Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'De Groene Beemd Lithoijen – 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 met bijbehorende stukken van 21 september 2023 tot en met 1 november 2023 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 20 september 2023 en op www.oss.nl.
Van 21 september 2023 tot en met 1 november 2023 kon iedereen schriftelijk en mondeling op het ontwerpbestemmingsplan reageren. De gemeente heeft zeven reacties ('zienswijzen') ontvangen. Alle indieners konden hun zienswijze mondeling toelichten bij de Hoorcommissie Bestemmingsplannen. Dit heeft niemand 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 ontvankelijke zienswijzen samen. Daarna volgen per zienswijze ons besluit, een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van het bestemmingsplan en een toelichting daarop.
Het kan zijn dat wij een deel van een zienswijze niet of niet helemaal beschrijven. Dan hebben wij bij de beoordeling toch rekening gehouden met dat deel.

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

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

De gemeenteraad van Oss

IV. BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1

Samenvatting zienswijze
Reclamant vraagt om de bouwweg te behouden als ontsluitingsweg, ook na de oplevering van de wijk. Voor verkeer dat richting Lith of Oss wil. Dit ontlast de Stuwstraat en Langwijkstraat en komt de veiligheid en gezondheid van de bewoners daar ten goede.
Uit de metingen die bij het bestemmingsplan zitten, blijkt voldoende capaciteit in de Molenstraat.

Besluit
Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan
Wij hebben een nadere verkeerskundige onderbouwing op laten stellen. Deze is als bijlage 25 toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.

Toelichting van de gemeenteraad
De verkeerstoename op de Stuwstraat en Langwijkstraat als gevolg van de nieuwe ontsluiting is onderzocht. De verkeersintensiteiten zijn dusdanig dat het extra verkeer als gevolg van het plan De Groene Beemd hiervoor geen probleem is.
Dit is nog nader onderbouwd in de rapportage 'De Groene Beemd Lithoijen – 2024: Verkeerskundige onderbouwing' die als bijlage 25 is toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.
Er wordt in eerste instantie een bouwweg gerealiseerd vanuit de Molenstraat naar de woningbouw van fase 1a, 1b en 2. Zodat er geen bouwverkeer door de Stuwstraat en Langwijkstraat hoeft.
Als de woningbouw in fase 3, 4 en 5 wordt gerealiseerd, komt er een definitieve ontsluiting op de Molenstraat. Deze kan dan ook door bewoners van fase 1 en 2 worden gebruikt.
Uiteindelijk, als het hele plan gereed is, zijn er dus twee volwaardige ontsluitingen; één op de Stuwstraat en één op de Molenstraat.

Zienswijze 2

Samenvatting zienswijze
Reclamant vraagt om de bouwweg te behouden als ontsluitingsweg, ook na de oplevering van de wijk. Voor verkeer dat richting Lith of Oss wil. Dit ontlast de Stuwstraat en Langwijkstraat en komt de veiligheid en gezondheid van de bewoners daar ten goede.
Uit de metingen die bij het bestemmingsplan zitten, blijkt voldoende capaciteit in de Molenstraat.

Besluit
Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan
Wij hebben een nadere verkeerskundige onderbouwing op laten stellen. Deze is als bijlage 25 toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.

Toelichting van de gemeenteraad
Deze zienswijze is identiek aan zienswijze 1. Voor de beantwoording verwijzen wij daarom naar de toelichting onder zienswijze 1.

Zienswijze 3

Samenvatting zienswijze
1. De tenaamstelling van het plan is onduidelijk; in de bekendmaking wordt gesproken over '- 2023', maar in de stukken staat '- 2024'. Nu is onduidelijk welke stukken bij de bekendmaking horen en of bekendmaking volgens de geldende procedures is verlopen.

