

Verslag Hoorcommissie Bestemmingsplannen

inzake

ontwerpbestemmingsplan "Partiele Herziening 2 Kom Geffen – 2016" - Oss

Verslag van de openbare zitting
van de hoorcommissie op **6 mei 2020**,
in de raadszaal **van het gemeentehuis te Oss**

Aanwezig: De leden van de hoorcommissie:

De heer T. van Mook (voorzitter), mevrouw E. Bos en mevrouw H. Renders

Secretaris hoorcommissie: mevrouw M. Beijers

Ambtelijk adviseur: de heer H. van Creij (planjurist)

Verslag: Verslagbureau More Support te Wamel

Vervolgprocedure: nog niet bekend

*** Adviescommissie Ruimte – ...**

*** Raadsbehandeling – ...**

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 het verslag van de hoorzitting.
- De reclamant wordt te zijner tijd door de gemeente per brief geïnformeerd over de data van commissie- en raadsbehandeling. Op het moment van de zitting zijn deze data nog niet bekend.
- 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.
- 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 inspraakrecht. Mocht er behoefte zijn aan nieuwe, aanvullende inbreng, dan is het namelijk mogelijk om gebruik te maken van de inspraakmogelijkheid tijdens de vergadering van de raadsadviescommissie (*datum nog niet bekend*), waarin het ontwerp bestemmingsplan Partiële Herziening 2 Kom Geffen – 2016 - 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 betreft 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 opent de hoorzitting en stelt de aanwezigen voor. Hij schetst in het kort de status en taak van de hoorcommissie. Voorts gaat hij kort in op de procedure en de werkwijze tijdens de zitting.

De voorzitter verzoekt iedere reclamant voorafgaand aan het verwoorden van diens bezwaar het perceel op de aanwezige plankaart aan te wijzen zodat helder is voor de aanwezigen waar het bezwaar zich concreet op richt.

2 Hoorzitting inzake ontwerpbestemmingsplan

Partiële Herziening 2 Kom Geffen – 2016 - Oss

2.1 Reclamant 2.1

Reclamant licht toe, dat in het plan van de voormalige gemeente Maasdonk is aangegeven dat tegenover het perceel van reclamant een sloot en beplanting zou komen. Het verkeer zou uitritten krijgen aan de achterkant van de brandweerkazerne op de Papendijk. Er was toentertijd geen sprake van realisatie van vier woningen met bijbehorende uitritten op de Groenstraat.

Reclamant kijkt momenteel voornamelijk uit op groen en ervaart dit uitzicht als prettig. Met het nieuwe plan zullen er echter vier woningen strak tegen de weg worden gesitueerd, direct in het zicht van reclamant. Voorts prefereert reclamant het wonen in een rustige straat, zoals nu het geval is. Dit zal echter veranderen wanneer er kinderen komen wonen en de nieuwe woningen uitritten krijgen tegenover het perceel van reclamant.

Ambtelijk wordt aangegeven dat er geen nieuwe zaken zijn aangevoerd ten opzichte van de schriftelijke zienswijze. Er zijn geen vragen naar aanleiding van de mondelinge inbreng.

Reacties en vragen hoorcommissie

De commissie vraagt in welke zin er volgens reclamant nu anders is gehandeld.

Reclamant geeft aan, dat er volgens het plan van de voormalige gemeente Maasdonk geen woningen en bijbehorende uitritten in de Groenstraat zouden komen.

De commissie informeert naar de toenmalige besluitvorming ten aanzien van het plan van de voormalige gemeente Maasdonk, waarnaar door reclamant wordt verwezen.

Reclamant antwoordt, dat het plan dat toentertijd is vastgesteld door de voormalige gemeente Maasdonk, werd gewijzigd na de gemeentelijke herindeling, waarbij de kern Geffen bij de gemeente Oss werd gevoegd.

(De tekening (2007) van de voormalige gemeente Maasdonk wordt getoond)

Ambtelijk wordt de tekening van de voormalige gemeente Maasdonk toegelicht. Deze dateert uit 2007 en toont de oorspronkelijke opzet voor de nieuwe woonwijk Verlengde De Run. In 2007 was de bouw van de nu voorziene vier vrijstaande, particuliere woningen niet mogelijk omdat het betreffende gebied binnen het buitengebied viel. In 2012 is het Bestemmingsplan Buitengebied Geffen opgesteld, waarbij nieuwe feiten en omstandigheden aan de orde kwamen. De Groenstraat lag op dat moment niet meer in het buitengebied, maar in het stedelijk gebied c.q. binnen de bebouwde kom. Deze wijziging biedt mogelijkheden voor woningbouw.

