Verslag Hoorcommissie Bestemmingsplannen

Inzake ontwerpbestemmingsplan Oijense Benedendijk 58-60

Verslag van de openbare zitting
van de hoorcommissie op **6 september 2023,**
in de Anton Jurgenszaal **van het gemeentehuis te Oss**

Aanwezig:
De leden van de hoorcommissie: De heer A. Calatz (voorzitter), de heer B. Atman en de heer S. Ruijs
Secretaris hoorcommissie: De heer R. van den Akker
Ambtelijk adviseur: De heer L. de Coninck
Verslag: Verslagbureau More Support te Wamel

Vervolgprocedure:
*** Adviescommissie Ruimte – ... 2023**
*** Raadsbehandeling – ... 2023**

ALGEMENE INFORMATIE VOOR INDIENERS VAN ZIENSWIJZEN
Wat is de *status en taak van de hoorcommissie?*
De openbare hoorzitting is een onderdeel van de voorgeschreven bestemmingsplanprocedure.
De hoorcommissie treedt op namens de gemeenteraad. De gemeenteraad kiest de leden van de hoorcommissie uit de verschillende partijen in de gemeenteraad.
Tijdens de hoorzitting mogen indieners hun reactie (zienswijze) op het ontwerpbestemmingsplan toelichten.
De hoorcommissie doet geen uitspraak over de zienswijze. Zij brengt ook geen advies uit naar aanleiding van de zienswijze.
De taak van de hoorcommissie is uitsluitend gericht op het streven naar duidelijkheid over de inhoud van de zienswijze. De hoorzitting dient om zeker te stellen dat de gemeenteraad de zienswijze en het onderliggende probleem goed begrijpt. De hoorcommissie kan daartoe vragen stellen aan de reclamant om duidelijkheid te krijgen over diens zienswijze. De hoorcommissie kan ook vragen stellen aan de aanwezige ambtelijk adviseur.
Het is belangrijk dat reclamanten (indieners van zienswijzen) tijdens de hoorzitting geen nieuwe elementen inbrengen. Het mag dus alleen gaan over de punten die reeds in de ingediende schriftelijke zienswijze zijn opgenomen. Eventuele nieuwe inbreng kan op een later moment worden ingebracht.
(Zie vervolgprocedure)

Hoe verloopt een hoorzitting?
Tijdens de hoorzitting is de kaart van het bestemmingsplan beschikbaar. De hoorcommissie stelt eerst samen met de reclamant vast over welk perceel de zienswijze gaat. De reclamant kan daarna diens zienswijze toelichten.
Na deze toelichting komt eerst de ambtelijk adviseur aan het woord. Zo nodig, wijst de ambtelijk adviseur erop, dat reclamant nieuwe zaken of omstandigheden aanvoert. Ook de ambtelijk adviseur kan vragen stellen aan de reclamant. Daarna kunnen de leden van de hoorcommissie vragen stellen.

Hoe verloopt de verdere procedure?
- De reclamant, de raadsadviescommissie en de gemeenteraad ontvangen binnen enkele weken het verslag van de hoorzitting.
- De reclamant zal worden geïnformeerd over de data van commissie- en raadsbehandeling.
- Het College van Burgemeester en Wethouders formuleert een reactie op de zienswijze. Deze reactie maakt deel uit van het **concept**-zienswijzenverslag, dat aan alle indieners van zienswijzen wordt toegestuurd.
- Tevens ontvangen zij het concept-besluit over het vast te stellen bestemmingsplan.
- Verder ontvangt de reclamant bericht over de exacte vergaderdata waarop het bestemmingsplan besproken wordt in de adviescommissie en door de gemeenteraad.
- Mochten er punten zijn die niet in de zienswijze en de hoorzitting van heden aan de orde zijn gekomen, maar volgens bezwaarde bij nader inzien wel van belang is voor de beoordeling, dan kan nogmaals – in vervolg op de hoorzitting

van heden – gebruik worden gemaakt van het inspreekrecht. Mocht er behoefte zijn aan nieuwe, aanvullende inbreng, dan is het namelijk mogelijk om gebruik te maken van de inspreekmogelijkheid tijdens de vergadering van de raadsadviescommissie, waarin het ontwerp bestemmingsplan Kromstraat - Oss aan de orde komt. Herhaling van de inbreng, zoals verwoord tijdens de hoorzitting, is echter overbodig.
  - Het spreekrecht voor de raadsadviescommissie moet door reclamant vooraf bij de raadsgriffie worden aangevraagd.
  - Een inspreekreactie tijdens de vergadering van de raadsadviescommissie wordt geen onderdeel van de zienswijze die aan de hoorcommissie is toegelicht.
  - De raadsadviescommissie betrekt de inspreekreactie bij de discussie over het bestemmingsplan.
  - De raadsadviescommissie adviseert de gemeenteraad over het bestemmingsplan.
- De schriftelijke reactie van de gemeenteraad (het zienswijzenverslag) gaat niet in op de inspreekreactie.
- De besluitvorming over het bestemmingsplan is aan de gemeenteraad en zal plaatsvinden tijdens een formele raadsvergadering.