2. Uit de toelichting blijkt niet waarom voor een gefaseerde uitwerking wordt gekozen en waarom fase 3-5 niet ook direct zijn uitgewerkt. Terwijl het stedenbouwkundig plan tot op civieltechnisch niveau is uitgewerkt en besproken met omwonenden. Ook alle onderzoeken zijn gericht op deze uitwerking. Voor de rechtszekerheid van omwonenden wordt dit deel beter ook uitgewerkt vastgesteld door de raad.
3. De omwonenden hebben de behoefte te weten wat er concreet wordt ontwikkeld. De uitwerkingsbevoegdheid biedt onvoldoende zekerheid. Zo kunnen er meer of andere woningen achter hun woningen worden ontwikkeld dan nu voorzien in de tekeningen. Ook kunnen de 48 woningen bijvoorbeeld ook alleen in fase 3 worden gebouwd. Verwezen wordt naar jurisprudentie van 20-09-23 (ECLI:NL:RVS:2023:3560) over gedetailleerdheid versus rechtszekerheid. Hier is geen sprake van geen van door Afdeling genoemde planologische instrumenten, waardoor deze planopzet de rechtszekerheidstoets van de Afdeling niet zal doorstaan.
   Verzoek is minimaal de voorziene aantallen woningen per fase vast te leggen op de verbeelding.
4. Artikel 11.1.1. onder d verwijst naar artikel 11.2 onder k van de planregels, terwijl dat artikel niet voorkomt in de planregels. Verzoek is dit gebrek te herstellen.
5. Er is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 20 onder a waarbij het college van alle grenzen, vlakken etc. met 15 meter kan afwijken zonder dat de raad hieraan nadere eisen heeft gesteld. Hiermee worden alle grenzen in het plangebied onzeker. Het college krijgt hier teveel ruimte ten koste van de rechtszekerheid van omwonenden. Vraag is de wijzigingsbevoegdheid niet op te nemen of er redelijke voorwaarden aan te stellen in het kader van rechtszekerheid.
6. Omwonenden zijn naast bovenstaande inhoudelijke bezwaren vooral ontevreden omdat afspraken niet terug komen in het verslag van de omgevingsdialoog. Er zijn afspraken gemaakt tussen de vier omwonenden en de ontwikkelaar die niet terugkomen in de samenvatting in paragraaf 9.1 van de toelichting:
   - Goot- en nokhoogten van woningen direct achter de percelen Langwijkstraat 25 en 29 zouden beperkt worden tot maximaal 4 en 8 meter;
   - grenzend aan het perceel Langwijkstraat 29 (kadastraal perceel 2456) zouden niet meer dan 4 grondgebonden woningen worden gebouwd;
   - grenzend aan het perceel Langwijkstraat 25 (kadastraal perceel 2455) zou niet meer dan 1 woning worden gebouwd;
   - er zou een strook van 6 meter komen gemeten vanaf het midden van de aanwezige sloot ten noorden van de genoemde kadastrale percelen van de Langwijkstraat 25 en 29. Deze strook was bedoeld als schouwpad en voor een strook groen;
   - de groenstrook zou voor 1 euro worden overgedragen aan de eigenaren van de Langwijkstraat 25 en 29 die hiermee verantwoordelijk zouden worden voor het onderhoud.

   Omwonenden gaan graag met elkaar in gesprek en zien de afspraken graag alsnog bindend vastgelegd in het bestemmingsplan. En volledig opgenomen in paragraaf 9.1, gelet op het bepaalde in artikel 11.1.1. onder k (bij de uitwerking moeten de afspraken in acht zijn genomen zoals gemaakt met de omgeving en beschreven in paragraaf 9.1 van de toelichting).

Verzoek is het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, rekening houdend met de omwonenden en hun rechtszekerheid.

Besluit
Wij vinden de zienswijze deels gegrond en deels ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij hebben in artikel 11.1.1. onder d de tekst '*artikel 11.2 onder k*' gewijzigd in '*artikel 11.1.1. onder k'*.

Wij hebben paragraaf 9.1 aangevuld met de afspraken die zijn gemaakt tussen de ontwikkelaar en reclamanten.

Toelichting van de gemeenteraad
1. De werknaam van het plan was 'De Groene Beemd Lithoijen – 2023', omdat de procedure in 2023 is opgestart. Vanwege de beoogde vaststelling in 2024 is dit

gewijzigd naar 'De Groene Beemd Lithoijen – 2024'. De titel in de publicatie was hier niet op aangepast. Echter, via de link in de publicatie en via klikken op de kaart, kwam men op www.ruimtelijkeplannen.nl altijd uit bij de juiste stukken van het ontwerpplan. Er is ook geen andere versie van het ontwerp gepubliceerd. De procedure is hiermee juist gevolgd en de belangen van reclamanten zijn niet in het geding geweest.