In 2012 hebben de particuliere eigenaren van de gronden aan de Groenstraat verzocht om woningbouw ter plaatse toe te staan. Via een Collegebesluit van de voormalige gemeente Maasdonk is toentertijd in principe reeds medewerking toegezegd voor de bouw van vier vrijstaande woningen.

Reclamant geeft aan, dat de vier woningen niet in het plan van de voormalige gemeente Maasdonk zijn opgenomen. De bouw van deze vier woningen leidt tot planschade voor reclamant. Duidelijk is voor reclamant dat diens woning met realisatie van het bouwplan veel aan waarde zal verliezen.

De commissie vraagt op welke wijze reclamant door de gemeente bij het nieuwe plan is betrokken.

Reclamant antwoordt hier nooit bij betrokken te zijn geweest vanuit de gemeente. Toen reclamant in de Groenstraat kwam wonen, stonden er geen huizen in de nabijheid van zijn perceel. Hij keek uit op een voetbalveld en weilanden. In de loop der jaren is er steeds meer gebouwd en de bebouwing komt steeds dichterbij de woning van reclamant. Reclamant prefereert het huidige uitzicht op een weiland boven uitzicht op woningen. Met de komst van vier uitritten zal ook de huidige rust in zijn woonsituatie verdwijnen.

De voorzitter constateert dat er geen vragen meer zijn vanuit de commissie en dankt reclamant voor de ingebrachte zienswijze.

2.2 Reclamant 2.2

Reclamant geeft aan dat met destijds gemaakte afspraken met de gemeente Maasdonk ('Verlengde De Run') niets wordt gedaan. Nu zouden plots vier woningen worden gerealiseerd met uitritten op de Groenstraat. Reclamant stelt dat hij daarmee zal worden belemmerd in privacy en wooncomfort. Verder zal het huidige vrije uitzicht verminderen en verwacht hij geluidsoverlast te gaan ervaren. Reclamant wijst erop dat de decibelnorm wordt overschreden met de uitvoering van voorliggend plan. Bij een keuze voor uitritten op de Verlengde De Run, achter de brandweerkazerne, is er geen sprake van een overschrijding van de geluidsnorm. Ook het opschuiven de geplande vier woningen zou dat effect teweegbrengen.

Reclamant acht de bouwhoogte in het bestemmingsplan onduidelijk aangegeven. Er wordt gesproken over woningen van een of anderhalve bouwlaag en verder gelegen slechts één bouwlaag. De genoemde goothoogte zou op vier meter liggen en de maximale bouwhoogte op negen meter.

Ambtelijk wordt aangegeven dat er een nieuw punt is ingebracht ten opzichte van de schriftelijke zienswijze. Dat betreft de bouwhoogtes.

Reacties en vragen hoorcommissie

De commissie vraagt hoe de reclamant weet dat bij realisatie van uitritten aan de achterzijde van de brandweerkazerne (Papendijk) de geluidsoverlast beduidend minder zou zijn en vraagt dit nader toe te lichten.

Reclamant wijst erop dat deze situering door het – door de Gemeente ingehuurde – ingenieursbureau zo beschreven en beoordeeld is.

De commissie vraagt of de gemeente Oss reclamant heeft benaderd om aan te geven dat de plannen werden herzien.

Reclamant bevestigt dat er een bijeenkomst heeft plaatsgevonden. Weliswaar heeft hij zijn inbreng kunnen verwoorden, maar hij stelt dat hier niet naar is geluisterd.

Reclamant heeft een planschadevergoeding ontvangen van de gemeente Maasdonk. Hij geeft

aan, dat zijn overeenkomst met de gemeente Maasdonk van een eerdere datum dateert dan de afspraken tussen de gemeente en de vier gegadigden van de nieuw te bouwen woningen. De afspraken die met hem zijn gemaakt, zijn echter niet schriftelijk vastgelegd. Dit is al langer dan tien jaar geleden.

De voorzitter wijst reclamant op de mogelijkheid om de de nieuw aangevoerde punten (w.b. de bouwhoogte) in te brengen in de adviescommissie.

