Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Mr. van Coothstraat 14 Lith – 2024'

I. INLEIDING

Deze nota bevat de volgende onderdelen:
- een weergave van de gevolgde procedure
- een samenvatting van de reacties ('zienswijzen') over het ontwerpbestemmingsplan
- ons besluit over de zienswijzen
- een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van het bestemmingsplan
- een toelichting op ons besluit
- een overzicht van de wijzigingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp die wij ambtshalve aanbrengen (dat wil zeggen: die niet het gevolg zijn van zienswijzen)

Deze nota behoort bij het voorstel van burgemeester en wethouders aan ons, en bij ons besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Volgens de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) mogen wij naw-gegevens (naam, adres en woonplaats) en enkele andere persoonsgegevens niet digitaal aanbieden. Een uitzondering geldt voor gegevens van
- ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (zoals een bv of een vof)
- personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure, bijvoorbeeld advocaten en gemachtigden

Als het voor de uitoefening van een publieke taak moet, mogen wij persoonsgegevens wel digitaal aanbieden.
Wij bieden deze nota digitaal aan. Daarom noemen wij geen naw-gegevens, behalve waar de wet dat toelaat.

II. PROCEDURE

Iedereen kon het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere waarde met bijbehorende stukken van 14 december 2023 tot en met woensdag 24 januari 2024 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 het Gemeenteblad van 13 december 2023 en op www.oss.nl.
Van 14 december 2024 tot en met 24 januari 2024 kon iedereen schriftelijk en mondeling op het ontwerpbestemmingsplan reageren. De gemeente heeft twee reacties ('zienswijzen') ontvangen. Alle indieners konden hun zienswijze mondeling toelichten bij de Hoorcommissie Bestemmingsplannen. Dit heeft één indiener gedaan.

III. ZIENSWIJZEN

Wij vinden de zienswijzen ontvankelijk. 'Ontvankelijk' betekent dat de indieners aan alle eisen hebben voldaan om een zienswijze in te dienen. Op zienswijzen die niet ontvankelijk zijn, hoeven wij niet inhoudelijk in te gaan.

Hieronder vatten wij alle ontvankelijke zienswijzen samen. Daarna volgen per zienswijze ons besluit, een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van het bestemmingsplan en een toelichting daarop.
Het kan zijn dat wij een deel van een zienswijze niet of niet helemaal beschrijven. Dan hebben wij bij de beoordeling toch rekening gehouden met dat deel.

Als wij vinden dat de indiener van een (ontvankelijke) zienswijze gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze gegrond. Als wij vinden dat de indiener geen gelijk heeft, verklaren wij de

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

De gemeenteraad van Oss

IV. BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1

Samenvatting zienswijze
Indiener was graag eerder in het planvormingsproces betrokken geweest; hij mist in het plan aandacht voor de kenmerkende wandelpadenstructuur van Lith. Achter het plangebied ligt de Graftweg, een kenmerkend wandelpad. Wens van de wandelpadenstichting, Heemkunde en gemeente is om de Graftweg met het Engwijkpad te verbinden. Dit is niet bekeken bij dit plan.
De omvang en situering van het bouwplan doet afbreuk aan het karakter van de Graftweg. Waarom mag er hier zo dicht op gebouwd worden?
Hoe verhoudt het plan zich tot de historische waardenkaart die momenteel door de gemeente wordt opgesteld?
Indiener vraagt aandacht voor de verkeersveiligheid als gevolg van het plan; de uitritsituatie in een bocht voor 24 woningen, de bebouwing die het zicht ontneemt en het ontbreken van een goede stoep voor wandelaars.

Besluit
Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan
Wij hebben het bouwvlak aangepast, waardoor de bebouwingsgrens verder van de watergang af komt te liggen.
Wij hebben de toelichting aangevuld met informatie over de ontsluiting van het plangebied voor gemotoriseerd verkeer en voetgangers.

Toelichting van de gemeenteraad
Reclamant suggereert een verbinding in het verlengde van het Engwijkpad, via een kavel dat ongeveer 70 meter ten westen van het plangebied ligt. Dit kavel maakt echter geen deel uit van het plangebied en is in eigendom van een derde partij. De initiatiefnemer van het plan heeft hierover geen zeggenschap.
Er is reeds een wandelverbinding tussen het Engwijkpad en de Graftweg op circa 25 meter ten westen van het plangebied; te weten een historische verbinding (weg van voor 1957) aan de westzijde van Mr. van Coothstraat 18.
Daarmee zien wij geen aanleiding om te onderzoeken of binnen het plangebied nog een verbinding met de Graftweg mogelijk is.
De (concept)historische waardenkaart waaraan reclamant refereert, heeft geen direct beschermende werking; het is een inventarisatie. Daarvan gaat geen directe bescherming uit. De Graftweg bevindt zich buiten het plangebied, aan de zuidzijde van de watergang. De nieuwe bebouwing heeft weliswaar een wat hogere bouwhoogte, maar betekent wel een aanzienlijke verbetering van het straatbeeld. In plaats van een loods komt er nu woonbebouwing. Wij zijn van mening dat het bouwplan hiermee geen afbreuk doet aan de karakteristiek van de Graftweg.
In het bestemmingsplan Twee Kernen- 2017 is de Graftweg bestemd als ‘onverhard pad’ binnen een agrarische bestemming. Daarmee is de karakteristiek beschermd.