2. De reden om te kiezen voor gefaseerde uitwerking is omdat er met plan De Groene Beemd wordt gericht op de woonbehoefte van mensen uit Lithoijen zelf. Er zijn in Lithoijen de laatste jaren weinig mogelijkheden geweest om te starten of om door te stromen. Met de ontwikkeling van dit woningbouwplan wordt daar verandering in gebracht. De starters en doorstromers komen in een klein dorp als Lithoijen niet allemaal tegelijk en daarom wordt gekozen voor gefaseerde ontwikkeling. Dan kunnen er zowel op korte termijn als op wat langere termijn mensen starten, doorstromen of terugkeren naar Lithoijen.
   Deze programmering is ook afgestemd met de provincie en de regio op basis van prognoses.
3. De uitspraak die wordt aangehaald (nr. 202200766/1/R4) gaat over een globale bestemming. Dat is niet hetzelfde als een uitwerkingsbevoegdheid. Een uitwerkingsbevoegdheid geeft in tegenstelling tot een globale bestemming nog geen directe bouwtitel.
   Wij hebben paragraaf 9.1 van de toelichting aangevuld met de afspraken die zijn gemaakt tussen de ontwikkelaar en reclamanten. In artikel 11 van de planregels is een verwijzing naar deze afspraken opgenomen.
4. Dit is inderdaad een onjuiste vermelding. In plaats van 'artikel 11.2 onder k' moet er staan 'artikel 11.1.1 onder k. We hebben dit aangepast.
5. Deze algemene wijzigingsbevoegdheid zit in de gemeentelijke standaard voor bestemmingsplannen en wordt in alle plannen opgenomen. Het is daarom niet consistent om deze weg te laten uit dit plan.
6. Er heeft een uitgebreide omgevingsdialoog met de omgeving plaatsgevonden. Deze bestond uit meerdere gesprekken en afspraken zijn in verslagen opgenomen.
   In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is hiervan een korte weergave opgenomen. Gelet op het feit dat reclamanten hierdoor niet meer zeker zijn dat alle afspraken goed vastliggen, hebben wij paragraaf 9.1 aangevuld met de gemaakte afspraken. Zoals ook onder punt 3. is aangegeven, bevat artikel 11 een voorwaarde met een verwijzing naar deze afspraken.

Zienswijze 4

1. Het ontwerpbesluit hogere waarde; verkeer van de N625 en Molenweg zorgt nu al voor overlast voor bewoners langs het plangebied. De geplande bouw leidt tot nog meer verkeersoverlast omdat er significant meer verkeer bij komt. Nieuwe woningen kunnen beter geïsoleerd worden. Bestaande woningen aanpassen is kostbaar. Na overlast van bouw Lith-oost, nu opnieuw last van gefaseerde bouw. Er worden al teveel (milieu)normen overschreden, het oprekken van de geluidsnorm is daarom niet acceptabel en kan niet zonder consequenties blijven. Gemeente heeft de plicht om inwoners te beschermen en kan normen en standaarden niet naar believen aanpassen.
2. Het ontwerpbestemmingsplan: grootschalig plan dat het karakteristieke dorp Lithoijen om zeep gaat helpen. In strijd met gemeentelijke beloftes om niet te bouwen in het buitengebied, zoals letterlijk in de Gebiedsvisie vitaal buitengebied Oss, augustus 2021 staat: er zou sprake moeten zijn van sanering van een VAB en daarvan is geen sprake, want de grondeigenaar zet zijn bedrijf ongewijzigd voort. En strijd met Structuurvisie Buitengebied Lith. De gemeente noemt het een planmatige stedelijke ontwikkeling, dit is zeer verontrustend en in strijd met eerdere afspraken. Het buitengebied wordt aangetast.
3. Er zijn voldoende kleine bouwlocaties in de kern om aan de eigen behoefte te voldoen. Een groei van meer dan 20% is ontwrichtend. Er is al gebouwd tussen de Engstraat en Lithoijensedijk. Om onduidelijke redenen is dit niet verder ontwikkeld De huidige infrastructuur is absoluut ontoereikend; er is geen OV en geen voorzieningen als winkels of huisarts. Paragraaf 2.6 Verkeer uit de toelichting wordt geciteerd. Vragen:
   1153 mvt/etmaal versus 1369 (680+709) zonder dat er op dat stuk Molenweg aansluitende wegen zijn?

Er wordt geen rekening gehouden met mede weggebruikers (fietsers en voetgangers) op ditzelfde stuk.
De wegcapaciteitscijfers zijn gedateerd (CROW handboek van 10 jaar terug, zonder snelle e-bikes en met nauwelijks thuisbezorging).
Zwaar landbouw- en vrachtverkeer over de Molenweg wordt niet meegenomen.
Voormalig terrein 'Van der Maazen' is een bedrijfsterrein voor meerdere bedrijven geworden met veel zwaar verkeer over de Molenweg.
Nieuw dakdekkersbedrijf op hoek Sluisstraat dat voor toename werkverkeer heeft gezorgd.

4. Plan wordt een planologisch drama; zichtlijnen voor huidige bewoners verdwijnen. Triest voorbeeld is aanzicht van Lith Oost vanaf de Molenweg dat door hetzelfde bedrijf is ontwikkeld: kale woonwijk, geen ruimte voor beplanting, enkel een berm met lantaarnpalen.
5. Milieuaspecten: Deze stedelijke ontwikkeling is strijdig met het stikstofbeleid. De kwaliteit van lucht voldoet merendeel van de tijd niet aan de normen van EU en WHO. Zo ook het oppervlaktewater; voldoet niet aan KRW normen. En grondwater idem.
6. De grondeigenaren zijn speculanten die voor de hoofdprijs gaan. Er is geen sociale drijfveer. Kleinschalige inbreiding levert financieel minder op maar spaart wel het landschappelijk karakter van het dorp.
   Leden van de dorpsraad/kernraad die achter deze plannen staan, zijn vrijwilligers en hebben geen democratisch gekozen mandaat.