Ambtelijk wordt ingegaan op de reactie van reclamant inzake geluidsoverlast van uitritten. Er zijn bij hem geen afspraken bekend tussen reclamant en de gemeente.

Bij het stedenbouwkundig principe van het oorspronkelijke plan 'Verlengde De Run' was het uitgangspunt dat de wijkontsluitingswegen niet rechtstreeks zouden aantakken op de Groenstraat. Het gaat hierbij over de wegen richting de Papendijk en richting het noorden. Hier wordt gesproken over de uitritten van individuele woningen en niet over het verkeer van de woonwijk.

De vastgestelde hogere grenswaarde wat betreft geluidsoverlast is van toepassing op de nieuwe vier woningen, vanwege het wegverkeer van de Groenstraat.

De voorzitter constateert dat er geen vragen meer zijn vanuit de commissie en dankt de reclamant voor de ingebrachte zienswijze.

2.3 Reclamant 2.3

Reclamant schetst wat diens redenen voor vestiging aan de Groenstraat zijn geweest, namelijk het 'vrije' wonen en het vrije uitzicht. De aanvraag van reclamant tot vergroting van de eigen woning werd door de gemeente afgewezen vanwege het feit dat de woning in de molenbiotoop staat. Echter, bij komst van de brandweerkazerne werd de regelgeving aangepast. Dit is nogmaals gebeurd, namelijk bij de vestiging van het duiveninkorfcentrum.

Reclamant heeft verschillende bezwaren ingediend. Inmiddels is de woonomgeving van reclamant steeds meer bebouwd geraakt en is er geen sprake meer van vrij uitzicht en privacy. Hij heeft het gevoel dat hij "ingebouwd is".

Reclamant heeft geprobeerd in gesprek te komen met de gemeente, maar dit is mislukt.

Bij presentatie van het voorliggende plan zijn alle tot dusver opgestelde regels verdwenen (zoals t.a.v. de molenbiotoop). Momenteel wordt gesproken over lintbebouwing ter plaatse. Reclamant heeft de sterke indruk, dat de opgestelde regels steeds naar behoefte worden aangepast.

Een belangrijk bezwaar van reclamant heeft te maken met de lagere situering van diens woning ten opzichte van de omgeving. De peilgrond van de woning ligt 85 cm lager dan de brandweerlocatie en mogelijk zelfs 1,05 meter lager dan de wijk. Reclamant komt hierdoor als het ware in een put te wonen.

Bij vragen hierover heeft hij van de gemeente de bevestiging gekregen dat dit voor het plan van uitvoering van belang is. Reclamant wil graag dat dit tevoren wordt onderzocht.

Door alle omringende bebouwing zal de tuin van reclamant in de schaduw komen te liggen.

Reclamant heeft een adviseur verzocht het bestemmingsplan te bekijken.

Betrokkene heeft geconstateerd dat een aantal punten (juridisch) niet klopt.

Het huis zal door de oprukkende bebouwing in waarde dalen. Niet in de zienswijze van reclamant: natuuronderzoek (zie in bestemmingsplan, punt 6). Uit het natuuronderzoek zou zijn gebleken dat er geen nesten of spleten waren die bouw zouden belemmeren. Reclamant ziet echter vanuit diens woning diverse nesten en ziet regelmatig vleermuizen vliegen.

De nieuw te bouwen woningen zullen verder naar voren worden geplaatst dan de rooilijn van reclamant.

Verder meldt reclamant dat de riolering van diens perceel onder minimaal drie van de geplande nieuwbouwkavels doorloopt. Wat dit betreft, voorziet reclamant mogelijke problemen bij realisatie of verder in de toekomst.

Reclamant heeft al eerder contact met de gemeente gezocht over het verzoek om het eigen plan tot aanpassing van de woning mee te nemen in de bestemmingsplanwijziging. Dit verzoek is helaas bij herhaling afgewezen.

Ambtelijk wordt aangegeven, dat er mondeling nieuwe punten zijn aangevoerd ten opzichte van de schriftelijke zienswijze. De nieuwe inbreng betreft de molenbiotoop en de opname in het bestemmingsplan.

De opmerking inzake de situering van de riolering wordt ter zitting nader geduid met behulp van de plankaart.

Het verschil in peilhoogte zou volgens de beschikbare kaart 25 centimeter zijn. Dit is een belangrijk punt van aandacht.

