

Verslag Hoorcommissie Bestemmingsplannen

inzake

Ontwerpbestemmingsplan Stationskwartier Ravenstein 2023

Verslag van de openbare zitting
van de hoorcommissie op **21 februari 2024**,
in de Anton Jurgenszaal **van het gemeentehuis te Oss**

Aanwezig:

De leden van de hoorcommissie: Arjan Calatz (voorzitter), Mark van der Doelen

Secretaris hoorcommissie: Theo Anema

Ambtelijk adviseur: Ilse Loos

Verslag: Verslagbureau More Support te Wamel

Afwezig: Oktay Akin

Vervolgprocedure:

* **Adviescommissie Ruimte –26-9-2024 of 3-10-2024**

* **Raadsbehandeling – 17-10-2024**

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 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. Zodra het college aan de raad heeft geadviseerd over de reactie op de ingediende zienswijze ontvangt de reclamant daarvan dus ook een exemplaar.
- Tevens ontvangen indieners van zienswijzen het concept-besluit over het vast te stellen

bestemmingsplan.

- Verder ontvangt de reclamant bericht over de exacte vergaderdata waarop onderhavig 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 zijn 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 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

Ontwerpbestemmingsplan Stationskwartier Ravenstein 2023

1 Opening en mededelingen

De voorzitter heet de aanwezigen welkom bij de hoorzitting van de hoorcommissie bestemmingsplannen 21 februari 2024. De voorzitter stelt de leden van de hoorcommissie voor, alsmede de verdere aanwezigen. Een en ander wordt verwerkt in de presentielijst. De voorzitter schetst de achtergrond, samenstelling, taak en doelstelling van de hoorcommissie. Wat dit betreft, wordt verwezen naar de algemene informatie boven het verslagdeel.

De voorzitter benadrukt dat het niet tot de taak van de hoorcommissie behoort om vandaag een uitspraak te doen of advies uit te brengen. De taak van deze hoorcommissie is erop gericht om ervoor te zorgen dat er duidelijkheid bestaat over de ingediende zienswijzen. De reclamant dient zich te beperken tot de zaken die in de schriftelijke zienswijze zijn vermeld.

2 en 3 Agendapunten 2 en 3 betreffen andere bestemmingsplannen.

Deze zijn in afzonderlijke verslagen uitgewerkt.

4 Ontwerpbestemmingsplan Stationskwartier Ravenstein 2023

4.1 Reclamant 1

Onder zienswijze 4.1 wordt door twee reclamanten gezamenlijk ingesproken aangezien hun zienswijze overeenkomt.

Reclamanten maken bezwaar tegen de ontsluiting van het bestemmingsplan. De bedrijven van beide reclamanten zijn naast elkaar gesitueerd. Via het scherm worden de percelen van insprekers aangeduid, ook in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling.

Reclamanten voorzien verkeersproblemen als in de toekomst 300 woningen in het plangebied worden gerealiseerd. Dagelijks zal het autoverkeer de woonwijk in- en uitrijden

via de ontsluitingsweg, terwijl zwaar transport daar tussendoor plaatsvindt. Reclamanten wijzen op twee alternatieve locaties voor de ontsluiting van de woonwijk, namelijk vooraan in de woonwijk of achteraan bij het station.

De voorzitter informeert naar de fietsontsluiting.

Reclamanten leggen uit, dat eerst het fietspad onder het talud aangelegd wordt. De voorkeur van reclamanten gaat uit naar een fietspad via de rotonde of via het station.

De commissie vraagt of het onderzoek wellicht onvolledig is geweest.

Reclamanten menen dat geen onderzoek heeft plaatsgevonden. Vanuit de gemeente heeft een medewerker en de gebiedsbeheerder de locatie bezocht. Tijdens dit bezoek is ter plaatse geconstateerd wat al dan niet mogelijk is, maar er heeft geen onderzoek plaatsgevonden.

De voorzitter verwijst naar voorliggende zienswijze. Hierin wordt aangegeven dat de afstand tot de woonhuizen dertig meter betreft.

Reclamant reageert dat de afstand voor de vrije zone vijftig meter tot aan de woonwijk zou moeten zijn. De woning op het bedrijventerrein kan niet worden meegeteld, omdat deze woning onderdeel is van een ander plan.

Reclamant meldt dat het niet mogelijk is geweest om te reageren op het gesprek met de gemeente onder verwijzing naar een mailbericht van de gemeente op 5 februari 2024. Op die termijn is het niet mogelijk om twee dagen later, op 7 februari, een zienswijze in te dienen.