Besluit
Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan
Wij hebben paragraaf 5.4 'Mobiliteit en Parkeren' aangevuld met de conclusie van een nadere verkeerskundige onderbouwing. Deze verkeerskundige onderbouwing ('De Groene Beemd Lithoijen – 2024: Verkeerskundige onderbouwing') hebben wij als bijlage 25 toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.

Toelichting van de gemeenteraad
1. In feite betreft dit een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan en niet over het ontwerpbesluit hogere waarde. We behandelen de zienswijze daarom hier inhoudelijk.
   Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is door bureau Exante een nadere verkeerskundige onderbouwing opgesteld voor de ontwikkeling. Deze is als bijlage 25 opgenomen bij de toelichting ('De Groene Beemd Lithoijen – 2024: Verkeerskundige onderbouwing').
   De belangrijkste bevindingen uit het rapport wijzen op een beheersbare toename van verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe ontwikkeling. De analyse van de huidige en toekomstige verkeerssituatie wijst uit dat zowel de Molenweg als de Stuwstraat, de twee belangrijkste ontsluitingswegen rondom het gebied, de verwachte toename van het verkeer goed en veilig kunnen verwerken. Dit wordt ondersteund door berekeningen van de verkeersgeneratie en veiligheidsbeoordelingen volgens de CROW-richtlijnen die aangeven dat de wegenstructuur adequaat is om de verkeersveiligheid voor alle weggebruikers, inclusief fietsers en voetgangers, te waarborgen.

   Onder andere vanuit een goede ruimtelijke ordening wordt onderzocht in hoeverre de omgeving van een planvoornemen belemmerend is voor het planvoornemen of andersom het planvoornemen belemmerend is voor de omgeving. Het gaat hier om onderzoek naar directe hinder. Zo wordt gekeken of de wegen rondom het planvoornemen voldoende capaciteit hebben om het planvoornemen te ontsluiten. Ook wordt bezien of geluid op de gevels afkomstig van omliggende wegen al dan niet belemmerend is voor het woon- en leefklimaat ter plaatse. Hieruit blijken geen belemmeringen die het planvoornemen in de weg staan. Het effect van verkeersgeluid van een woningbouwinitiatief op woningen in de omgeving gaat over een mogelijk indirect effect; de weg langs de bestaande woningen waarover het verkeer voor de nieuwe woningen gaat, ligt er namelijk al en wordt niet aangepast. Er bestaat geen wettelijke verplichting om dergelijke indirecte effecten van een planvoornemen te onderzoeken.

Overlast als gevolg van de bouw is een aspect dat niet over het plan zelf gaat, maar over de uitvoering daarvan. Dit is een onderwerp dat niet wordt geregeld in een bestemmingsplan. In het 'Besluit bouwwerken leefomgeving' (voorheen in Bouwbesluit 2012) zijn regels opgenomen omtrent geluidhinder en trillingshinder waaraan een bouwer zich moet houden.

