Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'MFA en Woning-bouw Looveltlaan Oss - 2023' en ontwerpbesluit hogere waarden

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 donderdag 21 december 2023 tot en met woensdag 31 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 20 december 2023 en op www.oss.nl.
Van donderdag 21 december 2023 tot en met woensdag 31 januari 2024 kon iedereen schriftelijk en mondeling op het ontwerpbestemmingsplan reageren. De gemeente heeft binnen de genoemde termijn vier reacties ('zienswijzen') – waarvan 3 gelijkluidend - ontvangen. Alle indieners konden hun zienswijze mondeling toelichten bij de Hoorcommissie Bestemmingsplannen. Hier is geen gebruik van gemaakt.

BrabantWonen heeft de afgelopen 3 jaar regelmatig inloopbijeenkomsten gehouden over de plannen in het plangebied. Iedereen kon daar informatie over de stukken krijgen. Het was niet mogelijk om op de bijeenkomst[en] een zienswijze in te dienen.

De wijkraad is betrokken bij het hele proces en dus op de hoogte van de plannen en heeft ingestemd met de voorgestelde ontwikkelingen op deze locatie.

III. ZIENSWIJZEN

Wij vinden de zienswijzen 1, 2, 3 en 4 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. Op 20 februari 2024 is een vijfde zienswijze ingediend. Deze is ruim buiten de termijn van terinzagelegging ontvangen en is daarom niet ontvankelijk. Omdat deze zienswijze gelijkluidend is met de nummers 1,2 en 3 wordt deze toch behandeld.

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, 2 en 3.

Inhoud zienswijze I
Reclamanten hebben geen bezwaar tegen de komst van een nieuw wijkcentrum met een gezonde exploitatie en een breed activiteitenprogramma voor het verenigingsleven en laagdrempelig ontmoeten.

Wel hebben zij een zienswijze op de gehouden omgevingsdialoog, de bouwhoogte, de verkeersveiligheid, en overlast door het organiseren van concerten in de Hille.
Zij melden hierover het volgende:

1. Omgevingsdialoog:

- de direct omwonenden geven aan pas laat geïnformeerd over de plannen. Eén van de buren heeft een brief ontvangen voor de inloopavond van 2-12-'21. Een klein jaar later, op 22-09-'22 is tijdens openbare wijkvergadering het plan verder toegelicht d.m.v. een presentatie. Vooraf was een omgevingsdialoog aangekondigd. Een dialoog heeft op die avond niet plaatsgevonden. N.a.v. deze presentatie en een inloopavond op 20-10-'22 hebben drie overleggen met het projectteam van de gemeente Oss en Brabant Wonen plaatsgevonden.
- Er was geen ruimte voor participatie. De ideeën werden steevast als niet haalbaar en te duur afgedaan zonder daarvoor een onderbouwde motivatie te geven. Daarnaast was de met ons gedeelde informatie niet altijd helemaal juist. Uit het 'Concept verslag Adviesteam omgevingskwaliteit d.d. 30-08-'22 blijkt dat het adviesteam ook geen voorkeur heeft voor parkeren onder de woonlaag. 'Aan de rustzijde van het pand liever niet parkeren en onder woongedeelte heeft ook geen voorkeur. Liever combineren met parkeerplaats winkelcentrum, of onder de grond bij het woongedeelte'.
- Van een dialoog op de voor ons als direct omwonenden van belang zijnde punten is dan ook geen sprake geweest. Er is in ieder geval geen rekening gehouden met alle punten die de gemeente in haar folder 'Handreiking Omgevingsdialoog' als criteria voor een goed gevoerde omgevingsdialoog noemt.
- Reclamanten stellen voor om alsnog een dialoog aan te gaan. Hierbij zouden aanpassingen als reële oplossingen besproken moeten kunnen worden waarbij bij kostenverhogende omstandigheden gezocht kan worden naar besparingen elders in het project of acceptabel zijn als extra kosten om voor direct omwonenden een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te realiseren.

2. Bouwhoogte en verkeersveiligheid:

- De gemeente verleent toestemming aan het plan terwijl er binnen het plangebied 2 parkeerplaatsen tekort komen. Het parkeren zou geheel in het plangebied moeten worden opgevangen en als dit niet lukt, moet dit schriftelijk aangetoond worden. In het parkeeronderzoek is vermeld dat er in de directe omgeving 50 vrije parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Hiermee zouden de 18 parkeerplaatsen op de begane grond voor de aanleunwoningen dus kunnen vervallen.
- Als er volgens reclamant wordt geparkeerd op parkeerterrein Wolfskooi voorkomt dit veel onnodige verkeersbewegingen met bijbehorende kans op verkeersonveiligheid.
- Reclamant stelt voor om de aanleunwoningen tot 12 woningen in twee bouwlagen te beperken. Zo zou het tekort aan parkeerplaatsen tot 12 plaatsenworden beperkt.
  Hierdoor kan de parkeerlaag en een woonlaag komen te vervallen om een gebouw niet hoger dan 2 bouwlagen (18/4*2 = 9 m) met 12 aanleunwoningen te realiseren. Dit zou een gunstig effect op de blijkbaar alles bepalende bouwkosten hebben.
- Indien 12 aanleunwoningen onbespreekbaar blijft, stellen reclamanten voor om de parkeerlaag te laten vervallen en een gebouw niet hoger dan 3 bouwlagen (15/4*3 = 11,25 m) te maken.
- Ook stellen zij voor om medewerking te verlenen aan afwijking van de parkeereis voor niet 2 maar voor 20 parkeerplaatsen. In verband met de verkeersveiligheid stellen zij voor om deze parkeerplaatsen in 'deelgebied N' (parkeerterrein Wolfskooi) aan te wijzen.