Reclamant wijst op de gevaarlijke situatie ter plaatse vanuit de aanwezige bedrijven. Veel fietsers houden geen rekening met de aanwezigheid van het zwaar transport. Er is daarom al begeleiding geregeld bij het uitrijden van de vrachtwagens.

Reclamant toont foto's van de verkeerssituatie en geeft aan dat de gemeente (in de corona-periode)

Reclamant heeft in 2022 op twee momenten, namelijk op 6 februari en 28 maart, schriftelijk zorgen geuit naar de gemeente over de verkeersveiligheid ter plaatse. Vanuit de gemeente is alleen een ontvangstbevestiging van deze brieven ontvangen.

In september 2023 heeft een gesprek met de gemeente plaatsgevonden. Dat gesprek heeft geresulteerd in het openbaar maken van het bestemmingsplan op 7 december 2023. Reclamant maakt zich zorgen over de gevaarlijke situatie ter plaatse. Het bestemmingsplan brengt gevolgen mee voor de bedrijfsvoering.

Bij een keuze voor de alternatieve ontsluitingsoptie, als de ontsluiting naar voren wordt gehaald, zal het woon-werkverkeer geen hinder ondervinden van het zware bedrijfstransport en de werkzaamheden die daarbij horen.

Reclamant hecht eraan om te benadrukken dat hij geen bezwaar heeft tegen de nieuwe woonwijk, maar spreekt de hoop uit, dat een goede oplossing wordt gekozen met het oog op de verkeersveiligheid ter plaatse. Dit is ook van belang opdat bedrijfsmatig de werkzaamheden op een goede manier uitgevoerd kunnen blijven worden.

De voorzitter vraagt of de afstand van vijftig meter te maken heeft met de milieucategorie.

Ambtelijk wordt aangegeven dat dit in de toelichting nader wordt gemotiveerd. Aangezien dit punt in de zienswijze is vermeld, wordt dit opnieuw bekeken.

Reclamant informeert naar het vervolg van de procedure en de termijnen die hiermee samenhangen.

De voorzitter legt de procedure uit aan de reclamant. Hij vult aan, dat naar aanleiding van een zienswijze aanvullend onderzoek kan plaatsvinden en dat de termijn waarop een bestemmingsplan wordt vastgesteld dan mogelijk verlengd wordt.

Reclamant spreekt hiervoor begrip uit, maar hoopt ook dat het uitstel dan geen anderhalf jaar duurt. Hij zal na de hoorzitting nog fotomateriaal ter verduidelijking nasturen.

De voorzitter concludeert dat de zienswijze van de reclamanten onder 4.1 helder is voor de hoorcommissie.

4.2

Reclamant 2

De ingediende zienswijze is onderverdeeld in een viertal aandachtspunten.

Uitzicht en Inkijk

Reclamant spreekt bezorgdheid uit over verandering van het uitzicht. Het perceel achter reclamant heeft een agrarische bestemming. Via het scherm wordt een foto getoond van de situatie ter plaatse, waarop vier percelen zichtbaar zijn en woningen. Bij verwerving van de grond, jaren geleden, heeft reclamant een hogere per vierkante meterprijs betaald vanwege het vrije uitzicht. Reclamant geeft aan, dat hij op zich geen tegenstander is van woningbouw.

Reclamant citeert enkele korte passages / zinsneden uit het bestemmingsplan (citaat 1) *“Inpassing van de nieuwbouw in de bestaande omgeving en behouden van de kleinschaligheid”* en (citaat 2) *“Het cultuurhistorisch karakter”* en (citaat 3) *“De bestaande waarde uit de groene structuren langs het spoor, watergangen en de mogelijkheid om aan te sluiten op de wijkstructuur van de bestaande wijk.”*

Reclamant vraagt hoe bovenstaande zich verhoudt tot het bestemmingsplan wanneer sprake is van een bouwhoogte tot elf meter hoogte op vijf meter afstand van de erfgrans. Reclamant is van mening dat sprake is van een intimiderend bouwvolume. Daarbij acht hij relevant dat momenteel sprake is van agrarische grond en dit niet strookt met de geciteerde uitgangspunten van het bestemmingsplan.

Ter verduidelijking worden enige foto's van het huidige uitzicht gepresenteerd.

Reclamant heeft een alternatief voorstel voor het bestemmingsplan ingediend en verwijst hiertoe naar bijlage 1 (Profieldoorsnede d.d. 01-02.2024, voorstel ondergetekenden).

