Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Geffense Barrière'

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 28 oktober 2021 tot en met 8 december 2021 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 27 oktober 2021 en op www.oss.nl.
Van 28 oktober 2021 tot en met 8 december 2021 kon iedereen schriftelijk en mondeling op het ontwerpbestemmingsplan reageren. De gemeente heeft drie reacties ('zienswijzen') ontvangen.

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
De zienswijze van reclamant ziet op een vijftal onderdelen:

1. *Zorgen over ligging nabij snelweg*
   Reclamant maakt zijn zorgen kenbaar over het bouwen van het toekomstige gebouw op korte afstand van de Rijksweg. Indien de Rijksweg ooit verbreed zou moeten worden, zal direct een knelpunt ontstaan.

2. *Inrichtingstekeningen*
   In de plantoelichting is aangegeven dat de planlocatie bereikbaar is vanaf de snelweg aan de oostzijde, zonder directe afslag maar via een doorsteek vanuit de 'Verzorgingsplaats De Geffense Barrière'. En vanaf de Rijksweg aan de westzijde in de zuidwesthoek van de planlocatie, waar een bestaande ontsluiting (in- en uitrit) al aanwezig is. Om te allen tijde te voorkomen dat er een uitwisseling van verkeer tussen de snelweg A59 en de Rijksweg mogelijk is via het parkeerterrein en ter voorkoming van sluipverkeer, wordt de inrichting van het terrein op de planlocatie dusdanig uitgevoerd en gereguleerd, dat vermenging van snelwegverkeer en verkeer vanuit het achterland absoluut wordt voorkomen.
   Aan de voorzijde van het gebouw parallel aan de rijksweg is een drive-tru gepositioneerd, waarbij de rijrichting tegengesteld is van de autosnelweg. Om verblinding door koplampverlichting van autoverkeer te voorkomen wordt tussen de interne infrastructuur en de snelweg een lage afscheiding gerealiseerd.
   Deze maatregelen maken onderdeel uit van de inrichtingstekeningen, welke als bijlagen bij de Wbr-beschikking zijn opgenomen. Reclamant verzoekt de uitvoering en instandhouding van de maatregelen in de planregels middels een voorwaardelijke verplichting op te nemen.

3. *Reclamezuil*
   In het plan wordt ook een "in het oog springende" reclamezuil van maximaal 40 meter hoogte voorzien en dat aan de gevel van het gebouw zelf ook, op een ingetogen wijze, signing en reclame worden aangebracht.
   In overleg tussen reclamant en de ontwikkelaar is gesproken over een signaleringsmast met logo's van de aanwezige bedrijven (en niet van een reclamemast/-zuil met verspringende beelden). Reclamant verzoekt het bestemmingsplan hierop aan te passen. Reclamant verzoekt tevens zijn beoordelingskader 'Beoordeling van objecten langs autowegen en autosnelwegen' als randvoorwaardelijk kader te stellen bij het beoordelen van een toekomstige omgevingsvergunningsaanvraag, en de voorwaarden hiervoor in de planregels op te nemen en Rijkswaterstaat als wegbeheerder adviesrecht te verlenen.

4. *Verkeersonderzoek*
   In de paragraaf over Mobiliteit en parkeren (5.4) wordt ingegaan op de verkeersbewegingen als gevolg van dit plan. In het gesprek met ontwikkelaar is een (schets)ontwerp verkeersafwikkeling met verkeerkundige onderbouwing (opgesteld door Goudappel) met reclamant gedeeld. Reclamant verzoekt dit stuk aan het bestemmingsplan toe te voegen.

5. *Waterberging*
   In de waterparagraaf (5.5) is aangegeven dat er een compensatieverplichting tot waterberging van ca. 34 m3 is. Deze opgave dient op eigen gronden te geschieden. Standpunt vanuit de wegbeheerder van de A59 is dat er geen medewerking wordt verleend aan het lozen van hemelwater op areaal van Rijkswaterstaat.

Besluit
Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan
Wij passen artikel 3.2.2 en artikel 3.5 van het ontwerpbestemmingsplan aan.

Wij passen de bijlagen bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan aan.

Toelichting van de gemeenteraad
Ad 1) Op 18 juni 2021 heeft reclamant zijn zorgen geuit over de ligging van de toekomstige bebouwing op korte afstand van de Rijksweg. Wij hebben geen basis of argumentatie om op terug te vallen waarop wij ons standpunt kunnen wijzigen.
Wij nemen de opmerking ter kennisgeving aan.

Ad 2) Aan het verzoek van reclamant wordt tegemoet gekomen door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting (Voorwaardelijke verplichting - inrichting 'De Brier') in de planregels (artikel 3.5).

Ad 3) Aan het verzoek van reclamant wordt tegemoet gekomen door het wijzigen van de reclamemast in een signaleringsmast op de verbeelding en planregels alsmede het opnemen van een beoordelingskader (‘voorwaarden vergunningverlening’) in artikel 3.2.2.