- Indien het laten vervallen van de parkeerlaag op de begane grond niet bespreekbaar is, stellen zij voor dat ondergrondsparkeren opnieuw onderzocht wordt waarbij varianten voor de hellingbaan uitgewerkt worden inclusief een variant voor half ondergronds parkeren en dat de regels daarop aangepast worden.

3. Overlast van concerten:
- Reclamanten hebben geen probleem met het organiseren van 'optredens van rockbands, carnavalsfeesten en een DJ tijdens 'Chillen in de Hille' m its er geen activiteiten meer plaatsvinden in de nachtperiode (van 23:00 tot 07:00 uur)
- Zij stellen voor dat de bestemmingsregels hier specifiek in voorzien en dat de uitzondering zoals benoemd onder '3.4. Afwijken van de gebruiksregels' het bevoegd gezag hier niet met een omgevingsvergunning van kan afwijken.

Volgens reclamanten dragen deze voorstellen bij aan borging van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het algemeen ter plaatste van de omliggende woningen.
Aanpassing van de plannen kan binnen het bestaande bestemmingsplan waardoor sneller en tegen lagere kosten met de realisatie van de plannen begonnen kan worden.
Een verlaging van de bouwhoogte zorgt voor het handhaven van een geleidelijke overgang van de voorziene hoogbouw naar de naastgelegen laagbouw en voor de nodige openheid en meer groen in de straat en wijk. Dit zou de leefbaarheid in de hele wijk ten goede komen.

Besluit
Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan
Naar aanleiding van deze zienswijze zijn er geen wijzigingen aangebracht in het bestemmingsplan.

Toelichting van de gemeenteraad
Ad 1: Omgevingsdialoog
Wij zijn in samenwerking met Brabant Wonen al enige tijd bezig om tot vervanging van de bestaande functies op de percelen over te gaan. In maart 2021 is de intentieovereenkomst ondertekend en het haalbaarheidsonderzoek is in december 2021 afgerond. Zoals reclamant zelf aangeeft zijn er gedurende deze periode diverse informatie- en overlegmomenten georganiseerd om de omgeving in te lichten en op de hoogte te houden over de plannen. Medio is december 2021 de eerste informatieavond voor de omgeving georganiseerd. De communicatie over deze informatieavond is niet juist gegaan, waardoor niet iedereen een persoonlijke uitnodiging heeft ontvangen. In 2022 is het ontwerp van het plan verder uitgewerkt en deze uitwerking is tijdens een informatieavond in oktober 2022 gepresenteerd. Op 2 oktober 2023 heeft er eveneens een bijeenkomst plaatsgevonden waar o.a. het ontwerp van de openbare ruimte werd gepresenteerd. Ook zijn er tussentijds overleggen georganiseerd met bewoners om hun zorgen te bespreken en gezamenlijk tot ontwerpvoorstellen te komen. Denk hierbij aan het verplaatsen van de inrit van de parkeergarage naar de Saturnusstraat, het wijzigen van het ontwerp van de kopgevel aan de Jupiterweg, het toevoegen van extra groen op en rondom het gebouw en het verkeerverbod aan het begin van de Jupiterweg. Ook hebben opmerkingen van omwonenden geleid tot een aantal aanpassingen aan (de vormgeving van) het bouwplan. Maar dit is wellicht minder dan reclamanten gewild hadden.
De omgevingsdialoog heeft op een correcte wijze plaatsgehad. Een uitgebreid overzicht hiervan is aan het bestemmingsplan toegevoegd.
Reclamanten stellen dat er geen ruimte was voor participatie omdat voorstellen van hen niet werden overgenomen. Het feit dat er ruimte is geweest om voorstellen te doen geeft volgens ons voldoende aan dat er participatie heeft plaatsgevonden. Dat niet alle voorstellen van reclamanten uiteindelijk zijn overgenomen, doet hier niets aan af.
Een (extra) dialoog over het bestemmingsplan zou nu ook niet meer kunnen plaatsvinden omdat het plan ter vaststelling bij ons voorligt. Over de verdere vormgeving van het gebouw, de inrichting van de openbare ruimte en de uitvoering worden omwonenden door Brabant Wonen op een later tijdstip geïnformeerd.

Ad 2: Bouwhoogte en verkeersveiligheid:
Het is gebruikelijk dat de benodigde parkeerplaatsen voor een ontwikkeling zoveel mogelijk op eigen terrein worden opgevangen. Er kunnen uitzonderingen zijn vanwege

specifieke, locatiegebonden redenen. Bij dit plan is geconstateerd dat er op het huidige plot geen ruimte te vinden is voor 2 van de benodigde 25 parkeerplaatsen. Een parkeeronderzoek heeft uitgewezen dat er in de directe omgeving ruimte voorhanden is om deze 2 plaatsen op te vangen. Wij vinden dit acceptabel.