Volgens de huidige bestemming ‘Bedrijf’ in het bestemmingsplan ‘Twee Kernen-2017’ mag er nagenoeg tegen de watergang gebouwd worden. Net als op meerdere andere locaties aan de Mr. van Coothstraat. In de nieuwe situatie wordt de afstand tussen de bebouwingsgrens en de watergang groter. Om aan de richtlijnen van het waterschap te voldoen hebben wij het bouwvlak aangepast, waardoor de bebouwingsgrens nog wat minder dicht op de watergang geprojecteerd is dan in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen.

De wegbeheerder van de Mr. van Coothstraat is de provincie. Over de ontsluiting van het nieuwe woonerf op de Mr. van Coothstraat is daarom overleg gevoerd met de provincie. Het woonerf zal als uitrit op de Mr. van Coothstraat ontsluiten. Tegelijkertijd zal, om een veiligere verkeerssituatie te creëren, de middengeleider op de Mr. van Coothstraat ter hoogte van het plangebied worden ingekort. Hierdoor kan het terrein vanaf het noorden door gemotoriseerd verkeer gemakkelijk bereikt worden. Om ook voor voetgangers een

veiligere verkeerssituatie te creëren wordt een trottoir gerealiseerd tussen de weg en de bebouwing. De toelichting van het bestemmingsplan hebben wij hier op aangevuld.

Zienswijze 2

Samenvatting zienswijze

1. Rooilijnen. Indieners hebben eerder van de gemeente geen medewerking gekregen aan het uitbreiden van de woning op nr. 18. De rooilijn zou achter de woning liggen en dit kon niet veranderd worden. Waarom mag er nu op nr. 14 wel zover naar voren worden gebouwd. Dit belemmert hun uitzicht.
   En waarom wordt aan de andere zijde met een berging wel rekening gehouden met de buren?
   Tevens moesten ze 5 meter uit de watergang blijven met bebouwing. Waarom hoeft dat bij dit plan niet?
   En is de nieuwe verkeersontsluiting wel veilig voor 24 woningen?
2. De watertoets klopt niet; het plan ligt aan een A-watergang en er is een vergunning nodig van het Waterschap. Die is er niet. De bebouwing moet 5 meter uit de sloot blijven en wordt nu gebouwd tot aan de insteek van de sloot.
3. Maaskant blijkt eerder over de perceelsgrens te hebben gebouwd van nr. 18. Dit willen indieners in de nieuwe situatie niet meer.
4. Bij wie moeten ze zijn als ze door de bouwwerkzaamheden schade aan de woning ontstaat?
5. Indieners herkennen zich niet in het verslag van de omgevingsdialoog; dat is niet met hen kortgesloten en ze zijn niet positief in tegenstelling tot wat in het verslag staat.

Besluit
Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan
Wij hebben het bouwvlak aangepast, waardoor de bebouwingsgrens verder van de watergang af komt te liggen.
Wij hebben op de plankaart de ligging van de bestemming Tuin ruim een meter terug naar achteren gelegd.
Wij hebben de toelichting aangevuld met informatie over de ontsluiting van het plangebied voor gemotoriseerd verkeer en voetgangers.

Toelichting van de gemeenteraad

1. Het eerdere verzoek van de reclamant om medewerking voor bouwen, is een mondeling verzoek geweest. Hierdoor is voor ons niet meer terug te vinden wat er is beoordeeld en wat er is gecommuniceerd. Op basis van het bestemmingsplan 'Twee Kernen-2017' geldt ter plaatse de bestemming 'Wonen'. De regels bij deze bestemming maken het mogelijk om uit- en aanbouwen aan de woning te realiseren, evenals vrijstaande bijgebouwen. Ons advies is hiervoor een principeverzoek in te dienen, wat door de gemeente kan worden beoordeeld. Stedenbouwkundig vinden wij het verantwoord dat de nieuwe bebouwing op nr. 14 verder richting de weg kan worden gesitueerd. Wel heeft de ontwikkelaar aangegeven dat het bijgebouw bij de vrijstaande woning wat verder naar achteren kan worden geprojecteerd, waardoor het uitzicht van de reclamant verbetert. Wij hebben dit in het bestemmingsplan aangepast door de ligging van de bestemming Tuin ruim een meter naar achteren te leggen.
   Bij dit project heeft het Waterschap overwogen dat geen onderhouds-/inspectiestrook van vijf meter langs de watergang aangehouden hoeft te worden, maar dat hier een kleinere zone volstaat. Dit vanwege het feit dat aan de andere zijde van de watergang voldoende ruimte is voor de onderhoudsstrook. Een zone van ongeveer een meter volstaat om bagger op kwijt te kunnen.
   Om aan de richtlijnen van het waterschap te voldoen hebben wij het bouwvlak aangepast, waardoor de bebouwingsgrens minder dicht op de watergang geprojecteerd is dan in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen.