Reclamant geeft aan, dat de schutting tussen de brandweer en het perceel 4,5 meter hoog is. Normaal gesproken, mag een dergelijk hoge schutting niet worden geplaatst. De door reclamant aangevraagde plaatsing van een schutting aan de zijde van het duiveninorkfcentrum werd niet goedgekeurd vanwege de hoogte. Deze wordt echter gemeten vanuit het perceel van reclamant. Gemeten vanuit het duiveninorkfcentrum zou dit wél mogen omdat dit perceel hoger ligt.

Reacties en vragen hoorcommissie

De commissie vraagt om welk plan het ging en wil weten waarom dit is afgewezen.

Reclamant geeft aan dat het plan erop was gericht om de woning te verzetten¹ zodat er meer mogelijkheden zouden zijn tot aanpassing van de woning. De adviseur van reclamant heeft hierover contact gehad met de planjurist, maar hij zou dit plan hebben afgewezen. De stedenbouwkundige was voor het plan van reclamant, maar zag geen noodzaak tot overleg.

De commissie vraagt of dit bezwaar is opgenomen in de zienswijze.

Reclamant antwoordt bevestigend.

De commissie geeft aan, dat reclamant bezwaar kan maken tegen het afgewezen plan en dit anders in de commissievergadering expliciet kan aangeven tijdens een eventuele inspreekreactie voor de commissie.

Reclamant meent dat de ingediende zienswijze zich uitsluitend moet richten op het plan voor de kavels naast die van reclamant en niet over de bestemmingsplanwensen van reclamant.

De commissie vraagt naar de relatie met de molenbiotoop.

Reclamant legt uit dat de zogenaamde molenbiotoop in feite een vrije cirkel van 400 meter rondom de molen betreft. Hij wilde graag een extra verdieping op zijn woning bouwen. Dit werd niet toegestaan omdat de molen vrij moest kunnen draaien. De inmiddels gebouwde brandweerkazerne ligt echter rakelings langs de molenbiotoop. Reclamant voelt zich niet gehoord, ondanks alle pogingen om in overleg te blijven met de gemeente.

De commissie begrijpt dat reclamant eerder hierbij betrokken had willen zijn.

De commissie vraagt of reclamant tijdens de informatieavond heeft gereageerd op de gewijzigde plannen en vraagt naar een gemeentelijke reactie. Verder wil de commissie weten hoe het mogelijk is, dat de reclamant niet op de hoogte was van de gewijzigde plannen van de gemeente.

Reclamant bevestigt niet geïnformeerd te zijn. Een eventuele aankondiging is niet gezien. Ook op de gemeentelijke website was er geen aankondiging terug te vinden. Reclamant geeft verder aan dat tijdens de informatieavond al is gewezen op de (mogelijke) problemen met de riolering, maar omdat het om een informatieavond ging, is daar verder niet op ingegaan. Het bezwaar kon pas in deze fase worden ingediend.

De commissie vraagt of tijdens de informatieavond de mogelijkheid werd geboden om mee te denken.

Reclamant antwoordt dat die mogelijkheid er niet was.

De commissie vraagt waarom reclamant geen individueel plan heeft ingediend.

Reclamant antwoordt, dat dit wel degelijk is gedaan. Dat plan is echter afgewezen door de gemeente. In eerste instantie is het voorstel om mee te doen aan het gezamenlijke plan afgewezen door de gemeente. Daarna is door reclamant een individueel plan ingediend, waar wel door de gemeente naar is gekeken, maar uiteindelijk is daar geen goedkeuring voor gekomen en de gemeente wil hierover ook niet in gesprek met reclamant.

Ambtelijk wordt aangegeven, dat er een principeverzoek voor verplaatsing van de woning is gekomen². Dit kon niet worden gehonoreerd vanwege de geldende milieuriichtlijnen (o.a. geluidsnormen) en vanwege het uitrukken met loeiende sirenes vanuit de brandweerkazerne. Vanwege geluidsoverlast is destijds een geluidscherm geplaatst. Wanneer het huis naar voren

¹ Na de hoorzitting werd ambtelijk aangegeven dat het feitelijk gaat om een principeverzoek voor sloop van de bestaande woning en ontwikkeling van vier nieuwe woningen op het perceel.

² Idem

zou worden verplaatst, zou ook het geluidsscherm verplaatst moeten worden. Destijds is geconcludeerd dat dit stedenbouwkundig niet passend is.