Dit bestemmingsplan maakt het verzoek van Brabant Wonen mogelijk om na sloop van de bestaande, verouderde bebouwing een nieuw multifunctioneel gebouw te realiseren met daarin ruimte voor een nieuw wijkcentrum, 18 zelfstandige- en 48 zorgappartementen. Dit verzoek is binnen de gemeente getoetst op diverse aspecten, zoals bijvoorbeeld stedenbouw, milieu etc. Ook de invloed van de nieuwbouw op de omgeving is bekeken en hier is niet uit gebleken dat het plan onevenredige negatieve effecten heeft op het woon- en leefklimaat van de direct omwonenden. Het plan is in zijn huidige vorm op alle fronten aanvaardbaar en past goed in zijn stedelijke omgeving. Er is geen aanleiding om in te stemmen met de voorstellen van reclamanten over de bouwhoogte en het parkeren.

Ad 3: Overlast van concerten:
Het door reclamant aangehaald artikel biedt de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning andere dienstverlenende functies mogelijk te maken dan artikel 3.1 mogelijk maakt. Dat is hier niet aan de orde. Voor concerten is een vergunning nodig waar ook voorwaarden over de eindtijd in kunnen worden opgenomen. Het wijkcentrum staat in de nieuwe situatie verder van de woning van reclamant gesitueerd waardoor overlast wellicht als minder wordt ervaren. Ook worden er uitgebreide geluidswerende maatregelen in het nieuwe wijkcentrum toegepast, denk hierbij aan een doos in doos constructie.

Zienswijze 4.

Inhoud zienswijze II
Zienswijze op:

De wijziging van het bestaande bestemmingsplan ter facilitering van de bouw evenals de bouwkundige activiteiten ter realisatie van het boven vermeld MFA en woningbouwplan:
- de sloop van de bestaande gebouwen met randconstructies
- de bouw van een nieuw multifunctionele accommodatie
- het bouwen van de nieuwbouw van verzorgingswoningen tot 4 woonniveaus plus technische ruimte op het dak
- de bouw van 18 nieuwe woningen in drie woonlagen en een parkeergarage op de begane grond ten koste van het wijkcentrum De Hille.

Het ontwerpbesluit Hogere waarde t.a.v. geluid van het bovenvermeld MFA en woningbouwplan.

Reclamanten stellen dat de zienswijze 1, 2 en 3 integraal deel uitmaakt van deze zienswijze.

1. Regels van het ontwerp bestemmingsplan
    a. Woningcorporatie Brabant Wonen wil woonruimte creëren wat ten koste gaat van het woongenot en privacy van direct omwonenden. In principe zijn direct omwonenden niet tegen de bouw van een nieuwe MFA en eventueel extra woningen, maar vragen om inspraak in de voorliggende plannen teneinde hun eigen woongenot en leefbaarheid veilig te stellen. Met dit plan wordt aan de belangen en de privacy van de reeds gevestigde omwonenden voorbij gegaan. Verwezen wordt naar een constructieve omgevingsdialoog uit het coalitieakkoord.
    b. Reclamant heeft de volgende opmerkingen over de regels die behoren bij het bestemmingsplan:
        1. In §3.1, "Bestemmingsomschrijving" wordt het overzicht van toegestane functies, behalve onderstaande opmerkingen, nodeloos gecompliceerd en geïnverteerd beschreven. Toegestane functies worden niet specifiek benoemd.

2. Het parkeren moet alleen auto's en/of motoren betreffen en niet toegestaan zijn voor aanhangwagens en/of caravans en/of vergelijkbaar.
3. Ten aanzien van de functieaanduiding "maatschappelijk" in het overzicht van toegestane functies en refererend aan de definitie "maatschappelijk" uit §1.37 van de regels worden diverse functies niet uitgesloten terwijl zowel de te bouwen faciliteiten van het MFA niet ontworpen zijn en niet ingericht worden voor diverse functies als dat direct omwonenden de eventuele gevolgen van die functies niet zonder meer willen accepteren of mogelijk zelfs afwijzen. Denk daarbij specifiek aan de functies zoals asielzoekerscentrum en drugsopvang, omdat de te voorziene gebouwen en faciliteiten daarop niet worden ingericht.
4. *In artikel 3.2.2 lid b, wordt vermeld: "De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven."*
   Er wordt in de nieuwe regels geen maximum bouwhoogte op de planlocatie aangegeven, maar wel in de "Toelichting" op het ontwerp bestemmingsplan van 17-11-2023, te weten: 18,5m voor het zuidelijk deel met de MFA en 15m voor het noordelijk deel voor de 18 woningen.
5. Reclamant wenst een onderbouwing waarom renovatie in plaats van nieuwbouw financieel economisch niet verantwoord zou zijn. Hij verwacht dat de fundering van de nieuwbouw verzwaard moet worden.
6. Reclamant stelt dat de gemeente geen stukken heeft met betrekking tot de sloop van de Hille en derhalve het door reclamant ingediende WOO verzoek voor informatie afwijst. Volgens reclamant wordt er wel gerefereerd aan de sloop van de Hille, maar wordt er niets meegedeeld over de sloop van het bestaande verpleeghuis. Er wordt niets vermeld over potentiële nadelige effecten van de voorgenomen sloopwerkzaamheden en bouwactiviteiten op de leefomgeving, gezondheid en de structurele integriteit van de omliggende woningen.
7. Onder verwijzing naar ervaringen van bewoners in een andere gemeente wil reclamant dat er vóór, tijdens en na de bouw continu monitoring en dataverzameling plaatsvindt om de nul-situatie en het verloop van de volgende zaken vast te leggen:
    i. Geluidsbelasting door verkeer, werkzaamheden en materiaaltransport
    ii. Trillingbelasting door sloop- en bouwwerken alsmede bijbehorend verkeer
    iii. Effecten op bodem- en grondwatertoestand door de sloop en bouw veroorzaakt
    iv. Effecten op luchtkwaliteit/ -verontreiniging en depositie van schadelijke stoffen.