2. Het plan De Groene Beemd geldt als een (planmatige) stedelijke ontwikkeling omdat het hier gaat om een woningbouwlocatie die nog niet eerder in een bestemmingsplan of ander juridisch bindend ruimtelijk plan is vastgelegd. De term "stedelijke ontwikkeling" zegt verder niets over de aard of de verschijningsvorm van het plan. Enkel dat het gaat om meer dan een enkele solitaire woning. In de huidige jurisprudentie in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking geldt een woningbouwplan van meer dan 12 woningen als een stedelijke ontwikkeling. Mogelijk dat deze grens in de toekomst wordt verhoogd naar 50 woningen. Het bestemmingsplan De Groene Beemd schept een kader voor de gefaseerde ontwikkeling van maximaal 87 woningen, dus is er in alle gevallen sprake van een "stedelijke ontwikkeling" conform de ladder voor duurzame verstedelijking.
3. In de gebiedsvisie Vitaal buitengebied is bij het onderdeel Prettig en Gezond Leven aangegeven dat het buitengebied geen volkshuisvestelijke opgave kent en dat het zwaartepunt van de verstedelijkingsopgave ligt in het bestaand stedelijk gebied en de nieuwe planmatige stedelijke uitbreidingen aan de randen van het buitengebied. Het plan De Groene Beemd geldt als een van die planmatige stedelijke uitbreidingen. In de gebiedsvisie Stadjes en Kernen is bij het thema Wonen aangegeven dat we ruimte willen bieden voor geleidelijke groei van de woningvoorraad van de stadjes en kernen die aansluit bij de huidige vraag en de toekomstige behoefte. Dat zal hoofdzakelijk in de hoofdkernen gebeuren, maar ook ondersteunen we initiatieven in de dorpskernen. Specifiek wordt daarbij genoemd de onderhavige ontwikkeling in Lithoijen, waarbij De Groene Beemd ook nadrukkelijk is aangeduid als woningbouwplan. Met andere woorden: de ontwikkeling van De Groene Beemd sluit aan bij de uitgangspunten van de Gebiedsvisie Vitaal Buitengebied en de Gebiedsvisie Stadjes en Kernen en zal straks als zodanig ook een plek krijgen in onze omgevingsvisie. De Ontwikkelingsvisie gemeente Lith uit 2007 is opgevolgd door de Structuurvisie Stadjes en Kernen. Uit het voorkeursscenario woningbouw in deze visie (dorpsontwikkelingsplan) komt de locatie De Groene Beemd al naar voren. Het is niet zo dat de eigenaar van de grond zijn bedrijf in ongewijzigde vorm voortzet: de agrarische bestemming wordt van het perceel Langwijkstraat 35 afgehaald en het huiskavel krijgt een reguliere woonbestemming.
   Tussen de nieuwe woonerven blijven agrarische gronden met een agrarische bestemming aanwezig. Hierop vindt agrarisch natuurbeheer plaats via extensieve beweiding. Dit is via de regels van het bestemmingsplan vastgelegd. Het gaat hier niet om een volwaardig agrarisch bedrijf.
   Ook het gebied tussen de Engstraat en de Lithoijense dijk ligt buiten het stedelijk gebied en komt dus niet rechtstreeks in aanmerking voor verdere verstedelijking. Verder speelt in dit gebied de hindercontour van een bedrijf dat aan de dijk ligt en ligt het gebied grotendeels in de vrijwaringszone van de dijk. Verder is relevant dat er niet voldoende kleine bouwlocaties in de kern zijn om aan de eigen behoefte te voldoen. De woningvoorraad van Lithoijen is in de laatste 5 jaar (2018-2023) met slechts 3 woningen gegroeid en er komen weinig tot geen mogelijke locaties voor woningbouw in de bebouwde kern naar voren. Daarom is gezocht naar een locatie voor projectmatige woningbouw, waarbij recht wordt gedaan aan het landschappelijke karakter van het dorp. Daar wordt met plan De Groene Beemd invulling aan gegeven. Dat wordt juist in fases gedaan zodat het niet ontwrichtend is voor het dorp.
   In de laatste twee alinea's van paragraaf 4.4.3 op p. 37 onderbouwen wij waarom wij locatie De Groene Beemd meer geschikt vinden dan andere locaties in Lithoijen.

Wat betreft de vragen over Verkeer is onze beantwoording als volgt:
Er wordt geen rekening gehouden met mede weggebruikers (fietsers en voetgangers) gebruik maken van de dit stuk weg (Molenweg).
Fietsers, voetgangers, landbouwverkeer kunnen volgens de richtlijnen gebruik maken van de Molenweg. Er zijn geen aparte voorzieningen nodig. De snelheid van het verkeer is laag. Hetzelfde geldt voor de huidige en toekomstige intensiteiten. Uit de ongevallenanalyse blijkt niet dat er sprake is van onveilige verkeerssituaties. De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het plan.