Hij schetst het alternatief waarbij ruimte is voor de bestaande sloot van 3,5 meter, vijf meter vrij blijft voor onderhoud aan de watergang, drie meter beplanting zodat het uitzicht groen blijft en het dak van de nieuwbouwwoning bewust schuin geplaatst wordt zodat geen inkijk op de aangrenzende percelen mogelijk is. Reclamant wil de eigen vrijheid op het perceel zoveel mogelijk behouden.

Verkeer Baxenbosstraat

Reclamant stelt dat nergens vastligt dat er geen uitgaand autoverkeer plaatsvindt via de Baxenbosstraat. Dit ligt niet in het bestemmingsplan vast en blijkt ook niet uit gemeentelijke communicatie. Gebruikmaking van de Baxenbosstraat zou alleen voor calamiteitenverkeer gelden. Reclamant vraagt dit uitgangspunt te verwerken in het bestemmingsplan.

Wandelpad

Reclamant geeft aan dat het wandelpad een permanente inbreuk op de privacy vormt vanwege wandelaars, al dan niet met honden die worden uitgelaten. Met het oog op behoud van de privacy pleit reclamant dan ook voor aanleg van een groenstrook.

Reclamant vraagt de beschrijving van het wandelpad aan te passen. Hij wijst op de wenselijkheid van een afgesloten onderhoudsstrook met een verbod voor aanwezigheid van onbevoegden.

Flora en fauna

Reclamant verwijst naar het flora- en faunaraapport. Hierin is gemeld dat veel van de ter plaatse aanwezige dieren op de rode lijst staan en bij planontwikkeling mogelijk verplaatst moeten worden.

In de zienswijze is bij de overweging het beeld beschreven, maar is de betreffende foto niet toegevoegd. Reclamant toont de ontbrekende foto en legt uit dat als de groene overgang een paar meter wordt opgeschoven, de dieren zich kunnen voorbereiden op een geleidelijke overgang naar de polder. Het fotomateriaal zal naar de raadsgriffier worden verstuurd.

De commissie verwijst naar bijlage 2 (Profieldoorsnede volgens ontwerp bestemmingsplan) en stelt vast dat er geen achtertuin is ingetekend.

Reclamant bevestigt dat er geen achtertuin is opgenomen in het bestemmingsplan. De stedenbouwkundige heeft bevestigd dat dit door reclamant juist is geïnterpreteerd.

Ambtelijk wordt aangegeven dat het hier een globale bestemming betreft en “alles nog

mogelijk is”.

Reclamant wil graag de visies hierop delen en nuanceren.

De voorzitter vraagt aan de ambtelijk adviseur of er zaken naar voren zijn gebracht die nieuw zijn ten opzichte van de ingediende schriftelijke zienswijze en wil graag weten of er nog vragen zijn over de schriftelijke zienswijze of de mondelinge uitleg.

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

De voorzitter concludeert dat de zienswijze van de reclamant helder is voor de hoorcommissie.

4.3 Reclamant 3

Aangegeven wordt dat deze zienswijze zich specifiek richt op het gedeelte achter het terrein van de voetbalvereniging. Reclamant legt uit, dat destijds een perceel grond is aangekocht om een vrije achterom naar het eigen perceel te kunnen realiseren.

Het plangebied en het eigen perceel van reclamant wordt aangeduid en in beeld gebracht via het scherm. Het grijze gedeelte betreft het parkeergebied.

In het bestemmingsplan wordt een bebouwing van elf meter hoogte aangegeven en is sprake van bebouwing tot aan de erfgrens. Reclamant wijst erop, dat dit betekent dat zij de achterom-mogelijkheid naar het eigen perceel dan verliezen. Het is onduidelijk of er ruimte blijft voor een kleine achterom (een ‘gangetje’). Reclamant wenst meer afstand tussen de achterkant van het perceel, de nieuwe bebouwing en verruiming van de groenvoorziening, zoals dat bij de andere percelen wel is ingetekend.

Ambtelijk wordt uitgelegd dat deze tekeningen slechts illustratief zijn en nog verder uitgewerkt moeten worden.

Desgevraagd wordt ambtelijk de woonbestemming bevestigd alsmede de bouwhoogte van elf meter.

Reclamant vult aan dat de afstand tot de nieuwbouw erg klein is. Hierdoor wordt een achterom onmogelijk. Spreker wijst erop dat de groenstrook momenteel als speelterrein voor kinderen fungeert.

De voorzitter concludeert dat de zienswijze van reclamant helder is voor de hoorcommissie.

5 Sluiting

De voorzitter dankt de aanwezigen en sluit de zitting om 20.15 uur.