Ad 4) Aan het verzoek van reclamant wordt tegemoet gekomen door het opnemen van een (schets)ontwerp verkeersafwikkeling met verkeerkundige onderbouwing in c.q. als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Ad 5) Het standpunt van reclamant wordt voor kennisgeving aangenomen. Gronden van reclamant zullen niet door de initiatiefnemer van de planontwikkeling bij de waterhuishoudingsopgave worden betrokken.

Op 15 december heeft overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en reclamant. In dat overleg is overeenstemming bereikt over de wijze waarop de zienswijze beantwoord is.

Zienswijze 2

Samenvatting zienswijze
Reclamant geeft aan geen bezwaar te hebben op het plan als geheel, maar wil graag zijn zorgen delen over het verkeer dat via het achterland (Waterlaat – Rijksweg) in staat wordt gesteld de nieuwe locatie te bereiken.

Besluit
Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan
Wij passen het ontwerpbestemmingsplan niet aan.

Toelichting van de gemeenteraad
De geuite zorgen van reclamant voor wat betreft de verkeersveiligheid hebben betrekking op de infrastructuur gesitueerd buiten het plangebied en het verkeersgedrag van verkeersdeelnemers ter plaatse van deze infrastructuur. Dit staat los van de ruimtelijk en juridisch-planologisch vastgelegde situatie in onderhavig bestemmingsplan.
De huidige en toekomstige verkeerssituatie heeft wel de aandacht vanuit veiligheidsoptiek binnen de gemeente. Daarover vinden momenteel gesprekken plaats. Dit betekent, dat de huidige en toekomstige verkeerssituatie zal worden beoordeeld ter bepaling of en op welke wijze aanpassingen kunnen en/of moeten worden aangebracht ter plaatse.

Zienswijze 3

Samenvatting zienswijze
Reclamant geeft aan dat het een goede zaak is dat het afgebrande wegrestaurant na vele jaren wordt gesloopt en wordt vervangen.
Reclamant heeft overleg gehad met vertegenwoordigers over de omvang van de elektrische oplaadlocatie. In dat gesprek is reclamant verzekerd dat het elektrisch opladen ondergeschikt zal zijn aan de horeca en kantoren en het geenszins de intentie heeft om in concurrentie te willen treden met reclamant. Reclamant verzoekt het ontwerpbestemmingsplan hierop aan te passen.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond. Niettemin wordt aan het verzoek tegemoet gekomen omdat dit tussen partijen is overeengekomen.

Wijzigingen in bestemmingsplan
Wij passen paragraaf 3.4 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan:

‘’Het parkeerterrein wordt in samenwerking met (een) energie-partij(en) ingericht met laadvoorzieningen voor elektrische auto's, al dan niet met zonnepanelen, ten behoeve van een duurzame opwekking van elektriciteit.
Beoogd wordt een aantal laadvoorzieningen aan te bieden ter ondersteuning en ten dienste van de gebruikers en medewerkers van de horeca- en kantoorvoorzieningen op de planlocatie. De capaciteit van de snellaad-voorzieningen zal hierop worden afgestemd.’’

Wij passen artikel 3.1 onder h van de regels van het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan:

‘’voorzieningen voor elektrisch opladen, ondersteunend aan en ten dienste van de gebruikers en medewerkers van de voorzieningen als bedoeld onder a en b. waarbij de capaciteit van de snellaad-voorzieningen hierop zal worden afgestemd;

Toelichting van de gemeenteraad
De aanpassing die reclamant 3 verlangt is niet gemotiveerd vanuit overwegingen van ruimtelijke kwaliteit maar gegrond op argumenten van concurrentiebeperking. Uit jurisprudentie van de Raad van State blijkt, dat in de ruimtelijke ordening in beginsel geen rekening mag worden gehouden met concurrentiebescherming.
Reclamant heeft echter overleg gehad met de initiatiefnemer van de planontwikkeling over de omvang van de elektrische oplaadlocatie. In dat gesprek is aan reclamant verzekerd dat het elektrisch opladen ondergeschikt zal zijn aan de horeca en kantoren en initiatiefnemer geenszins de intentie heeft om in concurrentie te willen treden met reclamant. Tussen partijen is overeengekomen het bestemmingsplan hierop aan te passen.

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:

1. Wij schrappen artikel 3.1.1 onder l van de regels van het ontwerpbestemmingsplan, zodat een vermaakfunctie niet meer is toegestaan;

2. Wij schrappen artikel 3.2.1 onder d van de regels van het ontwerpbestemmingsplan, waardoor geen bedrijfswoning meer op de locatie is toegestaan.

3. Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is de functieaanduiding 'fietsenstalling' opgenomen ter plekke van de bestaande fietsenstalling. Deze functieaanduiding wordt uitgebreid, zodat de fietsenstalling op een vanuit verkeerskundig oogpunt bezien betere plek kan worden gerealiseerd.

De toelichting bij het bestemmingsplan hebben wij waar nodig aan het bovenstaande aangepast.