De wegcapaciteitscijfers zijn gedateerd (CROW handboek van 10 jaar terug, zonder snelle e-bikes en met nauwelijks thuisbezorging.
In de onderbouwing wordt uitgegaan van de meest actuele richtlijnen. Het wegontwerp van de wegen voldoet nagenoeg aan alle richtlijnen. De toename van het verkeer als gevolg van deze ontwikkeling is beperkt. De intensiteiten van het verkeer zijn laag en blijven ver onder de gestelde grenzen. Er is geen reden om aan te nemen dat de opkomst van e-bikes en thuisbezorging in deze omgeving zo'n grote impact heeft dat dit in combinatie met de ontwikkeling van maximaal 87 woningen tot een significante daling van de verkeersveiligheid leidt.
Zwaar landbouw- en vrachtverkeer over de Molenweg wordt niet meegenomen.
Het is normaal dat zwaar landbouw- en vrachtverkeer gebruik maakt van erftoegangswegen buiten de bebouwde kom. Dit is reeds verwerkt in de richtlijnen. Uit de beoordeling blijkt dat ook op de punten met betrekking tot zwaar landbouw- en vrachtverkeer de situatie voldoet. Daarnaast blijkt uit de ongevallenanalyse niet dat er spraken is van onveilige verkeerssituaties met betrekking tot dit verkeer.
Voormalig terrein 'Van der Maazen' is een bedrijfsterrein voor meerdere bedrijven geworden met veel zwaar verkeer over de Molenweg.
Het is normaal dat zwaar landbouw- en vrachtverkeer gebruik maakt van erftoegangswegen buiten de bebouwde kom. De toekomstige intensiteiten blijven ruim binnen de maximale intensiteiten.
Nieuw dakdekkersbedrijf op hoek Sluisstraat dat voor toename werkverkeer heeft gezorgd.
De toekomstige intensiteiten blijven ruim binnen de maximale intensiteiten. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat deze ontwikkeling tot onveilige verkeerssituaties leidt.
Op de afbeelding van het verkeersmodel (in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan) neemt op een specifiek punt van de Molenweg de intensiteit toe van 1153 naar 1369 mvt/ etmaal zonder dat er op dat stuk Molenweg aansluitende wegen zijn.
Dit komt omdat in het verkeersmodel naast wegen, ook sociaal economische gegevens staan. Bijvoorbeeld woningen en arbeidsplaatsen. De woningen en arbeidsplaatsen zorgen voor de verkeersgeneratie. De woningen en arbeidsplaatsen zijn samengevoegd in zones. De zones worden vervolgens aangesloten op wegvakken. Hierdoor komt het voor dat op een wegvak verschillende intensiteiten te zien zijn, zonder dat er aansluitende wegen zijn.

4. Naast de realisatie van woningen bevat het plan ook een aanzienlijk aandeel groen. Met de opzet van woonterpen in het groen past het plan naar onze mening bij het karakter en de structuur van Lithoijen en wordt hieraan geen afbreuk gedaan. Bij een woningbouwontwikkeling als deze in het landelijk gebied valt er niet aan te ontkomen dat bepaalde zichtlijnen minder worden of verdwijnen.
   Het is zo dat niemand recht heeft op een ongewijzigde situatie. Er bestaat ook geen recht op vrij uitzicht.
   Wanneer een ontwikkeling niet tot een verandering in de woonsituatie van omwonenden mag leiden, is bijna elke ontwikkeling onmogelijk. De woningbouwopgave waar we in Nederland en ook de gemeente Oss voor staan, kunnen we dan niet realiseren.
5. Als gemeente toetsen wij of een ontwikkeling effect heeft op het woon- en leefklimaat. Bij het toetsen van de beoogde ontwikkeling, met behulp van de aangeleverde informatie zoals opgenomen in de toelichting van het plan en de bijbehorende onderzoeken, is gebleken dat het plan geen (significant) negatieve effecten heeft op een gezonde leefomgeving. En dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
6. Er is in plan De Groene Beemd sprake van een variatie aan woningtypen en prijssegmenten. Van sociale huurwoningen tot diverse formaten van koopwoningen en daarmee ook diverse prijssegmenten. Ook wordt er nadrukkelijk gericht op de woonbehoefte van senioren. Er is geen mogelijkheid om te komen tot deze gevarieerde woningbouwontwikkeling op een kleinschalige inbreidingslocatie. Het plan is zodanig ontwikkeld dat er recht wordt gedaan aan het landschappelijke karakter van het dorp. Voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan, maar ook tijdens het opstellen van het bestemmingsplan, is op verschillende manieren met de omgeving geparticipeerd. Naast dat met omwonenden en andere dorpsbewoners is gesproken, is ook met de dorpsraad gesproken. Niet als vertegenwoordiger van het dorp, maar om op te halen wat er in bredere zin in het dorp speelt. Uiteindelijk beslist de dorpsraad niet over het bestemmingsplan, maar de democratisch gekozen volksvertegenwoordiging: de gemeenteraad.

Zienswijze 5
Ontwerpbesluit hogere waarde; bezwaar tegen dit plan, want de toekomstige bewoners kunnen bezwaar hebben tegen de bedrijfsactiviteiten van reclamant (een transport- en grondverzetbedrijf met enkele vrachtwagenbewegingen per dag). Vrees voor belemmering van de bedrijfsvoering en daarmee de broodwinning in de toekomst.

Besluit
Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan
N.v.t.

Toelichting van de gemeenteraad
In feite betreft dit een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan en niet over het ontwerpbesluit hogere waarde. We behandelen de zienswijze daarom hier inhoudelijk.

Voor het transportbedrijf is, vanuit de vigerende milieuvergunde situatie, geen akoestisch onderzoek bekend. Wel kan worden aangenomen dat de activiteiten onder het voormalige activiteitenbesluit vallen, en daarmee moeten voldoen aan de waarden die daarin zijn opgenomen (en nu in de Omgevingswet).