Het verslag van de hoorzitting maakt integraal deel uit van het dossier inzake het bestemmingsplan.

Verslag hoorzitting

1 Opening en mededelingen

De voorzitter heet de aanwezigen welkom bij de hoorzitting van de hoorcommissie bestemmingsplannen 6 september 2023. Er zijn geen afmeldingen ontvangen voor deze zitting.
De voorzitter stelt de aanwezigen aan de zijde van de gemeente voor.

De voorzitter geeft een korte toelichting op de functie van de hoorcommissie en schetst de vervolgprocedure.
De hoorcommissie behandelt op 6 september 2023 de zienswijze die betrekking heeft op het ontwerpbestemmingsplan Oijense Benedendijk 58-60. In de voorbereiding op deze hoorzitting bestond het voornemen om ook eventuele zienswijze met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan 'Hoessenboslaan 4-4a Berghem te behandelen, maar dit is niet nodig gebleken. Tegen dit plan resteren geen zienswijzen.

2 Hoorzitting inzake ontwerpbestemmingsplan Oijense Benedendijk 58-60 te Oss

2.1 Reclamant 2.1

Reclamant heeft diens zienswijze ingediend om duidelijk te maken hoe over het ontwerpbestemmingsplan wordt gedacht en om een aantal zorgpunten kenbaar te maken.

Reclamant geeft aan, dat tussen huisnummer 56 en 58 een zwarte woonunit is geplaatst. In officiële documenten wordt dit als een ‘bijgebouw’ aangeduid. Die woonunit staat tegen de erfgrens en heeft drie ramen die uitkijken op het aangrenzende perceel. Reclamant is van mening dat dit op basis van burgerlijk recht niet is toegestaan. Reclamant verzoekt de hoorcommissie om aan te geven wat ze van deze situatie vinden en wil graag weten wat reclamant hier tegen kan doen.
Reclamant is aan de Oijense Benedendijk gaan wonen vanuit een persoonlijke wens en behoefte aan rust en privacy. Spreker waardeert “de prachtige woonomgeving”. Het woongenot komt echter in het geding doordat de woning met huisnummer 58 eventueel een recreatiebestemming krijgt. Daarnaast is dientengevolge ook sprake van planschade en eventuele waardevermindering van het woonhuis van reclamant.

De drie door reclamant vermelde ramen zijn kiep-kantelramen betreft die opengezet kunnen worden. De woning van reclamant heeft een grote raampartij aan de zijde waarop vanuit het bijgebouw op de perceelsgrens wordt uitgekeken. Voorheen bestond het uitzicht vanuit deze raampartij uit een tuinhuisje; dit is nu echter een grote woonunit voor recreatie geworden met parkeergelegenheid. Deze omvorming was niet aan de orde ten tijde toen reclamant hier kwam wonen. Duidelijk mag zijn dat deze

verandering voor reclamant diens uitzicht aanzienlijk heeft veranderd.

Reclamant maakt zich zorgen over de parkeerruimte omdat in de praktijk blijkt dat er geparkeerd wordt op plekken die niet zijn aangegeven in het plan zoals dat momenteel is opgesteld. Het plan gaat uit van parkeren op eigen grond; de praktijk is, dat ook in de straat en op de dijk wordt geparkeerd. De geparkeerde voertuigen zijn zichtbaar vanuit de woning en het perceel van reclamant.

Reclamant is door de buren weliswaar op de hoogte gesteld van de plannen en heeft daar ook een document voor ondertekend op 14 december 2022. Echter, het plan zoals nu voorligt, dateert van 9 juni 2023. Dat plan is niet voorgelegd aan reclamant. Reclamant vindt het vreemd daarvan niet op de hoogte te zijn gesteld terwijl het door reclamant getekende formulier wel is gebruikt als bijlage bij de vergunningsaanvraag.

