijde van de weg al in bezit van de gemeente is. Van de Kleinussenstraat tot aan de Gewandeweg kan daarom makkelijk een fietspad worden gerealiseerd, zeker nu een aantal jaren geleden een watergang door het Waterschap is verlegd.

Door de bebouwing in Amsteleind komt er meer verkeer, waaronder bouwverkeer, in het gebied en weggebruikers kiezen voor de snelste route. Aan de Gewandeweg worden flexwoningen gebouwd en ook die bewoners zullen ongetwijfeld voor de snelste en kortste route kiezen waardoor de verkeersdruk op de Huizenbeemdweg nog zwaarder wordt dan deze nu al is.
Volgens het mobiliteitsplan wordt dat allemaal opgelost, bijvoorbeeld met tunnels, maar de realisatie van de oplossingen kan nog jaren kan duren.

Naast het punt van de verkeersveiligheid bestaat er onduidelijkheid over de Brandstraat. De vraag is of er een knip komt en met de auto niet verder gereden kan worden òf dat de auto er te gast is. Als die knip er komt, moeten automobilisten voortaan helemaal omrijden om in Geffen te komen.

De voorzitter vraagt aan de ambtelijk adviseurs 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 de tunnels een nieuw punt is, dat tijdens de hoorzitting is ingebracht. Er zijn ambtelijk geen vragen.

De commissie heeft geen vragen. Een en ander is helder toegelicht.

De voorzitter concludeert dat de zienswijze van de reclamanten helder is voor de hoorcommissie en dankt voor de toelichting.

3 Sluiting

De voorzitter dankt eenieder voor de aanwezigheid en de reclamanten voor hun toelichting.
De voorzitter sluit de hoorzitting om 19.40 uur.