Of dat bij het perceel van de reclamant alsnog ook een kleinere strook kan worden aangehouden, weten wij niet. Wij adviseren de reclamant om hierover opnieuw in overleg te treden met het waterschap.
De wegbeheerder van de Mr. van Coothstraat is de provincie. Over de ontsluiting van het nieuwe woonerf op de Mr. van Coothstraat is daarom overleg gevoerd met de provincie. Het woonerf zal als uitrit op de Mr. van Coothstraat ontsluiten. Tegelijkertijd zal, om een veiligere verkeerssituatie te creëren, de middengeleider op de Mr. van Coothstraat ter hoogte van het plangebied worden ingekort. Hierdoor kan het terrein vanaf het noorden door gemotoriseerd verkeer gemakkelijk bereikt worden. Om ook voor voetgangers een veiligere verkeerssituatie te creëren wordt een trottoir gerealiseerd tussen de weg en de bebouwing. De toelichting van het bestemmingsplan is hierop aangevuld.

2. Er is sprake van een A-watergang. Zo is het plan ook door het Waterschap behandeld (ondanks dat het op formulier van de Watertoets iets anders stond). Voor dit plan heeft specifiek overleg met het Waterschap plaatsgevonden en heeft het Waterschap toestemming gegeven om onder voorwaarden op kortere afstand (1 meter) te bouwen. Aangezien dit vergunning plichtig is, geldt dat de initiatiefnemer hiervoor later, tegelijkertijd met de omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen', nog een watervergunning moet aanvragen.
3. Wij hebben dit met gegevens van het Kadaster gecontroleerd. Hieruit blijkt niet dat Maaskant over de perceelsgrens heeft gebouwd. Om onduidelijkheid te voorkomen, is de initiatiefnemer bereid de grenzen vooraf aan de bouw uit te laten zetten door het Kadaster.
4. Dat de reclamant schade door bouwwerkzaamheden verwacht is begrijpelijk. Dit heeft echter geen betrekking op het plan zelf maar op de uitvoering ervan. Dit is een onderwerp dat niet wordt geregeld in een bestemmingsplan. Het risico van eventuele schade door bouwwerkzaamheden ligt bij de bouwer die hier verantwoordelijk voor is. Diens expertise moet ervoor zorgen dat er geen schade komt. Mocht toch schade ontstaan dan moet dit door de bouwer opgelost worden. De initiatiefnemer is bereid om voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden een 0-meting te laten doen, zodat eventueel toch ontstane schade achteraf goed inzichtelijk is.
5. De gemeente is geen partij geweest bij het voeren van de omgevingsdialoog. Initiatiefnemer heeft aangegeven een andere beleving te hebben van het gesprek en zegt naar eer en geweten gehandeld te hebben. Hij vindt het vervelend dat de reclamant dit op deze manier ervaart.
   De impact van de nieuwe hoofdbebouwing wordt veel minder dan die van de huidige bebouwing. Ook zijn er afspraken gemaakt over de hoogte van de perceelafscheiding met nr. 18. Daarnaast is de initiatiefnemer bereid, zoals ook vermeld onder 1. de tuinbestemming aan de zijde met nr. 18 te verruimen, waardoor het zicht voor nr. 18 verbetert.

V. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Hiervóór hebben wij bij de behandeling van de zienswijzen al wijzigingen (al dan niet ambtshalve) ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan benoemd. Daarnaast bevat het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan enkele ambtshalve wijzigingen, waarvan wij hieronder de belangrijkste noemen:

De toelichting en bijlagen van het bestemmingsplan hebben wij als volgt aangepast:
- Wij hebben de afbeeldingen van het stedenbouwkundig plan in de toelichting vervangen voor recentere afbeeldingen
- Wij hebben de aeriusberekeningen (bijlage 1) geactualiseerd.

De regels van het bestemmingsplan hebben wij als volgt aangepast:

- Vanwege de aanpassing van het bouwvlak voor het achterste appartementengebouwen, zoals hierboven genoemd, was het nodig een aparte regel op te nemen over de balkons die nu buiten de bebouwingsgrens vallen. Hiervoor is artikel 6.2.5 toegevoegd die luidt:

  6.2.5 Afwijken van de bouwregels
  In afwijking van het bepaalde in 6.2.2. zijn buiten het bouwvlak balkons toegelaten tot maximaal 3 meter achter de achtergevel.