Tot slot, attendeert reclamant erop dat de huidige woonunit op illegale wijze is geplaatst zonder toestemming of vergunning van de gemeente en vervolgens wordt wel meegekeken door de gemeente in hoeverre de ontstane situatie gelegaliseerd kan worden. Reclamant meent dat in geval de plaatsing van deze woonunit tevoren was aangevraagd dit afgekeurd zijn. Spreker denkt dat de gekozen handelwijze – plaatsing van een woonunit zonder vergunning – mogelijk in de hand werkt dat mensen sneller illegaal en zonder toestemming van de gemeente aanpassingen doorvoeren.

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

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

Reacties en vragen hoorcommissie
De commissie constateert, dat op de bij de zienswijze gevoegde foto's geen tuinhuisje te zien is.

Reclamant geeft aan dat die foto puur de parkeergelegenheid betreft, zoals momenteel het uitzicht is. Het raam in de woonkamer waardoor de foto is genomen, loopt verder door en vandaaruit is ook de zwarte woonunit goed te zien.

De voorzitter informeert of de drie ramen van de woonunit op de erfgrens geblindeerd zijn of dat hier doorheen gekeken kan worden.

Reclamant licht toe, dat voordat de unit zou worden geplaatst, is gezegd dat aan de zijde naar diens perceel geen ramen zouden zitten. Toen de unit werd geplaatst, bleek dit echter wél het geval. Reclamant heeft de buren daarop gewezen en toen is in gezamenlijk overleg gekeken naar een mogelijke oplossing. Vervolgens is folie op de ramen geplakt, maar daar kan wel doorheen gekeken worden en daarnaast kunnen de ramen ook gewoon open.

De commissie informeert naar de reden dat de woonunit is geplaatst.

Reclamant neemt aan dat dit voor recreatiedoeleinden is, want daar werden beide gebouwen, de zwarte woonunit en het witte huisje, al voor gebruikt.

De commissie vraagt of de unit echt op de erfgrens staat.

Reclamant antwoordt dat deze vijftig centimeter vanaf de erfgrens staat.

De voorzitter vraagt de ambtelijk adviseur om een nadere toelichting te geven op de raampartijen en de erfgrens.

Ambtelijk wordt toegelicht dat een ruimtelijke procedure loopt omdat strijdigheid is geconstateerd en er

wat handhavingsacties hebben plaatsgevonden. Een ongeschreven regel bij de gemeente is echter dat eerst wordt bekeken of het gebruik gelegaliseerd kan worden. De functie ter plaatse is in principe niet verkeerd. Daarom is geconstateerd dat de verandering van de huidige erf- en tuinbestemming naar recreatie omgezet kan worden. De unit is echter nooit aangevraagd. Vervolgens moet, omdat de plaatsing van de unit strijdig is, een omgevingsvergunning worden verleend. Dan kan pas wordt bekeken of het ook kàn en wat dit betekent in relatie tot het burenrecht. Dat betreft dus een civielrechtelijke procedure. In principe is de recreatievlek zo groot, dat ook nog geschoven zou kunnen worden met de woonunit.

De commissie vraagt hoe de parkeerplaats in het totale bestemmingsplan kan worden gezien.

Ambtelijk wordt aangegeven dat dit binnen de bestemming mogelijk wordt gemaakt. Er kunnen twee parkeerplaatsen bij de recreatiewoning worden gerealiseerd. Mochten er meer nodig zijn, dan is het woonperceel groot genoeg om de parkeervoorziening te regelen. In geval auto's op de straat worden geparkeerd, ligt hier een verantwoordelijkheid voor Handhaving.

Reclamant merkt op, dat is aangeven dat er ruimte is voor tien personen. De twee parkeerplaatsen waarin wordt voorzien, lijkt krap berekend. Dat betekent dat er in de praktijk vaak van andere parkeermogelijkheden gebruik gemaakt zal worden zoals nu ook al het geval is. Dat is dan niet altijd op eigen terrein.
In geval op de dijk wordt geparkeerd, kan reclamant telefonisch contact met de gemeente opnemen met het verzoek om te handhaven. Reclamant zou liever zien dat dit van tevoren wordt ondervangen door bijvoorbeeld expliciet in de voorwaarden te bepalen dat de recreanten op eigen terrein van de recreatievoorziening moeten parkeren en dus niet op de dijk.

Ambtelijk wordt aangesloten bij de vorige ambtelijke organisatie over een verantwoordelijkheid voor handhaving.

Reclamant wil niet graag "de buur zijn die telkens belt en klaagt". Om een dergelijke ongewenste situatie te voorkomen, is ook deze zienswijze ingediend zodat de zorgpunten tevoren kenbaar gemaakt kunnen worden. Deze punten zijn overigens ook met de buren besproken. Benadrukt wordt dat het contact met de buren goed is en de wens is om dat ook zo te houden.