Vóór aanvang van de bouw- en sloopactiviteiten dient voor de genoemde zaken te worden vastgesteld welke parameters worden gemonitord, en op welke ruimtelijke en temporele schalen dit plaatsvindt, om effecten van de werkzaamheden te kunnen onderscheiden van reeds bestaande achtergrond effecten en natuurlijke variabiliteit. Hierbij heeft de Gemeente Oss de verantwoordelijkheid een nul-situatie vast te leggen en bij het ontbreken hiervan wordt iedere normoverschrijding tijdens het bouwproces toebedeeld aan de werkzaamheden. Indien de bevindingen tijdens en/of na de bouw aanleiding geven tot klachten en/of schade, dan zal ofwel de Gemeente Oss of de projectontwikkelaar of de betreffende aannemer daarvoor aansprakelijk gesteld worden. De verzamelde gegevens dienen ten alle tijden inzichtelijk en opvraagbaar te zijn voor direct omwonenden. Hij verwijst naar allerlei sites op internet die deze onderwerpen zouden behandelen. Zie hiervoor de zienswijze.

8. Reclamant mist in artikel 3.3 lid a (de specifieke gebruiksregels) van de regels de strijdigheid van de volgende activiteiten:
    i. het produceren, laten groeien, bewerken, verwerken, opslaan, verhandelen en/of distribueren van legale geestverruimende

middelen en/of chemische en/of andere stoffen. Illegale stoffen zijn reeds via het wetboek van strafrecht verboden.
   ii. het vestigen van dienstverlenende en of producerende ondernemingen en/of activiteiten voor mens en dier in de woningen.(Denk aan paktijken voor: fysiotherapie, yoga, sportscholen, kappers, nagelstudio's, trimsalons voor honden en katten, dermatologische aard, bezorgdiensten enz) activiteiten die veiligheidstechnisch en geluid- en trilling specifiek belastend zijn voor buren en/of omwonenden.
   iii. alle bedrijfsmatige activiteiten die, behalve wonen, additionele verkeersbewegingen met zich meebrengen en de bestaande verkeersintensiteit en parkeerproblematiek nadelig voor direct omwonenden kunnen beïnvloeden.
   iv. alle activiteiten die onder ATEX wetgeving en/of PED richtlijn vallen.
9. Reclamant mist in artikel 3.3 lid c, (de specifieke gebruiksregels) van de regels de strijdigheid van het volgende gebruik:
   i. De opslag van voorraden en goederen voor commerciële/ bedrijfsmatige handel en/of anderszins. Denk bijvoorbeeld aan webwinkels.
   ii. Productie en/of opslag van brandgevaarlijke en/of anderszins chemische stoffen.
10. In §5.1 van artikel 5 "Algemene bouwregels" staat onder "Afwijkende bebouwing" in feite: dat de bestaande bebouwing maatgevend is voor de afmetingen gerubriceerd onder a t/m f als maximaal toelaatbaar dienen te worden beschouwd. Verder wordt aangegeven dat afwijkende maatvoering blijkbaar toelaatbaar is "mits deze afwijkende maatvoering op legale wijze tot stand is gekomen."
    Het indienen van een project met tekeningen voor nieuwbouw ter vervanging van bestaande bouw, dat overigens wel in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan is gerealiseerd, waarin vervolgens hogere bouwhoogten worden aangegeven zonder voldoende steekhoudende motivatie lijkt opportunistisch. Net als bij de hogere waarden voor geluid, geldt hier blijkbaar: de maatstaf voor de actuele maximum bouwhoogte past partijen blijkbaar niet, dan pas men maar de maatstaf aan? (Zonder ruggespraak met direct betroffen omwonenden.)
11. Ad artikel 6: "Afwijken van de bouwregels algemeen". In lid e 2, wordt geschreven over de maximale bouwhoogte van "waarschuwings- en/of communicatiemasten".
    Gezien de snelle ontwikkelingen van (tele-)communicatieapparatuur en de dientengevolge alsmaar oplopende vermogens van de benodigde zend- en ontvangstapparatuur, dient het toestaan van communicatiemasten op het plangebied verboden te worden. Dit vanwege, voor de direct omwonenden ongewenste, potentiële gezondheidsrisico's en potentiële veroorzaakte hinder. Zie o.a.: https://www.antennebureau.nl/stralinq-en-gezondheid/effecten-stralinq-en- qezondheid en https://www.rivm.nl/sites/default/files/20181/Elektromaqnetische%20velden%20bii%20zendinstallaties.pdf
12. In het kader van duurzaamheid en milieubewust bouwen dient voor de verwarming van de gebouwen door middel van warmtepompsystemen het verbod op het gebruik van zogenaamde F-gassen als koudemiddel opgenomen te worden o.a. op basis van EU richtlijn EG 517/2014. Deze F-gassen worden op korte termijn (komende 7 jaar) uitgefaseerd en op langere termijn vervangen door natuurlijke koudemiddelen zoals: CO_2, NH_3 (ammoniak), propaangas of butaangas die aanmerkelijk lagere GWP waarden hebben dan de synthetische koudemiddelen. Op 17 januari 2024 heeft de Europese Raad zwaardere eisen (lees: aanscherping van F-gassen verordening) gesteld aan de maximaal toelaatbare GWP (Global Warming Potential) gesteld voor diverse vermogens. Zie: Europees Parlement stemt officieel in met nieuwe F-qassenverordening (koudeenluchtbehandeling.nl) en