Betreffende de molenbiotoop zijn de toegestane bouwhoogtes in 2016 in het bestemmingsplan vastgesteld. Hierin is gesteld dat tot negen meter hoogte gebouwd zou mogen worden. Dit zou ook voor de woning van reclamant gelden. De vooraankondiging betreffende voorliggend bestemmingsplan is gepubliceerd in Oss Actueel op 10 oktober 2018.

Reclamant geeft aan, dat uit andere plannen blijkt, dat een en ander mogelijk is, qua verschuiving van geluidsnormen. Destijds is de norm gewijzigd omdat er slechts één woning (die van reclamant) geluidsoverlast zou ervaren. Nu zou slechts één woning (die van reclamant) verplaatst worden. Dat blijkt echter niet mogelijk. Reclamant heeft hier een slecht gevoel bij.

De voorzitter constateert dat er geen vragen meer zijn vanuit de commissie en adviseert reclamant in te spreken tijdens de vergadering van de raadsadviescommissie.

2.4 Reclamant 2.4

Reclamant vraagt aandacht voor een aantal zaken in relatie tot voorliggend bestemmingsplan.

- Entree woonwijk - Reclamant meldt dat er ook een plan ligt om woningen te bouwen op een andere locatie. Dit zal al effect hebben op de inijk, veiligheid en overzichtelijkheid van de wijk. Om dit duidelijk te maken, heeft reclamant foto's van de situatie meegenomen. Reclamant stelt voor om die woningen ook in te tekenen in het plan, zodat duidelijk wordt wat de impact op het plan/de wijk is.
- Reclamant vraagt zich af, waarom wordt afgeweken van het originele plan. Op informatieavonden werd aangegeven dat er negen vrijstaande woningen gerealiseerd zouden worden in plaats van patiowoningen. Bij de verwerving van het perceel twee jaar geleden heeft reclamant de bestemmingsplannen gecheckt en heeft tevens bij de Dorpsraad van Geffen nader geïnformeerd naar de plannen. Destijds was nog steeds sprake van bouw van patiowoningen. Op basis hiervan heeft reclamant het huis met vrij uitzicht gekocht. Bij de bouw van negen meter hoge woningen met de maximale vier meter goothoogte zal het woongenot worden ingeperkt. Reclamant heeft de indruk dat ter wille van vier gegadigden een compleet plan dat al vastlag nu wordt aangepast. Daarmee worden niet alle belangen evenredig gediend. Enige zelfreflectie van de gemeente over de noodzaak van al die grote woningen is zijns inziens wenselijk.
- Reclamant heeft foto's meegenomen van woningen met de beschreven goot- en nokhoogte om duidelijk te maken dat het straat- en wijkbeeld met de realisatie sterk zal veranderen.
- Bestaande bouwvakken mogen niet worden veranderd. Mocht dit gebeuren, dan krijg je een volledig dichtbebouwde straat. Het vrije zicht wat er nu is, zal dan helemaal verdwijnen.

Ambtelijk wordt aangegeven dat door reclamant geen nieuwe punten zijn aangevoerd.

Reacties en vragen hoorcommissie

De commissie vraagt om verduidelijking ten aanzien van de opmerking inzake gemeentelijke zelfreflectie.

Reclamant meldt dat de woningen in het oorspronkelijke plan al vrij snel waren verkocht. Een aantal van de daarin opgenomen patiowoningen is de afgelopen jaren meerdere keren creatief aangepast. Particuliere bouwers hebben meermaals contact gezocht met de gemeente, echter zonder resultaat. In de tussenliggende tijd heeft een gemeentelijke herindeling plaatsgevonden en is Maasdonk gedeeltelijk overgegaan naar Oss. Nu lijkt het alsof de particuliere initiatiefnemers tevredengesteld moeten worden. Er wordt geen informatie gegeven en legitieme bezwaren worden (makkelijk) van de hand gewezen. Reclamant voelt zich niet gehoord. Er is meer overleg geweest met particuliere initiatiefnemers dan met de huidige buurtbewoners zelf.

De commissie hoort graag ambtelijk of er inderdaad meer overleg is geweest met de initiatiefnemers dan met de buurt.

Ambtelijk wordt geantwoord dat betrokkene hierop het antwoord schuldig moet blijven.

Reclamant vraagt of het principebesluit vast ligt en wil weten wanneer dat is gepresenteerd.

Ambtelijk wordt aangegeven, dat het principebesluit op 10 oktober 2018 is geformuleerd en gepubliceerd.