De commissie concludeert dat de problematiek van de ramen een civielrechtelijk aandachtspunt is.

Ambtelijk wordt aangegeven dat dit aspect relevant is in het kader van de omgevingsvergunning voor het gebouw. Pas als het bestemmingsplan in werking treedt, kan de vergunning verleend worden om de woonunit te gebruiken als recreatiewoning. Dan wordt bekeken of aan de geldende eisen wordt voldaan. In de huidige ruimtelijke procedure is daar geen plaats voor.

De commissie stelt vast, dat in onderhavige kwestie de unit reeds is gerealiseerd. Als in tweede instantie over de eisen wordt gesproken, is dit qua volgordelijkheid niet kloppend.

Ambtelijk wordt aangegeven dat de aanvrager dan alsnog aan de eisen moet gaan voldoen.

De voorzitter vraagt een toelichting op de situatie dat de gemeente een illegaal geplaatst bouwwerk vervolgens zou moeten gaan legaliseren.

Ambtelijk wordt uitgelegd dat het een ongeschreven regel is, dat altijd wordt bezien of iets kan worden gelegaliseerd. Die praktijk is in dit geval ook gevolgd. De recreatiefunctie van op die betreffende locatie is in principe prima passend en wordt ruimtelijk en planologisch bezien hier als een gewenste functie beoordeeld. Daarom is aan de aanvrager de opdracht gegeven om een bestemmingsplan op te stellen omdat recreatie niet passend is in het huidige plan.

De voorzitter stelt dat een ontwikkeling als gewenst verklaren een beleidskeuze betreft.

Ambtelijk wordt dit principe bevestigd. Wel is het zo, dat door allerlei disciplines naar de aanvraag wordt gekeken, zoals vanuit het perspectief van verkeer, bodem, geluid en stedenbouw. Daaruit volgt dan een advies aan het College. In geval het College hiermee instemt, wordt het bestemmingsplan in procedure gebracht waarbij de functie recreatie wordt toegevoegd op de locatie waar dit nu is gesitueerd. Zodoende wordt het recreatief gebruik gelegaliseerd. Echter, omdat de zwarte woonunit illegaal is geplaatst, moet ook een beoordeling in het kader van een omgevingsvergunning plaatsvinden. Dat kan echter pas nadat het bestemmingsplan is vastgesteld.

De commissie vraagt zich af of de woonunit moet worden verplaatst als uit het omgevingsplan blijkt dat de plaatsing op een of andere manier niet correct is.

Ambtelijk wordt uitgelegd dat als het bestemmingsplan in werking treedt, de aanvrager een aanvraag voor een omgevingsvergunning moet indienen om dat gebouw te mogen neerzetten. Weliswaar staat dit er al, maar er wordt wel bekeken of het al dan niet op de erfgrens staat en of er aan allerlei andere eisen wordt voldaan. Kortom, eerst moet de bestemming afgestemd worden op het gewenste gebruik en dan pas mag de omgevingsvergunning worden verleend die het feitelijk gebruik legaliseert.

De secretaris van de hoorcommissie informeert of reclamant actief op de hoogte wordt gebracht als de omgevingsvergunning wordt aangevraagd.

Ambtelijk wordt geantwoord dat men in principe zelf verantwoordelijk is om in beeld te houden wat er in de eigen buurt gebeurt.

De commissie wijst erop, dat de nieuwe wetgeving mogelijk maakt dat er via DIGID een melding wordt uitgegaan als buurtgenoten ruimtelijke plannen hebben.

Ambtelijk wordt aangegeven dat dit reeds mogelijk is via diverse websites.

De voorzitter vraagt of de parkeernorm 2017 is gehanteerd. Hierin is gesteld dat een vrijstaande woning 2,4 parkeerplaatsen zou moeten hebben en dat bij een recreatief nachtverblijf wordt uitgegaan van 2,1 parkeerplaatsen. De totaalsom wordt dan 4,5 en niet 4,2 zoals in het ontwerpbestemmingsplan staat.

Ambtelijk wordt geantwoord dat het twee recreatiewoningen betreft op nummer 58. Dat leidt dan tot twee keer 2,1 parkeerplaatsen. Aan het woonhuis op nummer 60 verandert verder niets.

De voorzitter concludeert dat er verder geen vragen zijn en dat voorliggende zienswijze voor de hoorcommissie helder is.

3 Sluiting

De voorzitter dank eenieder voor de aanwezigheid en sluit de hoorzitting om 19.20 uur.