Regels nieuwe F-qassenverordeninq op een rijtje (koudeenluchtbehandelinq.nl). De alternatieve koudemiddelen, die geen F-gas zijn, zijn, met uitzondering van CO2, echter wel brand- en explosiegevaarlijk.
Men dient er van doordrongen te zijn, dat elektronische en/of elektrische apparatuur, voor bijvoorbeeld waarschuwings- en communicatiesystemen, die in een, als explosiegevaarlijk geclassificeerde, ATEX zone geplaatst en bedreven dienen te worden, aan de vigerende zone-eisen moet voldoen. Bij toepassing van warmtepompsystemen voor ruimteverwarming met brandbare/ explosiegevaarlijke koudemiddelen ontstaan deze ATEX zones. Compartimentering, ATEX-zone geschikte uitvoering en ventilatie zal noodzakelijk zijn.

13. 1.8. Ad hoofdstuk 4: "Overgangs- en slotregels." Artikel 8: "Overgangsrecht"; lid b: Door de gewijzigde uitvoeringsplannen van zowel huize Loovelt als wijkcentrum "de Hille" neemt de totale inhoud van deze gebouwen toe ten opzichte van de bestaande faciliteit terwijl maximaal toegestaan is 10% volgens deze regel.
De wooncapaciteit voor de zorg neemt met 4% af (van 50 naar 48 woningen).
14. 1.9. De vraag is of de bouw van 18 woningen gepast is op deze locatie?
Het plangebied is al een hoog bewoond oppervlak en direct omwonenden vragen zich af wat het effect van de bewoners van 18 extra woningen gaat zijn, op de sociale leefcultuur in de wijk. De verwachting is, dat er (disproportioneel) meer "druk" zal ontstaan op voorzieningen zoals bijvoorbeeld: verkeersintensiteit, parkeerdruk en potentiële overlast in diverse vormen. Er is blijkbaar niet gekeken naar hinder voor direct omwonenden, de leefbaarheid, demografie en waardevermindering van bestaand onroerend goed.
15. Hoe wijzigt de voorzieningenkaart voor Oss Noord-West?
Toelichting: Ussen, waarvan Loovelt deel uit maakt, staat met een bevolkingsdichtheid ~4530 inwoners per km^ (~4489 inwoners per km'' voor Loovelt) ver boven het Nederlandse gemiddelde van 529 inwoners per km^. Als de stadsontwikkelingsplannen in de polder doorgang vinden, dan kan de actuele belasting van de infrastructurele situatie nog verder toenemen waarvan de direct omwonenden betroffen zullen zijn.
Zie Link: https://kadastralekaart.eom/buurten/loovelt-BU08280705 en https://alleciifers.nl/buurt/looveltoss/#:~:text=Over%20de%20buurt%20Loovelt,2.159%20adressen%20per%20km2.

c. Reclamant heeft de volgende opmerkingen over de regels die behoren bij het bestemmingsplan:

1. In §9.1 op blz. 43 van de toelichting wordt vermeld dat de verslagen van de gesprekken inzake de omgevingsdialoog met omwonenden als bijlage 7 zijn toegevoegd. Deze verslagen zijn niet als bijlage 7 toegevoegd en ontbreken. Op blz. 44 van de toelichting staat, in het lijstje van de bijlagen, dat dit bijlage 6 zou zijn. Echter in de inhoudsopgave van de bijlagen geeft u aan dat bijlage 6 het "Rapport onderzoek wegverkeerslawaai" is, wat weliswaar klopt. Echter de gespreksverslagen inzake de omgevingsdialogen ontbreken.
2. In bijlage 1 van de toelichting worden Aerius projectberekeningen uitgevoerd voor stikstof- depositie tijdens de realisatie van het bouwplan, waarbij in §4 op bladzijde 9, de conclusie wordt getrokken dat er:
Het projecteffect op de Nature 2000-gebieden ten gevolge van zowel de aanleg- als de gebruiksfase is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek