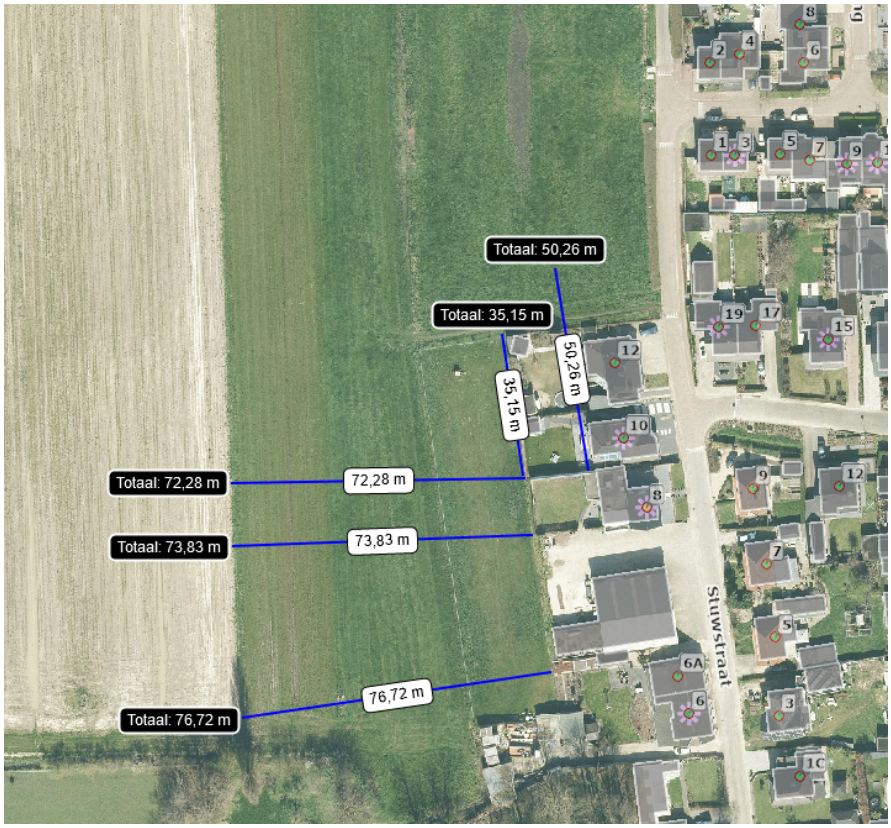
- Milieuvergunde (melding) situatie van 18-07-2002
    - Oprichting Hinderwet 27-1-1992
    - Melding besluit opslag- en transportbedrijven 18 juli 2002
        - Deze wordt gezien als melding Activiteitenbesluit

In de stedenbouwkundige opzet is op dit moment, in paragraaf 5.7.1, voor Stuwstraat 8 opgenomen: *Stuwstraat 8: sbi-code 494 Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m2, richtafstanden voor geur 0 meter, stof 0 meter, geluid 50 meter, gevaar 30 meter. De feitelijke afstand van het bestemmingsvlak bedrijf tot aan het plangebied is 50 meter. Voldaan wordt aan de grootste richtafstand*.

Deze conclusie is in essentie correct, maar kan wat kort door de bocht ervaren worden.

Gekeken naar de feitelijke situatie voor het transportbedrijf gerelateerd aan de planopzet, zie onderstaande afbeelding, dan blijkt dat aan de westzijde, waar de nieuwe woningen de meest nabijgelegen woningen worden, de afstand van 50 meter ruimschoots gehaald wordt (>70 meter).
Aan de noordzijde, grenzend aan Stuwstraat 12, is niet direct duidelijk of de afstand van 50 meter net wel of net niet gehaald wordt vanaf de perceelsgrens. Aangezien het woonhuis Stuwstraat 8 op deze locatie staat is het zeer onwaarschijnlijk dat het transportbedrijf hier activiteiten uitvoert die geluid produceren. En kan met aan zekerheid grenzende aannemelijkheid worden gesteld dat ook hier aan de 50 meter wordt voldaan t.o.v. de bestemmingsplan technisch maximaal benutbare situatie voor het transportbedrijf.

Aansluitend zijn vanuit de omgekeerde werking de nieuwe woningen niet direct relevant gezien de maatgevende objecten aan de noordzijde, de woningen aan de Stuwstraat 10 en 12. Deze woningen zijn op kortere afstand gelegen én zijn gesitueerd tussen het transportbedrijf en het beoogde plan.