Reclamant vraagt zicht af wat er tussen 2007 (de eerste opzet van het plan) en 2018 (het principebesluit) is gebeurd.

De voorzitter legt uit dat de hoorcommissie slechts de reclamanten hoort. Hij stelt reclamant voor om in te spreken tijdens de commissievergadering om desgewenst bepaalde zaken verder aan de orde te stellen.

De commissie vraagt reclamant om een toelichting wat betreft een veilige entree van de wijk. Reclamant zou graag één tekening zien van de wijk zodat er kritisch gekeken kan worden naar de entree. Op dit moment is sprake van twee afzonderlijke tekeningen. Ook het opschuiven van de rooilijn naar de bestaande rooilijn zal bevorderlijk zijn voor de veiligheid.

Ambtelijk is bekend dat aan de noordzijde gebouwd wordt. Dit is een punt waarnaar gekeken moet worden.

De commissie vraagt of de voorgestelde oplossing is aangedragen aan de gemeente en of hierop is gereageerd.

Reclamant heeft dit in zijn zienswijze als oplossingsrichting aangegeven.

De voorzitter constateert dat er geen vragen meer zijn vanuit de commissie en dankt reclamant voor diens inbreng.

2.5 Reclamant 2.5

Reclamant vraagt aandacht voor een aantal punten.

- *Verloop van het proces* - Destijds (medio 2011) is gezegd, dat men in de buitenring van de wijk kwam te wonen. De prijs van de grond was dan ook hoger dan van de kavels in de binnenring van de wijk. De buitenring bood dan ook vrijheid en uitzicht. Reclamant vindt het dan ook zuur dat de gemeente Maasdonk in 2012 een principe-uitspraak heeft gedaan naar particulieren. Reclamant heeft frequent met de gemeente contact gehad, maar kreeg enkel het antwoord dat er nog geen duidelijkheid op detail bestond. Reclamant heeft de gemeente gevraagd betrokken partijen in de wijk bij het plan te betrekken en niet te wachten tot alles klaar is. Toen kwam plots de insprekavond. Reclamant vraagt zich af, waarom het oorspronkelijke plan moet worden aangepast. Reclamant heeft geen goed gevoel overgehouden aan de hele gang van zaken.
- *Het belang van groen* - Boeren worden weggekocht om land terug te geven aan de natuur. In dit plan zal er echter 3.000 vierkante meter groen verdwijnen in beton. Dit vindt reclamant tegenstrijdig en roept vragen op. Hij mist een groenalternatief.
- *Vergrijzing* - Vanwege de vergrijzing zouden patiowoningen dringend nodig zijn. De levensbestendigheid van de beoogde woningen is volgens reclamant niet zo groot als patiowoningen en daarmee niet interessant voor de oudere doelgroep.
- *Molenbiotoop* - De molenbiotoop heeft tot veel strijd geleid; ook met de Provincie. Er is in de berekening sprake van drie variabelen, zijnde:
 1. De afstand van de bebouwing tot molen; dit is 120 meter.
 2. De aard van het gebied: het betreft hier ruw gebied, half open gebied en open gebied. Reclamant gaat bij zijn berekening uit van ruw gebied.
 3. De ashoogte van de molen; deze is veertien meter.Een conservatieve berekening resulteert in 4,4 meter bouwhoogte. Ook in het Bestemmingsplan Centrum Geffen (2016) zijn wijzigingen aangebracht. De bouwhoogte is toen van vier naar negen meter gewijzigd. Daartegen heeft reclamant reeds geageerd. Waarschijnlijk is toentertijd ook meteen het aantal te bouwen woningen aangepast. Bij navraag naar de hoogtewijziging kreeg reclamant als antwoord dat deze aanpassing niet de bedoeling was en dat dit alsnog aangepast zou worden.
- *Impact straatbeeld* - Op de inspraakavond zijn tekeningen en 3D-beelden gepresenteerd. Aan de oostzijde van de woning van reclamant wordt een strook bebouwd. Richting de Molengraaf wordt het zicht belemmerd, omdat de nieuwbouwwoningen verder naar voren worden gebouwd. Bij bebouwing aan de andere zijde ontstaat er een soort trechter als toegang tot de wijk, zeker als er sprake is van de genoemde bouwhoogte van negen meter.

Reclamant voelt zich niet gehoord door de gemeente en niet betrokken bij de plannen.