blijkt dat er geen vergunning Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming) benodigd is voor het aspect stikstof.
Reclamant heeft twijfels over de juistheid van de analyse en de getrokken conclusie.
Toelichting 1:
Uit https://www.riiksoverheid.nl/actueel/nieuws/2021/07/09/vaste-afstandsqrens-van-25-kilometer-voor-alle-emissiebronnen blijkt dat er met een afstand tot 25km gerekend moet worden t.o.v. Natura 2000 gebieden. Binnen een straal van 25km (= 250hm) rond het plangebied zijn Natura 2000 gebieden aanwezig.
Uit de projectberekeningen blijkt dat, op basis van de ingevoerde gegevens in Aerius, er volgens de projectberekening 593,3kg/jr. NOx vrij komt en 11,2kg/jr. voor stationair verkeer en 4,3kg/jr. t.g.v. het verkeersnetwerk.
Uitgaande van de situatie dat de aannames correct zouden zijn, dan kunnen we stellen dat de stikstofdepositie uit bijvoorbeeld de NOx 593,3kg/jr. + 11,2kg/jr. = 604,5kg NOx/jr.
Dit correspondeert met 13.141kmol/ir. = 13.141mol./ir. waarvan 14/46 = 0,318 stikstof is. Dit is ~4.000mol./jr. aan stikstof. Het oppervlak dat beschouwd moet worden is tt x 250^ [ha] = 196.350 [ha]. Daarmee is de depositie is gemiddeld 0,020mol./ha/jr. uitgaande van een homogene verdeling over het cirkelvormig oppervlak. Dit meer is dan 0,00 mol./ha/jr.
Toelichting 2:
In tabel 3.1 wordt voor het dieselgebruik van de werktuigen gerekend met waarden op basis van een onderzoek door TNO in opdracht van het RIVM. Zie TNO 2022 R10527v2 Rekenregels en emissiefactoren voor het bepalen van de emissiereductie bij inzet van uitstootvrij bouwmaterieel.
Echter betreft die tabel waarden voor "AdBlue verbruik, Uren, en Brandstofverbruik: een robuuste schatting van NOx en NH3 uitstoot van mobiele werktuigen."
Het is geen garantie dat de gebruikte waarden van toepassing zijn op het toe te passen materieel dat mogelijk zonder AdBlue werkt.
Bovendien is het brandstofverbruik schromelijk laag ingezet.
Een machine die 560kW vermogen heeft, verbruikt gemiddeld -lOOkg brandstof per uur en geen 10dm^/uur (= ~0,84kg/uur.)
Daarmee zou de depositie van 0,020mol/ha/jr. dus ook een factor 10 hoger uitkomen op ~0,204mol./ha/jr. De werkelijkheid zal daar dan ergens tussenin liggen. Tevens blijkt de stikstofemissie van mobiele werktuigen achterhaald. Zie https://edepot.wur.nl/538046 . Uit het artikel (uit 2020), waarnaar de link venvijst, blijkt, dat voor IIIB stageklasse graafmachines de limietwaarden voor stikstofemissies fors worden overschreden.
Het aantal draaiuren past zo te zien, niet bij bijvoorbeeld een slooptermijn van in totaal 4 maanden, zoals in de planning die in het WOO-besluit staat. Wij trekken ook deze analysen in twijfel.
Tenslotte zijn de proiectberekeningen uitgevoerd voor steeds één van elke machines. De vraag is of dat wel zo zal zijn in de praktijk. In ieder geval zijn wij van mening, dat de conclusie, dat er geen overschrijding van de toegestane stikstofdepositie ontstaat, door direct omwonenden betwijfeld wordt.

3. In §3.2.5. worden de "Voorwaardelijke verplichting hogere grenswaarden" integraal benoemd in de regels van het ontwerp bestemmingsplan en maken er daarom deel van uit. Deze hogere grenswaarden zijn blijkbaar van toepassing op geluidshinder. De hoogst toelaatbare binnenwaarde voor geluidsbelasting is volgens het bouwbesluit 33dB en op de belaste buitengevel hoogstens 48 dB, volgens de Wet geluidhinder. Deze waarden zijn van toepassing op de MFA en de woningen; het betreffen dus maximum waarden.
Uit de analysen van Econsultancy, in §6 van de toelichting op de bijlagen, blijkt dat de wettelijke waarden voor de geluidsbelasting voor het MFA- woningen project niet haalbaar zijn. De in onderstaande

toelichting vermelde argumenten in ogenschouw nemende, worden in zeker de Looveltlaan de wettelijke geluidseisen in zelfs hogere mate overschreden dan wettelijk is toegestaan. Dit kan door metingen worden aangetoond.
Het verhogen van deze geluidsnormen verbetert de leefbaarheid niet en vermindert niet de ondervonden geluidsoverlast; integendeel het is alleen een legalisatie van een zowel berekende als een bestaande situatie. Het verhogen van de grenswaarden is geen fatsoenlijke structurele maatregel en werkt nadelig op de gezondheid van direct omwonenden en is woongenot verlagend. Direct omwonenden willen niet dat hogere geluidsgrenswaarden worden toegestaan voor de nieuw te bouwen woningen waardoor zij zelf mogelijk met nóg hogere geluidsbelasting geconfronteerd kunnen worden dan nu reeds het geval is.
Toelichting: Ter plaatse van de, door Econsultancy, onderzochte locatie, neemt, in de richting van de Wolfskooi, de snelheid en daarmee de geluidsproductie van het verkeer af vanwege de nadering van de driesprong met de Leygraaf en de inrit naar en uitrit vanaf winkelcentrum de Wolfskooi. Daarbij wordt daar blijkbaar nu reeds niet aan de geluidsnorm voldaan. Verkeer dat in tegengestelde richting vanuit het winkelcentrum en de driesprong wegrijdt accelereert, waarbij de geluidsproductie vanwege het daarvoor benodigde motorvermogen toeneemt en wat tot geluidsoverlast verderop in de Looveltlaan leidt.
Tevens blijkt uit niets, dat de analysen ook gelden voor nat weer condities. Het is een feit, dat het verkeersgeluid op natte wegen significant hoger is dan op droge wegen.