Zienswijze 6
Ontwerpbesluit hogere waarde; bezwaar tegen het uitbreidingsplan; het neemt het uitzicht weg aan de achterzijde van het huis. Nu zijn daar nog weilanden. De rust neemt af door bewoning van het nieuwe plan. En vrees voor waardevermindering van de woning.

Besluit
Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan
N.v.t.

Toelichting van de gemeenteraad
In feite betreft dit een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan en niet over het ontwerpbesluit hogere waarde. We behandelen de zienswijze daarom hier inhoudelijk.
In paragraaf 4.4.3. op p. 37 van de toelichting van het bestemmingsplan hebben wij gemotiveerd waarom deze locatie in onze optiek de beste locatie is voor een nieuwe woonwijk voor Lithoijen.
Op grond van vaste jurisprudentie kunnen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten (voor de toekomst) worden ontleend. Een recht op "vrij" uitzicht of volledige privacy bestaat niet. Aan de situatie zoals die was toen reclamant de woning kocht, kon en mocht hij niet de verwachting ontlenen dat zijn uitzicht in de toekomst nooit zou wijzigen.

Wanneer een belanghebbende meent schade te lijden als gevolg van een bestemmingsplan, kan een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden gedaan. Op deze verzoeken is de "Verordening advisering planschade gemeente Oss 2008" van toepassing. Eventuele verzoeken om tegemoetkoming in planschade worden pas in behandeling genomen wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is. Bij de inhoudelijke beoordeling komt de vraag aan de orde of er sprake is van een wijziging van het planologische regime. Als dit het geval is, wordt beoordeeld of belanghebbende daardoor in een nadeliger positie is komen te verkeren, waardoor schade is of wordt geleden. Hiertoe dient de in het geding zijnde maatregel te worden vergeleken met het voorheen geldende planologisch regime waarbij in aanmerking moet worden genomen de maximale

invulling van de planologische mogelijkheden, ongeacht of realisering hiervan heeft plaatsgevonden. Tenslotte wordt opgemerkt dat als sprake is van planschade, onderzocht wordt of de eigenaren ten tijde van de aankoop van hun woningen op de hoogte waren of konden zijn van de planologische maatregel. In dat geval blijft de schade voor hun rekening.

Zienswijze 7
Woonerf 4 met woningen, voetpad en parkeerplaatsen tast privacy en vrije uitzicht van reclamant aan.
Reclamant heeft gevraagd om zijn perceel bij het plan te betrekken zodat hij daar ook kan bouwen. Dat was niet meer mogelijk werd hem verteld door initiatiefnemer.
Reclamant is niet tegen de woningbouw, maar ziet wel graag dat er meer rekening wordt gehouden met zijn belangen (privacy en uitzicht). Graag wil hij meeliften met het plan om een of meerdere woningen te bouwen op een onbebouwd deel van zijn perceel. Net als elders in het plan ook kavels voor aanwonenden zijn opgenomen.

Besluit
Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan
N.v.t.

Toelichting van de gemeenteraad
De initiatiefnemer van het plan heeft bij de voorlopige inrichtingstekening getracht zoveel mogelijk rekening te houden met de privacy van reclamant.
Bij de vaststelling van het plan De Groene Beemd, krijgt dit gedeelte van het plangebied overigens nog geen directe woonbestemming.
Bij de uitwerking van de bestemming op een later moment, is hier nog de gelegenheid voor reclamant om te reageren.
Het meeliften met plan De Groene Beemd is op dit moment geen optie omdat er nog geen duidelijkheid is over de uitwerking van de bestemming voor de woonerven 3, 4 en 5.
Wel heeft reclamant de mogelijkheid om – los van het plan De Groene Beemd – een principeverzoek voor woningbouw op zijn kavel in te dienen. De gemeente kan dan onderzoeken of dit een kansrijk verzoek is.

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:

Toelichting/bijlagen
De Aerius-berekening is geactualiseerd (Bijlage 8)

Regels
In de artikelen 8.2.2. onder d, 9.2.2 onder d, 10.2.2. onder d. en 11.1.1. onder e is de minimale dakhelling gewijzigd van 45 naar 35 graden.
Dit maakt meer variatie mogelijk en zorgt voor een minder stedelijk aanzien. Dat sluit beter aan bij de bestaande omgeving.

Plankaart
Er zijn ondergeschikte aanpassingen gedaan aan de bouwvlakken: enkele bouwvlakken zijn minimaal verschoven, vergroot of verkleind (circa 0,5 meter tot max. 2 meter). Dit om beter aan te sluiten bij de bouwkundige uitwerking van het plan. Zo is voor levensloopbestendige woningen tegenwoordig een beukmaat van 7.20 in plaats van 6.60 meter vereist. Ook is een aantal onlogische situeringen gecorrigeerd.