Ambtelijk wordt aangegeven dat door reclamant tijdens de zitting geen nieuwe zaken zijn aangevoerd. Er zijn ambtelijk geen vragen.

Reacties en vragen hoorcommissie

De commissie vraagt naar de ideeën van reclamant omtrent de wijziging van het plan.

Reclamant wil liever geen uitspraken doen over eigen ideeën. Er is niet gecommuniceerd met de bewoners. Wel bestaat sinds 2012 een principeakkoord met particuliere initiatiefnemers. Het oude plan is in de optiek van reclamant echter een prima plan.

De commissie vraagt reclamant de opmerking over de fout van het plan in 2016 te verduidelijken.

Reclamant geeft aan, dat het oorspronkelijke plan dateert uit 2008. In 2016 is er veel gewijzigd, qua planvorming. Dit betreft de hoogte van de molenbiotoop en de bouwhoogte van de patiowoningen (van vier naar negen meter). De heer Cortenbach heeft – na navraag door reclamant over de genoemde wijziging – geantwoord dat de vermelde hoogte een fout was die eruit zou worden gehaald en dat hiertoe geen zienswijze hoefde te worden ingediend.

Ambtelijk wordt aangegeven, dat in het plan van 2016 een tabel is opgenomen van bouwhoogtes met betrekking tot de molenbiotoop.

Reclamant geeft aan, dat de berekening niet strookt met de landelijke formule. Reclamant hoort graag, hoe de berekening is uitgevoerd om tot de genoemde tien meter te komen.

Ambtelijk wordt aangegeven dat de vermelde bouwhoogte, zoals weergegeven, juridisch binnen normen valt. Er staan in het gebied ten noorden van de molen al woningen van tien meter hoog die als een 'windscherm' fungeren. Derhalve kan worden geconcludeerd dat woningen van negen meter niet bezwaarlijk kunnen zijn.

De commissie vraagt nogmaals over de 'fout' wat betreft de negen meter hoogte.

Reclamant legt uit, dat in de aanloop naar het plan van 2016 de hoogte was gesteld op negen meter en dat deze hoogte - onder andere door vragen/opmerkingen van reclamant - is teruggebracht naar vier meter. Deze gang van zaken zegt zijns inziens iets over de procesgang.

Ambtelijk kan hier geen antwoord op worden gegeven.

De commissie hoort graag de mening van reclamant over de effecten van de voorgestelde aanpassing op het groen in de wijk.

Reclamant antwoordt, dat zeventig of tachtig procent van de huidige groenaanplant zal verdwijnen. Inmiddels zijn er al bomen gekapt door particuliere initiatiefnemers. Ook de locatie waar oorspronkelijk een sloot/wadi zou komen, wordt volgens de huidige plannen volledig bebouwd.

De commissie vraagt hoeveel bomen er gekapt zouden gaan worden, volgens reclamant.

Reclamant meent dat bijna alle bomen gekapt zullen gaan worden.

De commissie stelt vast, dat er maar één informatieavond heeft plaatsgevonden en vraagt of dit gebruikelijk is.

Ambtelijk wordt aangegeven, dat de informatieavond moet worden gezien als een extra mogelijkheid om inzicht te bieden in de plannen. Er is sprake van tweezijdige communicatie. In de huidige fase van ontwerpplan kunnen hierop zienswijzen worden ingediend. Naar aanleiding hiervan zou het plan kunnen worden bijgesteld. Er is dus sprake van twee fases.

Reclamant stelt dat tijdens de informatieavond duidelijk werd dat er woningen zouden komen in een gebied dat eerder een groenbestemming had. Hij wijst naar het zogenaamde Zes op Zuid-plan. Bewoners werden geconfronteerd met deze verandering.

De voorzitter constateert dat er vanuit de commissie geen vragen meer zijn en dankt de inspreker voor diens inbreng.

3

Sluiting

De voorzitter acht de zienswijzen duidelijk en geeft nogmaals aan, dat reclamanten tijdens de behandeling van het plan gebruik kunnen maken van het inspreekrecht tijdens de commissievergadering inzake voorliggend plan.

Reclamanten worden te zijner tijd door de gemeente per brief geïnformeerd over de data van commissie- en raadsbehandeling. Naar verwachting zal dit in het 3e of 4e kwartaal zijn van 2020.

De voorzitter sluit de hoorzitting om 20:50 uur met dankzegging voor ieders aanwezigheid.