4. Dat er verkeerstechnisch geen oplossing is anders dan dit besluit vinden wij niet steekhoudend. De Looveltlaan mag dan een "doorgaande weg" genoemd worden, maar is het in feite niet: het is slechts een verbindingsweg tussen de Leygraaf/winkelcentrum "de Wolfskooi" enerzijds en de Gewandeweg anderzijds. Door voorrang te wijzigen vanuit de zijstraten en er een 30km-zone van te maken, reduceert men niet alleen bestaand en toekomstig geluidsoverlast maar ontstaat ook een verkeersveiliger gebied en anticipeert men op toekomstige ontwikkelingen.
5. Ten aanzien van punt 3.1 stellen wij vast dat er in het kader van het ontwerp bestemmingsplan uitsluitend op verkeersgeluid is onderzocht en niet op andere geluidsbronnen zoals bij.;
    i. Warmtepompsystemen
    ii. andere geluid producerende installaties en systemen
    iii. geluidsoverlast veroorzaakt door bezoekers buiten de MFA vóór en na evenementen in de feestzaal.

    Direct omwonenden willen dit vooraf door de Gemeente Oss onderzocht hebben teneinde de invloed op hun woongenot te kunnen beoordelen en desnoods bezwaar aan te kunnen tekenen.

Wij verwachten met deze zienswijze een opbouwende bijdrage te leveren aan uw plannen waarbij de belangen van direct omwonenden in voldoende mate gerespecteerd worden en zien uw reactie dan ook met belangstelling tegemoet.

Besluit
Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan
Naar aanleiding van deze zienswijze zijn er geen wijzigingen aangebracht in het bestemmingsplan

Toelichting van de gemeenteraad
Daar waar reclamant in zijn zienswijze verwijst naar de zienswijzen 1, 2 en 3 wordt voor de beantwoording verwezen naar de behandeling van deze zienswijzen eerder in deze Nota.

Ad 1a:
Voor onze reactie van dit deel van deze zienswijze verwijzen wij naar punt 1 van zienswijze I.

Ad 1b1:
De toegestane functies zijn in artikel 3.1 op de gebruikelijke wijze volgens de standaardregels van de gemeente Oss en naar onze mening goed leesbaar en begrijpelijk verwoord. De omschrijvingen van de verschillende functies staan in artikel 1 van de regels uitgebreid beschreven.

Ad 1b2:
Een verbod om aanhangwagens, caravans etc. op parkeerplaatsen te plaatsen is naar onze mening onnodig beperkend en kan voor omwonenden praktische problemen opleveren. Overigens stelt de APV dat dergelijke voertuigen niet langer dan 3 achtereenvolgende dagen op parkeerplaatsen mogen worden geparkeerd.

Ad 1b3:
De omschrijving van de functie maatschappelijk is ruim en laat verschillende functies toe. Het is een gebruikelijke manier van bestemmen in de gemeente Oss. Het biedt flexibiliteit aan de eigenaar van percelen en gebouwen en voorkomt dat bij een gewijzigd gebruik een ruimtelijke procedure moet worden gevolgd. Slechts in uitzonderlijke gevallen en op verzoek van de eigenaar kan het gebruik worden ingeperkt. Dat is hier niet het geval.

Ad 1b4
Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, een set regels en een verbeelding. De verbeelding is tegenwoordig digitaal van vorm en is – samen met alle andere documenten van het bestemmingsplan - op www.ruimtelijkeplannen.nl en het Omgevingsloket te raadplegen. Hier worden op de digitale verbeelding de maximale hoogten aangegeven.

Ad 1b5:
Niet duidelijk is wat het belang en het bezwaar van reclamant op dit punt is. Het is aan de eigenaar en/of initiatiefnemer om te bepalen of er wordt gerenoveerd of dat er nieuwbouw plaatsvindt.

Ad 1b6:
Als er volledige vervangende nieuwbouw plaatsvindt, is het onvermijdelijk dat er ook wordt gesloopt. Er is nog geen sloopvergunning ingediend. Mochten er dergelijke activiteiten plaatsvinden, dan zijn er protocollen hoe mogelijke – zij het tijdelijke - hinder voor omwonenden zoveel mogelijk wordt voorkomen of tot een minimum wordt beperkt.

Ad 1b7:
Reclamant verwijst naar activiteiten die geen relatie hebben met het bestemmingsplan. Deze hebben relatie met de uitvoering van werkzaamheden nadat de omgevings-vergunning is verleend. Zoals eerder is aangegeven zijn er protocollen die met de uitvoering van werkzaamheden moeten worden gevolgd. Is reclamant van mening dat dit niet op de juiste wijze gebeurt, kan contact openomen worden met de uitvoerder van het werk of met de gemeente Oss.

Ad 1b8:
De specifieke gebruiksregels maken deel uit van de standaardregels van bestemmingsplannen in de gemeente Oss. Deze kunnen worden aangevuld met nadere regels. Hier is in dit geval niet voor gekozen. De door reclamant aangehaalde activiteiten zijn niet mogelijk binnen de definitie van 'maatschappelijk' in de begripsbepalingen (artikel 1).
Wat de relatie van dit bestemmingsplan met de ATEX wetgeving en PED richtlijn is, is ons niet duidelijk.

Ad 1b9:
Zie de reactie op 1b8.

Ad 1b10:
Dit artikel bepaalt dat de afwijkingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan – mits legaal tot stand is gekomen – als niet strijdig c.q. toelaatbaar worden gezien maar niet mogen worden overschreden. Dit is een gebruikelijke bepaling in een bestemmingsplan.

A 1b11:
Als de plaatsing van een soortgelijke mast in het plangebied wordt overwogen is er een omgevingsvergunning nodig, waar rechtsmiddelen tegen open staan. Er is geen aanleiding dit lid te wijzigen.

Ad 1b12:
Zie de reactie op 1b7.

Ad 1b13:
Dit bestemmingsplan maakt de gewenste herontwikkeling van het perceel zoals beschreven in de toelichting mogelijk en komt voor wat betreft het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan in de plaats van het nu geldende bestemmingsplan Noord West Oss – 2013.
Het door reclamant aangehaalde artikel is pas relevant als er voor het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan een nieuw ruimtelijk plan wordt opgesteld.

Ad 1b14:
De bouw van deze 18 (extra) woningen in deze stedelijke omgeving heeft naar onze mening geen onevenredige nadelige effecten op de sociale leefcultuur van de wijk. Wij vinden deze intensivering passend op deze centrale plek in de wijk. Er worden geen nieuwe functies dan de reeds bestaande functies toegevoegd. Reclamant noemt allerlei mogelijke soorten van overlast zonder deze te motiveren.

Ad 1b15:
Reclamant heeft de mogelijkheid om t.z.t. zijn bezwaren en zorgen over de infrastructurele situatie als gevolg van de plannen in de polder kenbaar te maken als deze plannen concreet zijn. Er kan in deze zienswijze niet op worden vooruitgelopen.

Ad 1c1:
De bijlage met de omgevingsdialoog maakten per abuis geen deel uit van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen. Dit is vrij snel na de terinzagelegging geconstateerd. De omgevingsdialoog is nu ambtshalve toegevoegd aan de bijlagen van de toelichting van het bestemmingsplan.

Ad 1c2:
Ad. Toelichting 1:
De rekenkundige benadering zoals onder toelichting 1 door reclamant gegeven is niet de wettelijk voorgeschreven methode om stikstofdepositie op een natura-2000 gebied te bepalen. In artikel 2.1 van de Regeling natuurbescherming is de wettelijke verplichting voor het gebruik van AERIUS Calculator vastgelegd. Deze is toegepast in de berekening voor dit bestemmingsplan

Ad. Toelichting 2:
Het is aan de initiatiefnemer van het project om te zorgen dat de praktijk overeen komt met de invoer in AERIUS Calculator. Het is niet aan onze gemeente om te bepalen hoe een aanvrager zijn project uitvoert maar het is aan de initiatiefnemer om het project zo uit te voeren zoals ingevoerd in AERIUS Calculator. Het is aan het bevoegd gezag voor de wet natuurbescherming (de provincie Noord-Brabant) om hier toezicht op te houden.

Ad 1c3 en 4:
Het college kan volgens de Wet geluidhinder een Besluit hogere waarden nemen als blijkt dat het geluidsniveau op een gevel van een nieuwe ontwikkeling niet voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. Ook van belang is dat er geen redelijke maatregelen kunnen worden genomen om dit te voorkomen. Hierbij kan worden gedacht aan het plaatsen van

geluidswallen of - schermen, iets wat in een stedelijk gebied vrijwel onmogelijk is. Bij dit plan is dit het geval.
Een hogere waarden kan niet worden verleend als de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden. Deze wordt bij dit plan niet overschreden.
De hogere waarde heeft alleen betrekking op een aantal nieuwe appartementen die op grond van het nieuwe bestemmingsplan kan worden gerealiseerd. Voor de huidige bewoners verandert er niets.
Om de leefbaarheid en het woongenot van de toekomstige bewoners te garanderen moet wel worden voldaan aan de hoogst toegestane binnenwaarde. Juist dit wordt met de in de regels opgenomen voorwaardelijke verplichting gegarandeerd.

Het verzoek hogere waarden heeft alleen betrekking op bebouwing die op grond van het nieuwe bestemmingsplan kan worden gerealiseerd. Niet duidelijk is wat het belang van reclamant in dezen is.

Ad 1c5:
Deze aspecten zijn niet relevant bij een bestemmingsplanprocedure en komen aan de orde bij het verlenen van de omgevingsvergunning(en). Reclamant heeft de mogelijkheid om zijn bezwaren ook hiertegen kenbaar te maken tijdens de procedure tot het verlenen van de omgevingsvergunning.

V. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

De toelichting is ten aanzien van het aspect parkeren gewijzigd in die zin dat de recent vastgestelde Koersnota Mobiliteit als geldend beleid is opgenomen. Ook is aan de toelichting de bijlage Omgevingsdialoog toegevoegd.